BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 5 DES BEBAUUNGSPLANES

In O 202

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes In O 202

- Joseph-Scherer-Straße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

4. Inhalt der Änderung

5. Gestalterische Vorschriften

6. Ausgleichsmaßnahmen

7. Umweltbelange
7.1 Altlasten
7.2 Lärmschutz

8. Erschließung
8.1 Innere Erschließung
8.2 Äußere Erschließung
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

9. Ver- und Entsorgung

10. Denkmalschutz

11. Bodenordnende Maßnahmen

12. Entschädigung

13. Kosten

Anlage
Begrünungsplan

1. **Änderungsbereich**

Die Änderung umfaßt den Bereich westlich der Joseph-Scherer-Straße, südlich Rheinlanddamm - B 1 -, östlich Ardeystraße und nördlich Maurice-Vast-Straße.

2. **Anlaß der Bebauungsplan-Änderung**

In repräsentativer Lage (direkte Anbindung an B 1 und B 54, optimale Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz) in einem parkähnlichen Gelände im o. g. Bereich haben die Signal-Versicherungen auf einem etwa 42 000 qm großen Grundstück den Sitz ihrer Hauptverwaltung, welche nunmehr so erweitert werden soll, daß ca. 1 000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
Um diesen Bauabschnitt realisieren zu können, ist zunächst eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) In O 202 erforderlich.

3. **Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung**

Die geplante Erweiterung der Hauptverwaltung setzt eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und Arrondierung des Grundstückes durch Zuerwerb von ca. 4 500 qm städtischer Fläche - welche derzeit noch als öffentliche Grünfläche (gärtnerische Anlage) festgesetzt ist - voraus.

Der geplante Erweiterungsbau soll sich nach Westen an den vorhandenen Gebäudekomplex anschließen. Zwei L-förmige Baukörper, welche die Geschossigkeit und Traufe des Bestandes übernehmen und ein weiteres zurückgesetztes Attikageschoß erhalten sowie als Kopfgebäude ein gegliedertes Hochhaus mit max. 15 Geschossen werden um einen begrünten großzügigen Innenraum orientiert. Das Hochhaus markiert den westlichen Eingang in den Erweiterungsbau und den Übergang in den Freiraum.

Die Gebäudekonzeption des Bestandes und der Erweiterung gewährleistet eine optimale Integration der Baumasse in die umgebende Parklandschaft vor dem Komplex der Westfalenhallen.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Maß begrenzt worden.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, nämlich die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschoßflächenzahl von 2,0 werden auch für die geplante Gebäudeerweiterung beibehalten.

In der Regel sind die nach BauO NW erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unterzubringen. Dies würde im vorliegenden Fall zum Bau einer Tiefgarage führen. Auswirkungen von den für das geplante Bauvorhaben erforderlichen ca. 350 Stellplätzen würden sich somit durch die Zu- und Abfahrt, insgesamt ca. 700 Fahrten pro Tag, ergeben können. Für diesen Fall würden die benachbarten Wohngebäude an der Joseph-Scherer-Straße von diesen Verkehren nicht unmittelbar berührt, da die Joseph-Scherer-Straße nach der erfolgten Abbindung vom Rheinlanddamm (B 1) keine Durchgangsverkehre mehr aufnehmen und die Zu- und Abfahrt also nicht mehr unmittelbar vor den Wohngebäuden stattfinden kann.

Die Zu- bzw. Ausfahrt zum Grundstück der Signal-Versicherungen liegt zum nächstgelegenen Wohngrundstück mehr als 40 m; die zusätzlichen Verkehre würden weder nachts noch am Wochenende stattfinden.
Vor diesem Hintergrund und angesichts der heutigen Verkehrssituation auf der Joseph-Scherer-Straße durch die bereits vorhandenen betriebsbedingten Verkehre, die P + R-Verkehre auf dem unmittelbar südlich der Wohnbebauung gelegenen Parkplatz sowie durch die Verkehre aus dem Wohnquartier selbst wird das Verkehrsaufkommen auch für den Fall, daß die Stellplätze auf dem Grundstück der Signal-Versicherungen untergebracht würden, als unschädlich für die benachbarte Wohnbebauung angesehen.
Die Regelungen der in Erarbeitung befindlichen Stellplatzbeschränkungssatzung würden das Verkehrsaufkommen noch erheblich reduzieren.

Im übrigen ergibt sich aus dem hohen Bedarf an Stellplätzen im Bereich der Stadtkrone, insbesondere aufgrund des Veranstaltungs- und Messezentrums Westfalenhallen, des Westfalenstadions und des Westfalenparks, daß Mehrfachnutzungen der Stellplatzanlagen anzustreben sind. Daher sollen die herzustellenden Stellplätze zum Vorhaben der Signal-Versicherungen nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern im Bereich südlich des Remydammes in Parkpaletten untergebracht werden.
Somit ist eine planungsrechtliche Regelung mit weitergehenden Festsetzungen zur Stellplatzunterbringung im anstehenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren nicht erforderlich; der konkrete Nachweis bleibt dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4. Inhalt der Änderung

Durch die beschriebenen Planungsabsichten ergeben sich im einzelnen folgende Änderungen:

- Änderung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Neufestsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- Teilweise Umwandlung von "öffentliche Grünfläche (gärtnerische Anlage)" in "Kerngebiet"
- Aufnahme der textlichen Festsetzung ◇2◇ (Ausschluß von Einfriedungen)
- Aufnahme des Hinweises ◇4◇ zur Melde- und Sicherungspflicht bei Bodeneingriffen.

5. Gestalterische Vorschriften

Für den Änderungsbereich wird zum Ausschluß von Grundstückseinfriedungen folgende textliche Festsetzung getroffen:

◇2◇ "Grundstückseinfriedung

Weder innerhalb des Kerngebietes (MK) noch an dessen Grenzen entlang der öffentlichen Grünflächen dürfen Einfriedungen errichtet werden."

Diese textliche Festsetzung entspricht inhaltlich der bereits im Ursprungsplan enthaltenen textlichen Festsetzung 1 , ist jedoch für den Änderungsbereich an das derzeit geltende Recht angepaßt worden. Die Festsetzung wird getroffen, um auch im Änderungsbereich gleiche Voraussetzungen für die Freiflächen zu schaffen, wie sie im Planbereich vorliegen. Das Erstellen von Einfriedungen wird ausgeschlossen, da die die Gebäude umgebenden Freiflächen eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion tragen. Um diese Funktion zu gewährleisten, sind die Freiflächen großräumig und unzerteilt zu erhalten. Das Ortsbild, welches an dieser Stelle durch große Gebäudesolitärs mit umgebenden weiten Freiflächen geprägt wird, soll durch diese Festsetzung erhalten bleiben.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes NW dar. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist auf diesen intensiv gärtnerisch gestalteten Flächen allerdings eingeschränkt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen und Eingriffe sollen durch Maßnahmen an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

Der dieser Begründung als Anlage beigefügte diesbezügliche Begrünungsplan enthält folgende Maßnahmen:

- Dachbegrünung von Alt- und Neubau
  (s. Ziffern 1 und 2)
- Innenhofbegrünung
  (s. Ziffer 3)
- Außenbegrünung
  (s. Ziffer 4)

Laut Begrünungsplan wird der durch die Neubebauung betroffene Baumbestand auf dem Grundstück - soweit möglich - umgepflanzt; Bäume, die nicht mehr umzusetzen sind, werden in Anwendung der städtischen Baumschutzsatzung ersetzt.
Die vorgenannten Maßnahmen sind insgesamt geeignet, den Eingriff auszugleichen.

Die detaillierten Regelungen sollen später über vertragliche Vereinbarungen im Zuge des zwischen Stadt Dortmund und der Signal-Versicherung abzuschließenden privatrechtlichen Grundstücksvertrages berücksichtigt werden.

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Detailplan M. 1 : 5 000 der Stadt Dortmund über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen nicht gekennzeichnet. Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt derzeit nicht vor.

7.2 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Auf den geplanten Erweiterungsbau der Signal-Versicherungen wirkt der Lärm der stark befahrenen B 1 (Rheinlanddamm) ein. Es handelt sich allerdings um eine situationsgegebene Vorbelastung und nicht eine erst durch die Planung ausgelöste Belastung. Es werden jedoch Vorsorgemaßnahmen erforderlich, um die Einhaltung des nach der VDI-Richtlinie 2719 (Tafel 5 Nr. 3.2) genannten Innengeräuschpegels von tagsüber 35 - 45 dB(A) als Anhaltswert gewährleisten zu können. Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz scheiden - wie auch schon bei dem vorhandenen Gebäudekomplex - aus, so daß passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Dazu sind schallschützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände zu verwenden.

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Auf planungsrechtliche Regelungen im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wird daher verzichtet.

8. Erschließung

8.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Signal-Grundstückes erfolgt nach wie vor über die Maurice-Vast-Straße und Joseph-Scherer-Straße.

8.2 Äußere Erschließung

Das Grundstück ist über die Ruhrallee/B54/Ardeystraße und den Rheinlanddamm (B 1) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Grundstück ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. In geringer Entfernung verkehren die:

U-Bahn-Linie 45 mit Haltepunkt Remydamm,
U-Bahn-Linie 49 mit Haltepunkt Westfalenpark,
Omnibuslinie 443 mit Haltestelle Westfalenhallen sowie Remydamm,
Omnibuslinie 463 mit Haltestelle Arbeitsamt
Straßenbahn 406 mit Haltestelle Westfalenhallen.

9. Ver- und Entsorgung

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

Durch das geplante Bauwerk werden Abschattungen in der TV-Versorgung nicht ausgeschlossen, deren Ausmaße aber nicht genauer abzusehen sind. Während sich vom Sender Dortmund (Fernsehturm Dortmund für "ZDF" und "West 3") die möglichen Abschattungen auf den Bereich der Westfalenhallen und der B 1 beziehen, betrifft eine mögliche Abschattung vom Sender Langenberg für "ARD" einen Bebauungsstreifen nördlich der B 1/westlich der B 54. Das Wohnquartier an der Brünninghauser Straße liegt bereits heute im "Schatten" der vorhandenen Gebäude der Signal-Versicherungen und wird durch die geplanten neuen Baukörper nicht mehr berührt.

Den privaten Belangen einer ausreichenden TV-Versorgung stehen öffentliche Belange einer Weiterentwicklung der "Stadtkrone" gegenüber. Die "Stadtkrone" gilt als die 1. Adresse für die Ansiedlung von hochrangigem Tertiärgewerbe (Büro, Verwaltung). Die heutige mit zum Teil sehr hohen Solitärbaukörpern versehene "Stadtkrone" entlang des Rheinlanddammes (B 1) soll daher zur Schaffung weiterer qualifizierter Arbeitsplätze und zur Ergänzung der städtebaulichen Stadtlandschaft nach Westen fortgesetzt werden.
In der Abwägung wird den öffentlichen Belangen der Vorrang gegeben, zumal etwaige Beeinträchtigungen in der TV-Versorgung (ARD) durch höhere Antennen oder Kabelanschluß ausgeglichen werden können. Die evtl. Abschattung in der TV-Versorgung für Empfänger über Antennen hat gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Weiterentwicklung des Standortes "Stadtkrone" kein so großes Gewicht, daß von den geplanten Festsetzungen Abstand zu nehmen wäre.

Die Entwässerung des geplanten Erweiterungsbaus kann ohne Einschränkung in die in der Maurice-Vast-Straße vorhandene Kanalleitung DN 400/500 erfolgen. Um jedoch die Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser und Dachflächenwasser in die Kanalisation möglichst zu vermeiden, ist von seiten des Bauherrn vorgesehen, Teichanlagen als Regenrückhaltebecken anzulegen und somit die vorgenannten Wassermengen möglichst auf dem Grundstück versickern zu lassen.

10. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungs-Bereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird über den entsprechenden Hinweis ④ auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelung, Umlegung, Enteignung) werden durch die geplanten Festsetzungen nicht ausgelöst. Es werden lediglich Eigentumsverhältnisse der Stadt Dortmund und der Signal-Versicherungen berührt, wozu privatrechtliche Regelungen über einen entsprechenden Grundstücksvertrag vorgenommen werden.

12. **Entschädigung**

Durch die geplanten Festsetzungen werden keine Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 ff. BauGB ausgelöst.

13. **Kosten**

Durch die geplante Änderung entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten.

Dortmund, den 01.06.1993

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Änderungsentwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monates in der Zeit vom 11.10.1993 bis 11.11.1993 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 13.01.1994

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.12.1993 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Änderungsentwurf beizufügen.

Dortmund, den 13.01.1994

Abteilungsleiter

Anlage - Begrünungsplan -

Bei dem Begrünungsplan handelt es sich um einen Plan in der Größe DIN A 0. Aus technischen und Kostengründen ist darauf verzichtet worden, diesen Plan zu vervielfältigen und den einzelnen Druckstücken der Beschlußvorlage/Begründung beizufügen.

In den Sitzungen der Beschlußgremien wird der Begrünungsplan jedoch zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen.