1. Ausfertigung

4

Begründung
zum
Bebauungsplan In O 202
- ehemaliger Hubschrauberlandeplatz -

für den Planbereich zwischen Südseite Rheinlanddamm (B 1), östlich Arbeitsamt (einschließlich Teile des Arbeitsamtgrundstückes), Nordseite Ortsfahrbahn Rheinlanddamm (B 1), Westseite Chemnitzer Straße* von Wilhelm-Grüwell-Straße bis zur Ecke Rheinlanddamm (B 1) Ortsfahrbahn), Ostseite Brünninghauser Straße, Nordseite Sachsenstraße, Ostseite Ardeystraße (Tunnel) in Dortmund einschließlich der Kreuzung Sachsenstraße/Brünninghauser Straße

*bis Vorwärtsstrasse, Ostseite Chemnitzer Strasse

I. Beschreibung des Plangebietes

1. Allgemeines

Das Gelände südlich des Rheinlanddammes (B 1) zwischen Westfalenhalle und Baurat-Marx-Allee bietet sich wegen seiner Kammlage, seiner besonders günstigen verkehrlichen und topographischen Lage für die Errichtung von repräsentativen Bauten an (Stadtkrone). Gedacht ist an eine Folge von Verwaltungsgebäuden verschiedener Behörden und Wirtschaftsunternehmen. Östlich der Ruhrallee (B 54) und tlw. auch nördlich des Rheinlanddammes sind bereits Bürogebäude entstanden bzw. in der Planung.

2. Natürlicher Bestand

Das Gelände am Rheinlanddamm liegt auf einem Höhenrücken (rd. 120 m über NN). Es fällt dann nach Süden bis zur Emscherniederung ab und hebt sich dann wieder bis zu den Wäldern des Ardey, einem Höhenzug nördlich der Ruhr. In diesem Tal liegt der weite Grün- und Erholungsraum der Stadt Dortmund. Durch die Kammlage des Rheinlanddammes und des angrenzenden Plangebietes kann dieses vor allem von den Hauptverkehrsstraßen und von vielen Aussichtspunkten des Ardeygebirges eingesehen werden.

Laut Bodenkarte des Geologischen Landesamtes aus dem Jahre 1961 besteht der Baugrund aus feinsandigem Lehm von 2,50 m bis 4,00 m. Untere Bodenart Kalkmergel.

Das Grundwasser liegt ca. 3 - 4 m unter Geländeoberkante.

3. Abgrenzung des Planbereiches

Die Begrenzung ergibt sich aus den vorhandenen Straßenzügen, sowie aus der Lage der geplanten Fußgängerbrücke über den Rheinlanddamm (B 1) und aus der Ausbauplanung für die Umgestaltung der Kreuzung Sachsenstraße/Brünninghauser Straße. Südlich der Sachsenstraße und westlich der Ardeystraße ist das angrenzend Gelände durch den Bebauungsplan 139 planungsrechtlich gesichert. Östlich der Ruhrallee (B 54) bis zur Baurat-Marx-Alle sind bereits weitere Bebauungspläne rechtsverbindlich.

II. Ziele der Planung

Die bereits begonnene Bebauung auf der Südseite des Rheinlanddammes soll westlich der Ruhrallee (B 54) im Bereich des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes mit einer max. 7-geschossigen Bebauung fortgesetzt werden. Damit wird der Abschluß der baulichen Nutzung entlang der Bundesstraße 1 nach Westen und nach Süden gebildet. Die westlich und südlich hiervon vorhandenen gärtnerischen Anlagen bleiben erhalten.

III. Anpassung an die Regionalplanung und Stadtentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan '66 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk mit der Änderung des GEP auf dem Gebiet der Stadt Dortmund von ' 72 stellt für das Gelände am Rheinlanddamm Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung dar.

Die B 1 als regionale Haupterschließungsachse begründet eine Standortgunst für regionalbedeutsame Einrichtungen, die dazu geführt hat, daß sich in ihrem direkten Einzugsgebiet bereits privatwirtschaftliche und öffentliche Betriebe angesiedelt haben. Die eingetretene Entwicklung und der Ausbau dieses Bandes regionaler Einrichtungen stützt das landesplanerische Ziel der Funktionsstärkung Dortmunds als einem regionalen Oberzentrum.

Die vorgesehene Bebauung ist Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes "Stadtkrone", wonach eine Aufreihung oberzentraler Einrichtungen an der B 1 vorgesehen ist.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan: Kerngebiet und öffentliche Grünflächen

Bebauungsplan 139 : öffentliche Verkehrsfläche (Hubschrauberlandeplatz)

öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)

öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Die durch den Minister für Wirtschaft und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen am 04. 06. 1956 erteilte Genehmigung zur Anlegung und Betriebnahme des Hubschrauber-Flughafens Dortmund ist am 03. 05. 1965 erloschen.

Der Regierungspräsident Münster als Luftfahrbehörde hat im Einverständnis der Obersten Landesverkehrsbehörde (Luftfahrt) am 14. 08. 1975 die Festlegung des Ausbauplanes und den Bauschutzbereich aufgehoben.

...

V. Erläuterungen zum Planinhalt

1. Städtebauliches Konzept

Die Zone entlang der B 1 mit der Bebauung öffentlicher und privater Dienstleistungsbetriebe stellt die Abgrenzung der südlichen Innenstadt dar. Dieses Band regionaler Einrichtungen soll im Bereich des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes sinnvoll ergänzt werden.

Im Sinne der städtebaulichen Gestaltungsansprüche der 'Stadtkrone-Bebauung' soll sich der geplante Baukörper in der Höhe und in seiner Gliederung in die Silhouette zwischen dem Gebäude der OPD und der Westfalenhalle einfügen.

Dem Freiraumcharakter soll dadurch Rechnung getragen werden, daß der Charakter der Parklandschaft erhalten bleiben soll.

Südlich der B 1 sollen großzügige Fußgängerwege den Westfalenhallenkomplex mit dem Westfalenpark verbinden.

Eine Fußgängerspange soll die Verbindung aus der südlichen Innenstadt zu den Naherholungsbereichen verbessern.

2. Verkehr

2.1 Äußere Erschließung

Über die Ruhrallee (B 54), die Ardeystraße und den Rheinlanddamm (B 1)ist der Planbereich an das übergemeindliche Straßennetz gut angeschlossen.

2.2 Innere Erschließung

Das Kerngebiet soll über die Sachsenstraße und Brünninghauser Straße erschlossen werden. Die Brünninghauser Straße wird am Rheinlanddamm (B 1) in einem Wendeplatz enden. Die Ortsfahrbahn vor den Häusern Rheinlanddamm Nr. 134 bis 146 bleibt weiterhin an die Brünninghauser Straße angeschlossen. Der Kreuzungspunkt Brünninghauser Straße/Sachsenstraße ist als Verteilerspange mit der Ardeystraße und der Ruhrallee vorgesehen.

...

2.3 Fußwege

Für den Fußgängerverkehr zwischen Innenstadt und den Flächen südlich des Rheinlanddammes ist eine neue Fußgängerbrücke vorgesehen. Das vorhandene Wegenetz wird ergänzt und teilweise verändert. U. a. wird der zukünftige Haltepunkt der Stadtbahn an der Ruhrallee zusammen mit einer Fußgängerunterführung angeschlossen.

2.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des MK-Gebietes ist eine Fläche für ca. 120 Pkw-Einstellplätze vorgesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, daß die Anlage großzügig eingegrünt und in die Landschaftsgestaltung einbezogen wird. Weitere 200 Stellplätze werden in einer Tiefgarage angeordnet.

2.5 Öffentlicher Nahverkehr

Der Planbereich ist durch die Straßenbahnlinien in der Ardeystraße und in der Ruhrallee sowie durch die Buslinien auf der Ardeystraße und auf dem Rheinlanddamm an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Haltestellen für die Straßenbahn befinden sich an der Westfalenhalle und an der Ruhrallee (später Stadtbahnhaltestelle). Die Omnibuslinien haben ihre Haltestellen an der Ardeystraße und auf dem Rheinlanddamm in Höhe des Arbeitsamtes.

3. Umweltschutz

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen nicht im Einwirkungsbereich eines Industrie- oder Gewerbegebietes. Im Bebauungsplan sind keine emittierenden Nutzungen zulässig.

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gegenüber der B 1 wurden nicht getroffen, da der Bau von Wohnungen ausgeschlossen ist.

Beeinträchtigungen der Wohnbebauung östlich der Brünninghauser Straße sind nicht zu erwarten, da die Zu- und Abfahrt zum geplanten Bauvorhaben im südlichen Teil der Brünninghauser Straße vorgesehen ist.

...

4. Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

4.11 Kerngebiet
4.12 öffentliche Grünflächen (gärtnerische Anlagen)
4.13 Verkehrsflächen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.21 Geschoßzahl
4.22 Bauweise
4.23 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3 Anschluß des Baulandes an die Verkehrsflächen

4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzung

4.5 Grundstückseinfriedigung

4.6 Flächen und auf diesen Flächen zu treffene Maßnahmen gegen schädliche Einwirkungen des ruhenden Verkehrs.

VI. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a BBauG

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Zielplan vom 14. 03. 1977 entwickelt worden, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind.

Die Bedenken und Anregungen der Bürger haben folgende Änderungen gegenüber dem Zielplan bewirkt:

a) Die geplante Fußgängerbrücke wurde nach Westen verschoben.

b) Die Hauptzufahrt zu dem geplanten Verwaltungsgebäude wurde 10 m nach Süden verlegt, die zweite Zufahrt fallengelassen.

c) Entlang den oberirdischen Stellplätzen wurde ein begrünter Erdwall zum Schutze der Bebauung an der Brünninghauser Straße angeordnet.

Der Forderung der Bürger, den geplanten Baukörper nach Süden oder Westen zu verschieben, wurde nicht entsprochen, da die städtebaulichen Verhältnisse bei der geplanten Situation in bezug auf die vorhandene Bebauung bereits außerordentlich günstig sind, und das vorgesehene weiträumige Grün südwestlich des geplanten Baukörpers erhalten bleiben soll.

Ebensowenig wurde der Forderung entsprochen, die Parkplätze zu verlegen, da bei der überwiegend herrschenden Windrichtung hierdurch keine Verbesserung der Immissionsverhältnisse eintreten würde.

...

VII. Städtebauliche Zahlenwerte

Planbereich	11,36 ha
Verkehrsfläche	1,66 ha
Öffentliches Grün	5,29 ha
Schutzfläche	0,20 ha
MK-Gebiet	4,21 ha

VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

IX. Kosten

Der Gemeinde werden durch den Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1) Brünninghauser Straße

Ausbau	DM 150.000	
Erschl. Beitrag	DM 60.000	
		DM 90.000

2) Kreuzung Brünninghauser Straße/Sachsenstraße DM 700.000

3) Fußgängerbrücke

Grunderwerb	DM 150.000	
Brücke	DM 900.000	
Rampen	DM 70.000	
		DM 1.120.000

4) Landschaftsgestaltung DM 680.000

DM 2.590.000

Dortmund, 07.09.1977

Dr.-Ing. Gellinek
Stadtrat

i.V.
Reißenweber
Ltd. stadt. Baudirektor

Anmerkung zum Posten 4)

Die Stadt ist ursprünglich davon abgegangen, daß die vertraglich fixierte Landschaftsgestaltung für das private Baugrundstück sich nahtlos in die vorhandene umgebende Grünanlage einfügt.

Inzwischen liegt die von der Bauträgerin in Auftrag gegebene Grünplanung vor. Diese Planung beinhaltet Elemente und Maßnahmen, die hervorragend zur Verschönerung der Freiflächen und zur Abschirmung störender Einflüsse geeignet sind. Damit verbunden ist allerdings ein Übergreifen der Neugestaltung auf die öffentlichen Flächen, so daß diese mit dem oben angegebenen Kostenaufwand mit verändert werden müssen, wenn der von Anfang an unerwünschte Bruch in der Gestaltung zwischen Privatgrundstück und öffentlicher Grünfläche vermieden werden soll.

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 31.10.77 bis 01.12.77 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 02.12.77

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

R e i f f
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 09.03.78 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) dem Bebauungsplan In O 202 beigefügt.

Dortmund, 10.03.78

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

R e i f f
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.12.80 bis 02.01.81 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 03.01.81

Reiff
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 25.06.81 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 Satz 1 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) erneut dem Bebauungsplan In O 202 beigefügt.

Dortmund, 26.06.81

Reiff
Abteilungsleiter