BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

In O 105/1

- Justiz -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan In O 105/1 - Justiz -

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Geschichtlicher Überblick
3. Gebietsbeschreibung
4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung
5. Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.2 Verkehrliche Erschließung
5.2.1 Äußere Erschließung
5.2.2 Innere Erschließung
5.2.3 Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz
5.2.4 Ruhender Verkehr
5.3 Ver- und Entsorgung
5.3.1 Gemeinbedarf
5.3.2 Gas, Wasser, elektrische Energie
5.3.3 Entwässerung; Abfallentsorgung
5.4 Städtebauliches Grün/Freiraum
5.5 Umweltschutz
5.5.1 Luftbelastung
5.5.2 Lärmbelastung
5.5.3 Bodenbelastung
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Städtebauliche Zahlenwerte
9. Überschlägig ermittelte Kosten

...

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Planbereichsgrenze verläuft im Norden unter Einschluß von Teilen des ehemaligen Bahngeländes von der Saarbrücker Straße bis zur östlichen Grenze des Justizerweiterungsgrundstückes, von hier nach Süden bis Südseite der geplanten Straße, von da aus nach Westen bis zur Ostseite des Grundstückes Gerichtsstraße 27 - 29 und weiter nach Süden bis zur Nordgrenze der Bremer Straße, von hier nach Westen unter Einbeziehung des Einmündungsbereiches Bremer Straße/Gerichtsstraße bis zur Lübecker Straße, Ostseite Lübecker Straße, Nordseite Schwanenstraße und Ostseite Saarbrücker Straße.

2. Geschichtlicher Überblick

Im Jahre 1872 war das Gelände der östlichen Innenstadt noch weitgehend unbebaut. Der spätere "Ostbahnhof" war jedoch bereits projektiert. Das Gelände, auf dem sich heute die Einrichtungen der Justiz befinden, nannte sich "Im großen Garten" und wurde wahrscheinlich landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt.

Im Jahre 1886 war bereits der Bahnhof der ehemaligen Gronau-Enscheder-Eisenbahn errichtet. Einige Straßen waren in ihrem heutigen Verlauf bereits vorhanden. Das Amtsgericht wurde im Jahre 1903 erbaut und im Jahre 1934 erweitert. Die Justizvollzugsanstalt wurde ebenfalls um die Jahrhundertwende errichtet und 1973 erneuert. Die Wohngebäude im Planbereich stammen größtenteils auch aus der Zeit der Jahrhundertwende.

3. Gebietsbeschreibung

Der Planbereich liegt im östlichen Einzugsbereich der City.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden. Im Bereich des Ostbahnhofes wurde es beim Bau der Eisenbahn aufgeschüttet.

4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Ausgangspunkt für neue Nutzungsüberlegungen ist die Freigabe von Teilflächen des Güterbahnhofes Dortmund-Ost, die von der DB nicht mehr benötigt werden. Die Umnutzung des Bahngeländes wird für die nächsten Jahre die wesentliche städtebauliche Veränderung und Weiterentwicklung des Stadtbezirks sein.

...

Die zukünftige Verwendung des Geländes kann nur im Zusammenhang mit der vorhandenen Umgebung (Justizeinrichtungen, Wohnen, Gewerbe, Bundesbahn) gesehen werden. Prägendes Element des Gebietes sind die Einrichtungen der Justiz, bestehend aus Land- und Amtsgericht, Justizvollzug und Staatsanwaltschaft. Zur Behebung des derzeitigen Raummangels und der Zersplitterung auf mehrere Nebenstellen benötigen die Justizeinrichtungen eine Ausweitung ihres heutigen Flächen- und Raumbedarfes. Dieser soll durch Erweiterungs- und Neubauten in Anlehnung an den heutigen Standort an der Gerichtsstraße gedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt eine Rahmenplanung für die östliche Innenstadt beschlossen. Deren Ergebnisse bilden die Grundlage für die Ziele, die mit dem Bebauungsplan In O 105/1 angestrebt werden:

- Erweiterung der Justizeinrichtungen nördlich der Schwanenstraße, zum Teil auf dem Gelände des Güterbahnhofes, in Anlehnung an den heutigen Standort.

- Erhalt und ggf. Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung.

- Sicherung einer ausreichenden Erschließung für die geplante Justizerweiterung und der neuen Nutzungen unter Einbeziehung der Planungen zur Wohnumfeldverbesserung für dieses Gebiet.

- Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen.

5. Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das alte, unter Denkmalschutz stehende Amtsgericht in der Gerichtsstraße wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und als Denkmal gekennzeichnet.

Auf dem bisher für Pkw-Stellplätze benutzten Gelände des ehemaligen Bahngeländes nördlich der Schwanenstraße sollen die Erweiterungsbauten für die Justiz entstehen. In Anlehnung an die vorhandenen Gerichtsgebäude wird die Geschoßzahl auf 5 begrenzt; durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird ausgeschlossen, daß die neuen Gebäude das Denkmal überragen. Zwischen den neuen und bestehenden Justizgebäuden ist ein Verbindungsgang im 1. OG als Überbauung über die Schwanenstraße vorgesehen. Dieser ist zur Wahrung des Ortsbildes in leichter und transparenter Form auszubilden.

...

Die Grundstücke östlich der Saarbrücker Straße sowie im Eckbereich östlich Gerichtsstraße/nördlich Bremer Straße werden als "besondere Wohngebiete" festgesetzt. Diese Gebiete weisen heute eine Mischung von Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben auf; auf längere Sicht soll hier das Wohnen gestärkt werden. Aufgrund der vorhandenen Situation bzw. der städtebaulich wünschenswerten Anpassung bei Veränderungen sind im Wohngebiet östlich der Saarbrücker Straße gem. § 17 Abs. 7 Baunutzungsverordnung (1977) höhere Werte für die GFZ festgesetzt. Mit der Festsetzung der erhöhten Grundflächenzahl wird dem Planungsziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung Rechnung getragen, da es sich um einen guten Baubestand mit überwiegender qualifizierter Wohnnutzung handelt.
Der Überschreitung der Höchstwerte stehen sonstige öffentliche Belange nicht entgegen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

5.2.1 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplan-Gebiet ist durch die Hamburger Straße, Weißenburger Straße/Schwanenstraße an das übrige Stadtgebiet angebunden; darüber hinaus soll zukünftig nördlich des Planbereiches eine neue Straße verlaufen, von der die geplanten Justiz-Stellplätze zusätzlich erschlossen werden können.

5.2.2 Innere Erschließung

Der Bebauungsplan übernimmt größtenteils das vorhandene Erschließungsnetz. Als Ergebnis der Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung sind Teile der Schwanenstraße dem Kfz-Verkehr entzogen und der Justiz zugeordnet. Die Erschließung der Justiz soll weiterhin im wesentlichen durch die Gerichtsstraße verlaufen. Zur weiteren Erschließung der Justiz-Stellplätze wird eine neue Straße in östlicher Verlängerung der Schwanenstraße/Gerichtsstraße bis zum verbleibenden Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes geführt.

Im Zuge der Neuordnung des übrigen Geländes des Güterbahnhofes Dortmund-Ost sollen durch weitere Bebauungspläne die Voraussetzungen geschaffen werden, die neuen Straßenabschnitte zu einem Erschließungssystem zu verbinden, welches u. a. an die heutige Lippestraße angebunden wird. Das Handlungskonzept zur zukünftigen Nutzung des ehemaligen Ostbahnhofes einschließlich Erschließungskonzept und Realisierungsschritten wurde am 26.09.1991 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen.

5.2.3 Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz

Durch die in der Hamburger Straße und Weißenburger Straße verlaufenden Straßenbahnlinien der Dortmunder Stadtwerke ist der Bebauungsplan an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

...

5.2.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind in der Regel auf den Baugrundstücken unterzubringen. Für die Justiz wird eine Fläche für Stellplatzanlagen festgesetzt, um in Verbindung mit den bereits vorhandenen Stellplätzen die notwendige Anzahl von Stellplätzen zu schaffen und räumlich an nicht störender Stelle zu bündeln.

Die offenen, ebenerdigen Stellplatzanlagen sind zum Ausgleich für die Versiegelung zu bepflanzen (s. textliche Festsetzung).

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Gemeinbedarf

Die Versorgung mit schulischen Einrichtungen, Kindergärten, Jugendheimen etc. ist ausreichend gesichert. Neue Wohngebiete werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

5.3.2 Gas, Wasser, elektrische Energie

Die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

5.3 Entwässerung; Abfallentsorgung

Die Entwässerung und Abfallentsorgung im Gebiet ist ausreichend gesichert.

5.4 Städtebauliches Grün, Freiraum

Der B-Plan-Bereich ist heute weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Durch die entsprechend enge Festsetzung der Baugrenzen und -linien sollen die Freiräume auf den Baugrundstücken erhalten bzw. verbessert werden.

Die Justizerweiterung vollzieht sich auf einem Gelände, welches bisher für Stellplätze oder von Gewerbebetrieben mit einem hohen Versiegelungsgrad genutzt war. Der B-Plan nimmt in der Festsetzung der für die Justizerweiterung vorgesehenen überbaubaren Flächen Rücksicht auf die vorhandenen erhaltenswerten Bäume, insbesondere im Bereich der Schwanenstraße. Diese sind - wie im übrigen Planbereich auch - kenntlich gemacht.

...

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, daß die geplante oberirdische Stellplatzanlage der Justiz begrünt und eingegrünt wird. Dabei sollen die Stellplatzanlagen mit standortgerechten, heimischen Pflanzen und Gehölzen - Stauden, Sträucher, Gräser - vollständig eingegrünt werden. Als Einzelbäume zwischen den Stellplätzen sind standortgerechte, heimische,großkronige hochwachsende Laubbäume (Anpflanzstammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdreich; Anpflanzhöhe mindestens 2,0 m) zu verwenden.

5.5 Umweltschutz

5.5.1 Luftbelastung

Im Vergleich zur gesamtstädtischen Belastung liegt der Planbereich in einer Zone relativ hoher Schadstoffbelastungen. Jedoch haben die Belastungen durch Staub, durch Schwefeldioxid, Cadmium und Blei niemals die Grenzwerte der TA-Luft erreicht. Eine Verschlechterung der Belastungssituation ist in den letzten Jahren nicht eingetreten.

5.5.2 Lärmbelastung

Als wesentliche Lärmemittenten im Nahbereich des Bebauungsplanes ist der Gewerbelärm auf den gewerblich genutzten Flächen zu nennen.

Die vorhandenen Betriebe müssen zukünftig - wie auch heute schon - in ihrem Immissionsverhalten Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung nehmen. Mit der Festsetzung von WB-Gebieten wird das Ziel einer Stärkung des Wohnens unterstrichen und bei Veränderungen und Neuansiedlungen die Verträglichkeit der Nutzungen gewährleistet.

Außerhalb des Bebauungsplan-Bereiches befindet sich ein metallverarbeitender Großbetrieb. Zur Minderung der von diesem nördlich gelegenen Industriebetrieb ausgehenden Lärmimmissionen sind lärmschutztechnische Maßnahmen erforderlich. So sind für die Wohnbebauung an der Saarbrücker Straße sowie für die an den Industriebetrieb heranrückenden Justizneubauten Schallschutzfenster vorgesehen.

In der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind maximale Immissionsrichtwerte festgelegt, die für Gewerbegebiete besagen, daß auf Betriebsgelände ein äquivalenter Dauerschallpegel von max. 70 dB(A) auf dem Grundstück zulässig ist. Demnach kann an der Grundstücksgrenze des o. g. Gewerbebetriebes ein Lärmpegel von max. 70 dB(A) ausgehen. Unter Zugrundelegung dieses max. zulässigen Wertes sind zur Einhaltung der nach VDI-Richtlinie 2058 zulässigen Innenpegel bei Wohnungen von max. 35 dB(A) an der Saarbrücker Straße für die Wohngebäude bis zu einer Entfernung zwischen Gewerbebetrieb und Wohngebäude von 70 m gem. VDI-Richtlinie 2719 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3,

...

ab einer Entfernung von 70 m der Klasse 2 erforderlich; für die Büroräume der Justizgebäude sind zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel von max. 40 dB(A) bis zu einer Entfernung zwischen Gewerbebetrieb und Bürogebäude Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2, ab einer Entfernung von 70 m der Klasse 1 erforderlich.

5.5.3 Bodenbelastung

In der Karte über mögliche Altstandorte und Altablagerungen in Dortmund finden sich für den Bebauungsplan-Bereich keine Kennzeichnungen. Jedoch wurden aufgrund früherer Nutzungen Altlasten im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Dortmund-Ost vermutet.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf - Justiz - wurde für die ehemaligen Bundesbahnflächen ein Bodengutachten erstellt. Nach den vorliegenden Ergebnissen dieses Gutachtens steht einer baulichen Nutzung des Grundstückes bei Einhaltung bestimmter Vorkehrungen nichts entgegen. Die Fläche ist gem. § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet; zu den notwendig werdenden Sicherungs- und Schutzmaßnahmen ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Altlasten

Innerhalb der mit dem Symbol ◈① gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind in den mit einer Umgrenzung (xxxx) versehenen Bereichen folgende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen einzuhalten:

a) Unterhalb der Sohlen der geplanten geschlossenen Gebäude müssen Böden, die mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen verunreinigt sind, bis 1,0 m Tiefe unter Oberkante Sohle ("u. OKS") entfernt werden. Für größere Tiefen sind als Anhaltswerte:

   1 - 2 m Tiefe u. OKS $<$ 0,08 mg/kg Benzol

   $>$ 2 m Tiefe u. OKS $>$ 0,1 mg/kg Benzol

   einzuhalten.

b) Bei seitlich in das Erdreich einbindenden Gebäudeteilen (z. B. Kellerwände) ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen ein Eindringen von leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen zu unterbinden.

...

c) Auf den Freiflächen des Geländes ist eine Versiegelung bzw. Abdeckung der belasteten Böden erforderlich. Als Versiegelung können durch Asphalt, Beton oder Verbundpflaster befestigte Wege und Parkplatzflächen angesehen werden. Im Bereich von Grün- bzw. Vegetationsflächen ist eine mind. 1,0 m mächtige Schicht aus unbelastetem Lehmboden mit Mutterbodenauflage aufzubauen.

d) Anfallender Boden und Erdaushub ist gem. den abfallrechtlichen Vorschriften schadlos endzulagern.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude des Amtsgerichtes (Gerichtsstraße 22) sind als Baudenkmäler geschützt und als solche gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden im Planbereich nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Besonderes Wohngebiet (WB):	ca. 0,4 ha
Fläche für Gemeinbedarf:	ca. 2,86 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,29 ha
	ca. 3,55 ha

9. Überschlägig ermittelte Kosten

	Zuschüsse, Beiträge etc.	Städt. Anteil
Kanalbaukosten ca. 180 000,00 DM	-	ca. 180 000,00 DM
Straßenbau ca. 180 000,00 DM	162 000,00 DM	ca. 18 000,00 DM
	Gesamtkosten	ca. 198 000,00 DM

Dortmund, den 28.10.1991

Günther

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 28.11.1991 beschlossen, diese Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat