1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplan In 0 2 0 6

- An der Buschmühle -

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich zwischen der Ruhrallee (B 54), Maurice-Vast-Straße, der Straße "An der Buschmühle", dem Westfalenpark, der Kleingartenanlage "Am Neuen Hain" und der Bundesbahnstrecke Dortmund Hauptbahnhof/Dortmund-Hörde.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß für die Aufstellung des B-Planes ist die Absicht, ein Hotel der Spitzenklasse anzusiedlen, welches die entsprechende Nachfrage bei Großveranstaltungen und Kongressen - vor allem im Bereich des Westfalenhallenkomplexes - befriedigen kann.

Dieses Hotel mit ca. 400 Betten soll mit einem hochklassigen Angebot ein Defizit in der Dortmunder Hotelerie abdecken und den Anforderungen an ein Oberzentrum mit einem entsprechenden Einzugsbereich und zentralen Einrichtungen wie der Westfalenhalle gerecht werden.

Zur Zeit wird die gesamte Fläche im westlichen Teil des Planbereiches als öffentlicher Parkplatz genutzt mit Ausnahme der vorhandenen Grünfläche und einer Tankstelle an der B 54, deren Mietvertrag noch bis zum 31.12.1989 läuft. Im östlichen Teil des Planbereiches ist ein zweiter Parkplatz vorhanden, der wie bisher uneingeschränkt genutzt werden soll.

3. Bestehendes Planungsrecht

- tlw. Bebauungsplan 34 (rechtsverbindlich seit 05.04.1957)
  Inhalt: öffentliche Grünfläche - Bundesgartenschau -)

- Verbandsgrünfläche Nr. 21

- Flächennutzungsplan (F-Plan) 1985
  Inhalt: - Park and Ride
  - Sondergebiet für Büro und Verwaltung und Gastronomie und Beherbergungsgewerbe
  - Grünfläche

- tlw. Außenbereich (35 BauGB)

...

Die geplanten Festsetzungen des B-Planes In O 206 sind aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt.

Die geplanten Darstellungen der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan In O 206 ebenfalls am 19.05.1983 beschlossenen 199. Änderung des F-Planes 1964 sind in den F-Plan 1985 übernommen worden. Mit der Rechtswirksamkeit des neuen F-Planes ist diese Änderung gegenstandslos geworden.

4. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a BBauG

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 12.01. - 26.01.1987 statt. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden unter anderem Bedenken gegen die durch einen Hotelbau entfallenden Parkplätze sowie hinsichtlich der Festsetzung von Grünflächen und Bäumen vorgebracht.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im nordwestlichen Teil des Planbereichs wird eine Fläche in einer Größe von 0,9 ha als Sondergebiet - Hotel - festgesetzt. Der vorhandene bepflanzte Streifen an der Grenze zur B 54 wird als "private Grünfläche" festgesetzt.

Die gewählten Grund- (0,6) und Geschoßflächenzahlen (1,5) in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen zur Einbindung des solitären Baukörpers. Mit der Festsetzung von max. 5 Geschossen wird gewährleistet, daß die Traufe des geplanten Baukörpers die nordwestlich angrenzenden Bäume nicht überragt.

Die anderen Flächen im Planbereich sind zum Teil als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Park and Ride)" ausgewiesen, um den Stellplatzbedarf für die Umsteiger auf den City-Expreß bzw. auf die Stadtbahn zu decken, zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) und als öffentliche Grünfläche (gärtnerische Anlage) festgesetzt.

Weiterhin wird eine Belastungsfläche (Leitungsrecht) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG zugunsten der Deutschen Bundespost festgesetzt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

5.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die B 45 - Ruhrallee - an die

...

Innenstadt bzw. an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Straße "An der Buschmühle", die Florianstraße und die Maurice-Vast-Straße ist die Anbindung an den benachbarten Westfalenhallenbereich gegeben.

5.2.2 Innere Erschließung

Der Hotelkomplex wird durch eine neu anzulegende Stichstraße an die Straße "An der Buschmühle" angebunden. Diese bildet gleichzeitig die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen in der Nord-Ost-Ecke des Planbereiches. Die öffentlichen Parkplätze im südlichen Teil des Plangebietes werden durch eine zweite Zufahrt von der Straße "An der Buschmühle" aus erschlossen. Zwischen beiden Zufahrten liegen die Haltepunkte des City-Expresses.

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe, an der B 54, nördlich der Maurice-Vast-Straße, liegt die Stadtbahnhaltestelle "Westfalenpark" der Linie U 45, mit der eine schnelle Verbindung zur City gegeben ist.

5.2.4 Ruhender Verkehr

Auf dem vorhandenen Parkplatz im westlichen Teil des Planbereiches befinden sich z. Z. ca. 2 000 Stellplätze, auf dem im östlichen Planbereich ca. 400 Stellplätze. Durch den Hotelanbau werden ca. 170 Stellplätze verlorengehen. Im Abwägungsprozeß wurde eine Entscheidung zugunsten der Errichtung eines Hotelneubaus getroffen, da ein Hotel der Spitzenklasse an dieser Stelle eine Strukturverbesserung für die Stadt bedeutet.

Das zwischenzeitlich vorliegende Gutachten "Westfalenhalle/ Westfalenstadion" hat zur Parkplatzsituation eindeutige Aussagen getroffen. Es wurde ein erhebliches Defizit an Stellplätzen festgestellt, welches im Interesse einer Festigung der oberzentralen Bedeutung des Westfalenhallenbereiches durch den Zubau von mehreren tausend Stellplätzen ausgeglichen werden sollte. Dies ist durch unterschiedliche Maßnahmen im Bereich südlich der Strobelallee (Verlagerungen von Nutzungen; Neuanlage von Parkständen) sowie auf den vorhandenen Parkplätzen zwischen Ardeystraße und Ruhrallee (Parkpaletten) vorgesehen.

...

Im Zusammenhang mit dem geplanten Hotelneubau ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die den Stellplatzbedarf des Hotels decken soll.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Hotelbereich soll über eine neue Stichstraße an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. In der neuen Stichstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Entlang der Straße "An der Buschmühle" ist ein neuer Mischwasserkanal vorgesehen, desen Bau 1984 beschlossen wurde. Die Entwässerung des Planbereiches kann hier angeschlossen werden. Im vorhandenen Pflanzstreifen an der Nord-West-Ecke des Plangebietes liegt ein Fernsehkabel, das durch eine entsprechende Belastungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG zugunsten der Deutschen Bundespost gesichert wird.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Verbandsgrünfläche Nr. 21. Da der Hotelstandort sich in die Landschaft einfügen soll, wurde er in der von vorhandenen Bäumen umfaßten Nord-West-Ecke des Geländes festgesetzt. Die max. Geschoßhöhe von 5 Geschossen gewährleistet, daß die Gebäudetraufe die vorhandene Baumkrone nicht überschreitet.

Entlang der B 54 - Ruhrallee - und ihrer Zufahrt sowie der Straße "An der Buschmühle" und der Bundesbahnstrecke Dortmund-Hauptbahnhof/Dortmund-Hörde ist ein Baumstreifen vorhanden, der als "öffentliche Grünfläche" (gärtnerische Anlage)" festgesetzt wird. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein stillgelegter und verfüllter Schacht, der zeichnerisch entsprechend kenntlich gemacht ist und in dessen Umkreis von 15 m keine Bebauung und Befahrung durch Kraftfahrzeuge erfolgen darf.

Zwischen der geplanten Stichstraße zum Hotel und dem Park and Ride Platz wird ein schmaler Grünstreifen festgesetzt, der für die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen ist. Ebenso soll nördlich der Stichstraße eine "öffentliche Grünfläche zwecks Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt werden. Diese Allee soll die große Fläche optisch teilen und eine Zufahrt zum Hotel bilden.

6. Baugrundverhältnisse

Der überwiegende Teil des Planbereiches besteht aus Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von ca. 2,5 - 5,5 m, die sich

...

aus Bauschutt, Ziegelresten, Bergematerial und Aschen zusammensetzen.

Diese Auffüllungen sind ohne weitere Zusatzmaßnahmen nicht für die Gründung selbst leichter Bauwerke geeignet, da langfristig Sackungen nicht ausgeschlossen werden können. Daneben kann es durch Inhomogenitäten in den Auffüllungen zu Setzungsunterschieden und somit zu schädlichen Auswirkungen auf das Bauwerk kommen. Der feinsandige Mittel- Grobschluff und der völlig verwitterte Mergel bieten Tragfähigkeiten, wie sie üblicherweise im Dortmunder Raum vorkommen. Die Tragfähigkeit des festen Mergels ist dagegen deutlich höher. Berücksichtigt man die hohe Belastbarkeit des in 5 bis 8 m Tiefe anstehenden festen Mergels, so wird im vorliegenden Fall eine Pfahlgründung kaum Mehrkosten im Vergleich zu einer Flachgründung in weniger belastbaren bindigen Böden (z. B. Mittel- bis Grobschluff) verursachen.

Es wird auf die Betonaggressivität der Auffüllungen hingewiesen, die spezielle Maßnahmen bei der Herstellung von Betonbauteilen (z. B. Verwendung von sulfatwiderstandsfähigem Zement) erfordert.

Weiterhin wird im B-Plan darauf hingewiesen, daß im gesamten westlichen Planbereich oberflächennaher Abbau sowie möglicherweise widerrechtlicher Abbau umgegangen ist. Es werden ggf. besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen eventuelle Bergschäden erforderlich, die vor Beginn jeder Baumaßnahme mit dem zuständigen Bergwerkseigentümer abgestimmt werden sollten.

7. Umweltschutz

7.1 Lärmbelastung

Im Abstand von 25 m von der B 54 (Ruhrallee) herrscht ein Mittelungspegel von rund 74 dB(A) tags und 79 dB(A) nachts. Da Hotels die Funktionen von Wohnen und Kommunikation erfüllen sollen, sind sie wie WA-Gebiete zu schützen. Um den Tageswert von 55 dB(A) bzw. den Nachtwert von 45 dB(A) zu erreichen, werden für den Hotelneubau Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt.

7.2 Bodenbelastung

Im westlichen Plangebiet sind erheblich kontaminierte Aufschüttungen vorhanden, die durch Gutachter des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg/Herdecke sowie des Hygieneinstitutes des

...

Ruhrgebietes zu Gelsenkirchen anhand von Bodenproben festgestellt wurden. Um die Deponierbarkeit des Bodenaushubs für das Hotelgelände zu präzisieren, wurde eine weitere Untersuchung durch die StÄ 53/CLUA und 23/DS unter Betreuung durch das Städtische Umweltamt durchgeführt.

Das Städtische Umweltamt stellt hierzu fest:"Chemische Analysen an dem heterogen zusammengesetzten Aufschüttungsmaterial haben bereichsweise deutlich erhöhte bis sehr hohe Schwermetallkonzentrationen der Elemente Kupfer(max. 910mg/kg Bodensubstanz), Zink (max. 4 175 mg/kg) und Blei (27 600mg/kg) im Königswasseraufschluß aufgezeigt. Nach den Ergebnissen der Eluatuntersuchungen (Auslaugung 1+10) liegen sie jedoch in kaum mobilierbaren Bundungsformen (elementar, silikatisch oder oxidisch) vor. Ferner ist eine weitflächige Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu bemerken, die Benzo (a)pyren-Gehalte betragen im Mittel ca. 10 mg/kg (BaP max. 83,3 mg/kg). Hinweise auf niedrig siedende PAK ergaben sich nur im Bereich der Rammkernsondierung RKB 17. Die quantitativen Befunde für Naphtalin, Fluoren, Pyren und Chrysen zeigen allerdings nur eine geringfügige Belastung. Aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Xylole) wurden oberhalb der analytischen Nachweisgrenze (0,01 mg/kg) nicht festgestellt.

Schließlich sind noch mäßig erhöhte Sulfat-Gehalte in den Auffüllungen zu erwähnen."

Die Untersuchungen ergaben, daß anhand der Bodenproben die Deponierbarkeit auf einer Deponie der Klasse III gegeben ist. Um bei der Heterogenität der Aufschüttungen jeden zusätzlichen Kontaminationsverdacht auszuschließen, sind alle Erdarbeiten von einem vom Umweltamt der Stadt Dortmund beauftragten Gutachter zu begleiten. Sollten Teile des Bodenaushubs die Richtwerte der Deponieklasse III überschreiten, so sind sie im Einvernehmen mit dem Gutachter auf Sonderdeponien zu verbringen.

Die restlichen unbefestigten Flächen des anschließenden Parkplatzes sind nach den Empfehlungen der Gutachter zu befestigen, um eine Staubverfrachtung, die aus medizinisch-toxikologischer Sicht nicht unbedenklich ist, auszuschließen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sind entsprechende textliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet	0,9ha

...

öffentliche Grünflächen		2,4 ha
private Grünfläche		0,1 ha
öffentliche Verkehrsfläche		5,6 ha
- Straßenflächen	0,9 ha	
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Park and Ride)	3,0 ha	
- öffentliche Parkplätze	1,7 ha	
Gesamtgröße des Planbereichs		9.0 ha

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes

Für die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung/Enteignung) erforderlich, da sich die Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Dortmund befinden.

11. Kostenschätzung

Auf der Grundlage erster überschlägiger Schätzung gilt: Bei der Deponierung des Bodenaushubs auf einer Deponie der Klasse III muß ungefähr mit folgenden Kosten für die Stadt Dortmund gerechnet werden:

1. Hotelgelände

Altlastenbedingter Mehraufwand für Aushub/Deponierung/Abdeckung/ Fundamente	ca. 700 000,--DM

2. Parkplatzflächen

Versiegelung und Entwässerung	ca. 2 500 000,--DM

Die Versiegelung des Parkplatzes ist aus medizinisch-toxikologischer Sicht erforderlich. Sie muß mit der Fertigstellung des Hotels gleichzeitig erfolgen.

3.	Straßenbaukosten	ca. 1 500 000,--DM
	Total	4 920 000,--DM

Sollte Sondermüll im Erdaushub entdeckt werden, würden sich die Kosten für die Deponierung deutlich erhöhen.

Dortmund, den 19.05.1988

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 30.06.1988 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 27/10/88

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

von der Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Städt. Baudirektor