STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan In O 219
„Rheinlandddamm/Westfalendamm"
Teilbereich Ost

1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan

InO 219
Rheinlanddamm / Westfalendamm
- Teilbereich Ost -

zugleich teilweise Änderung
der Bebauungspläne
173, 183 und 198

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Erläuterungen

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Teilbereichs Ost des Bebauungsplanes InO 219

1.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.4 Bestehendes Planungsrecht

2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Ableitung aus der städtebaulichen Rahmenplanung B1

2.2 Bedeutung für den Bebauungsplan In O 219 – Teilbereich Ost

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Gestaltung der Gebäude

3.4 Gestaltung der Werbeanlagen

4. Verkehrliche Belange, Verhältnis zum Verfahren „Tunnelplanung B1“

5. Öffentliche Grünflächen

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

6.2 Eingriffsregelung

6.3 Baumschutz

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

6.5 Altlasten

6.6 Immissionsschutz: Verkehrslärm

6.7 Immissionsschutz: Luftschadstoffe

6.8 Methanausgasung

7. Ver- und Entsorgung

8. Niederschlagswasser

9. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

10. Bergbauliche Einwirkungen

11. Kosten

Vorbemerkungen

1. Einordnung des einfachen Bebauungsplans InO 219

Der Bebauungsplan In O 219 ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Er ersetzt nicht die darunter liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne 173 - Voßkuhle/Bronnerstraße -, 183 - Bovermannstraße - und 198 - Rosa-Luxemburg-Straße - bzw. die maßgeblichen Kriterien und Regelungen nach § 34 BauGB, sondern ergänzt sie lediglich um textliche Festsetzungen und ändert im wesentlichen nur teilweise Art und Maß der baulichen Nutzung.

2. Bezug zu den umliegenden Baugebieten

Die Straßenrandbebauung der B1 ist als eigenständiger Bereich zu betrachten. Projekte in dahinter liegenden Plangebieten sind ebenfalls selbständig zu beurteilen, die Bebauungstypologie des Westfalendamms ist nach Art und Maß kein Vorbild für diese!

3. Verhältnis zum Verfahren „Tunnelplanung B1“

Für die Tunnelbaumaßnahme B 1 zwischen Märkische Straße und B 236 n wurde im August 2005 von der Bezirksregierung Arnsberg auf Veranlassung des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Standort Gelsenkirchen) das Planfeststellungsverfahren eröffnet. Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens sind ebenfalls die Verknüpfungen des Tunnels mit den Hauptradialen der B 1 und Umbaumaßnahmen der B 1 an der Oberfläche als Folge der Tunnelbaumaßnahme. Der Bebauungsplan InO 219 - Teilbereich Ost - wird keine den künftigen Inhalten des Planfeststellungsverfahrens entgegenstehenden Regelungen treffen. Tunnelbau- oder Straßenumbaumaßnahmen an der Oberfläche und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Randnutzungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Erläuterungen

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan In O 219 - Rheinlanddamm / Westfalendamm - umfasst in den Stadtbezirken Innenstadt-West und Innenstadt-Ost in Teilbereichen das Gebiet zwischen der Schnettkerbrücke im Westen und der B 236 n im Osten beiderseits des Rheinland- und Westfalendammes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Teilbereichs Ost des Bebauungsplanes InO 219

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 219 - **Teilbereich Ost** - umfasst im wesentlichen die 1. Bautiefe bzw. Parzellengrenze nördlich und südlich des Westfalendamms. Im Norden der B1 beginnt er östlich der Karl-Marx-Straße und endet westlich der Pfarrer-Kneipp-Straße. Im Süden beginnt er östlich der Märkischen Straße und endet westlich der Karl-Prümer-Straße.

Die Gesamtfläche beträgt etwa 396.100 qm.

Der Bebauungsplan trifft nur Aussagen **innerhalb der Baufelder**. Diese werden von vorhandenen Verkehrsflächen bzw. am Westfalendamm von der projektierten Ausbaugrenze durch die „Tunnelbaumaßnahme B1" begrenzt.

1.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Straßenräume der B1 zwischen Märkischer Straße und B236n weisen unterschiedliche Prägungen auf. Im Abschnitt der „dichten Stadt" zwischen Märkischer Straße und Voßkuhle greifen die relativ dichten und geschlossenen städtebaulichen Strukturen über den Straßenzug: nördlich und südlich des Westfalendamms befinden sich Wohnquartiere mit tertiären Nutzungen am Straßenrand. Dieser Abschnitt wird in Längsrichtung begrenzt durch die Knoten- und Gelenkpunkte Märkische Straße und Voßkuhle, deren heutige Bebauung der städtebaulich exponierten Lage nicht entspricht.

Gartenstädtische Strukturen mit einer deutlich abnehmenden Bebauungsdichte prägen den Abschnitt „Gartenstadt" zwischen Voßkuhle und B236n. Die einmündenden Seitenstraßen sowie straßenbegleitenden Grünflächen sind durch große Bestandsbäume geprägt. Mehrere Gebäude sind als Denkmäler geschützt.

Entlang der B1 hat sich aufgrund der Verkehrsbelastungen bereits eine Veränderung in der Nutzungsstruktur von Wohnen zu Dienstleistungen vollzogen - zum Teil in der alten Bausubstanz, zum Teil in neuen Gebäuden. In neuen Bauprojekten und Neugestaltungen der Freiflächen zum Westfalendamm hin sind z.T. erhebliche Brüche in der Struktur festzustellen. Auffällige Werbeanlagen verdrängen zudem die Eigenart von Gebäuden und Freiflächen.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan In O 219 - Teilbereich Ost - greift teilweise in die Flächen der Bebauungspläne 173, 183 und 198 ein.

Der seit dem 26.09.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan **173** - Voßkuhle / Bronnerstraße - trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:
- Gewerbegebiete (GE)
- Kerngebiete (MK)
- Versorgungsflächen.

Die Grundflächenzahl GRZ ist bei 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl GFZ bei 1,6 bzw. 1,2. Es kann 2- bis 3-geschossig gebaut werden.

Der seit dem 06.06.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan **183** - Bovermannstraße - trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:
- Kerngebiete (MK)
- Gemeinbedarfsflächen
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich).

Die Grundflächenzahl GRZ ist bei 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl GFZ bei 1,6. Es kann 3-geschossig gebaut werden.

Der seit dem 25.06.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan **198** - Rosa-Luxemburg-Straße - trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:
- Kerngebiete (MK)
- Grünflächen (privat)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich).

Die Grundflächenzahl GRZ ist bei 1,0 festgesetzt, die Geschossflächenzahl GFZ bei 2,4. Es kann 8- bis 13-geschossig gebaut werden.

Alle anderen Bereiche sind nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Ableitung aus der städtebaulichen Rahmenplanung B1

Die öffentliche Wahrnehmung der Bundesstraße 1 im Dortmunder Stadtgebiet ist durchaus ambivalent. Beklagen die einen permanente Staus sowie Lärm- und Schadstoffbelastungen für die angrenzenden Stadtquartiere, dokumentieren die anderen mit ihrer Investitionsentscheidung an der B1 die städtebauliche Attraktivität dieses Standortes. Vergleicht man den Dortmunder Abschnitt dieser regional bedeutsamen Verkehrsader, so weist diese Ortsdurchfahrt zweifellos städtebauliche Qualitäten auf, die sich Besuchern ebenso wie Durchreisenden einprägen: die imposante Allee, die Westfalenhalle, der Fernsehturm mit Westfalenpark, moderne Bürogebäude und Hotels, historische Stadtvillen der Gartenstadt und mehr. Die B1 ist im Dortmunder Stadtgebiet keine reine Verkehrsachse, sondern prominenter Teil der Stadt.

In naher und mittelfristiger Zukunft sollen hier weitere Bauvorhaben umgesetzt werden. Diese Vorhaben suchen bewusst den hochfrequentierten Bereich der B1 als städtebauliche Adresse. Dabei ist ein breites Spektrum an Nutzungsinteressen und Bauformen zwischen Hochhäusern und hochwertigen Dienstleistungsangeboten auf der einen Seite und „Drive-in"-Schnellimbissen in eingeschossiger Hülle auf der anderen Seite vertreten. Hinzu kommen aktuelle Verkehrsplanungen wie der Straßenverkehrstunnel zwischen Märkischer Straße und B 236n (Tunnel-Ost).

Um diese Veränderungen für eine positive städtebauliche Weiterentwicklung der B1 im Dortmunder Stadtgebiet zu nutzen, wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und am 09.10.2003 vom Rat der Stadt Dortmund verabschiedet. Insgesamt definiert der Rahmenplan folgende Ziele:

- er entwirft ein städtebauliches Leitbild als gemeinsamen Handlungsrahmen für zukünftige Planungen und Maßnahmen;

- er bildet eine Abfolge von Abschnitten mit jeweils eigener Qualität und Identität und ordnet diesen konkrete Nutzungs- und Gestaltungsziele zu;

- er ist Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne, die die städtebauliche Ordnung und Entwicklung entlang der B1 verbindlich regeln.

2.2 Bedeutung für den Bebauungsplan InO 219 – Teilbereich Ost

Der Bereich des InO 219 - Teilbereich Ost - gehört zum Abschnitt der bebauten Stadt; die B1 wird hier als Stadtstraße definiert. Trotz der hohen Verkehrsbelastung bildet der Westfalendamm schon heute eine attraktive Adresse. Aktuelle Verkehrsplanungen wie der Bau des Tunnels Ost eröffnen Gestaltungsspielräume im Abschnitt zwischen Märkischer Straße und B 236n. Diese Planung stellt

eine große Chance dar, nördliche und südliche Quartiere wieder stärker zur B1 zu öffnen und zusammenzuführen.

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich zwei unterschiedliche Typen der Bebauung: eine eher geschlossene Bebauung zwischen Märkischer Straße und Voßkuhle, die „dichte Stadt", östlich anschließend die offene Bebauung der historischen „Gartenstadt". Verbindendes Element ist die beinahe lückenlose Allee von Platanen und Linden, teilweise vierreihig, teilweise zweireihig gepflanzt. Im Bereich der Gartenstadt wird dieses Bild von den grün geprägten Vorgärten ergänzt.

Abschnittsweise Gestaltungsmotive werden aus städtebaulichen Vorprägungen hergeleitet. Leitthema für den Abschnitt der „dichten Stadt" ist einmal eine städtebaulich prägnante Gestaltung der Kreuzungen Märkische Straße und Voßkuhle als Eingangsbereiche in die Innenstadt und wichtige Stadtmarken im Zuge des innerstädtischen Straßenzuges Westfalendamm – Rheinlanddamm. Zweites wichtiges Thema ist die weitgehend geschlossene Baukante zu den angrenzenden Wohnquartieren beidseitig der B1 mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Leitmotiv für den Abschnitt der „Gartenstadt" ist die prägende Wirkung intensiv durchgrünter offener Baustrukturen. Ziel ist die Stabilisierung neuer Nutzungsstrukturen entlang des Westfalendamms aus dem Bereich hochwertiger Dienstleistungen sowie eine bauliche Konzeption, die mit den kleinteiligen und offenen Strukturen der Gartenstadt verträglich ist.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Westfalendamm wird als hochwertige Adresse für Büro- und Verwaltungsnutzungen weiterentwickelt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass eine Wohnnutzung entlang der B1 aufgrund der Schallbelastungen ausgeschlossen werden muss. Die bisher durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbe und Gutachterverfahren haben gezeigt, dass vielmehr eine gewerbliche Nutzung vorherrscht und gewünscht wird. Aus gesamtstädtischer Sicht soll entlang der B1 in Zukunft kein Einzelhandel entstehen, damit die vorhandene Zentrenstruktur in Dortmund mit der oberzentralen City und den Nebenzentren weiter gestärkt und gestützt werden kann.

Insgesamt ergibt sich für den mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichneten Bereich des InO 219 - Teilbereich Ost - entlang der B1 eine zukünftige **Sondergebietsnutzung** (SO) mit der Zweckbestimmung

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnen und Einzelhandel werden klarstellend ausdrücklich ausgeschlossen.

Hauptnutzungen sollen in erster Linie gewerbliche Nutzungen sein, die büromäßig betrieben werden. Dazu gehören insbesondere Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe. Die festgesetzten **Büro- und Verwaltungsgebäude** dienen u.a. der Aufnahme von Räumen für den Betrieb von Banken (Sparkassen), Versicherungsunternehmen, von Ausstellungsräumen, Werbe-, Nachrichten- und Reiseagenturen, von Büro- und Praxisräumen für Berufe wie Ärzte, Rechtsanwälte, Handelsvertreter, Makler, beratende Berufe jeglicher Art, als Sitz von Fachverbänden und Organisationen im weitesten Sinne und generell privaten und öffentlichen Verwaltungen, soweit ihre Tätigkeit büromäßig ausgeübt wird.

Beherbergungs- und gastronomische Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind als weitere Nutzungen im Sondergebiet zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gewerbebetriebe bzw. atypische Vergnügungsstätten i.S. der BauNVO, in denen Prostitution, auch in der Form der Wohnungsprostitution, ausgeübt wird, nicht zulässig. Mit diesem Ausschluss wird einer negativen Bewertung und Entwicklung des städtebaulichen Umfeldes sowie sich aus dem Milieu möglicherweise ergebenden Begleiterscheinungen entgegengewirkt. Die Ausübung von Prostitution wird allgemein als eine dem Wohnen gegenüber störende Nutzung beurteilt. Die Sondergebiete weisen zwar zukünftig für sich keinerlei Wohnfunktion auf, sind aber in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt. Da Auswirkungen auf diese benachbarten Gebiete nicht ausgeschlossen werden können, dient der Ausschluss ebenfalls dem Schutz der an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Wohngebiete.

In den mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Baugebieten sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO Tankstellen zulässig. Diese Nutzung kann hier realisiert werden, da in zweiter Bautiefe keine störanfällige Wohnnutzung existiert und das Baufeld gut erschlossen ist. Die Anlagen sind in höhergeschossige Gebäude zu integrieren. In diesem Zusammenhang ist auch der Verkauf von Kfz in den mit der Ziffer ◇3◇ gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn dieser Handel mit Ausstellung und Verkauf innerhalb von Gebäuden betrieben wird.

Zwei Grundstücke westlich der Bovermannstraße bzw. Obere Brinkstraße werden bereits heute zu kirchlichen Zwecken genutzt; sie werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B1 könnten schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur ausgehen, die in dem vom Rat der Stadt am 13.05.2004 beschlossenen Masterplan Einzelhandel sowie entsprechend im neuen Flächennutzungsplan definiert worden ist. Die grundsätzlich vor schädlichen Einzelhandelsansiedlungen zu schützenden Zentren im näheren und weiteren Umfeld der B1 sind die Dortmunder City, das nördlich der B1 an der Märkischen Straße gelegene Quartiersversorgungszentrum „Märkische Straße / Kro-

nenbrauerei" und das in der nördlichen Gartenstadt liegende Quartiersversorgungszentrum „Gartenstadt-Nord / Geßlerstraße".

Aus diesem Grund sichert der Bebauungsplan lediglich den vorhandenen Bestand an Einzelhandelsbetrieben an der B1 planungsrechtlich ab. Von diesen weiter unten benannten Betrieben besitzt lediglich der Rewe-Markt an der B1, Ecke Kortumweg eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die südlich der B1 gelegenen Bereiche der Gartenstadt. Insbesondere die beiden zum Bestand gehörenden Fachmärkte für Computer und Babyzubehör sowie der Weinmarkt wären aufgrund ihres zentrenrelevanten Sortiments in einem Zentrum bzw. der City anzusiedeln gewesen.

Generell genießen sämtliche vorhandenen und genehmigten Nutzungen und Anlagen **Bestandsschutz**, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen, entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen erlaubt.

Im Plangebiet befinden sich einige Betriebe, die im geplanten Nutzungskatalog nicht mehr zulässig wären, aber einen **erweiterten Bestandsschutz** gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO erhalten sollen. Um eine Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie der vorhandenen Betriebe zu vermeiden, wird den unten benannten Einrichtungen die ausnahmsweise Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zugestanden. Dies muss betriebswirtschaftlich zum Fortbestand notwendig sein und begründet werden. Nutzungsänderungen sind nur im Sinne des § 1 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig.

Folgende Betriebe genießen den erweiterten Bestandsschutz:

- Gemarkung Dortmund, Flur 28, Flurstück 475
  (Westfalendamm 87 – Computer-Fachhandel)
- Gemarkung Dortmund, Flur 29, Flurstück 714
  (Westfalendamm 94 – Autozubehör)
- Gemarkung Dortmund, Flur 29, Flurstück 280
  (Westfalendamm 104 – Kamine, Kachelöfen, Sauna- und Badobjekte)
- Gemarkung Dortmund, Flur 37, Flurstück 41
  (Westfalendamm 172 – Brautatelier, Juwelier)
- Gemarkung Dortmund, Flur 37, Flurstück 940
  (Westfalendamm 178 – Weinmarkt)
- Gemarkung Dortmund, Flur 37, Flurstück 1155
  (Westfalendamm 188 – Babyfachmarkt)
- Gemarkung Dortmund, Flur 37, Flurstück 1225
  (Westfalendamm 268 – Apotheke)
- Gemarkung Dortmund, Flur 36, Flurstück 528
  (Westfalendamm 285 – Lebensmittelmarkt mit Back-Shop)
- Gemarkung Dortmund, Flur 36, Flurstück 985
  (Westfalendamm 291 – Kosmetik, Friseur, Markisen)

Die aufgelisteten Grundstücke sind im Bebauungsplan mit einem Raster gekennzeichnet und mit der Ziffer ◇4◇ versehen. Der erweiterte Bestandsschutz bezieht sich nicht auf Regelungen des Bebauungsplanes im Bereich der Freiflächen und der gestalterischen Festsetzungen für Werbeanlagen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel für die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der B1 ist die jeweilige Akzentuierung in den Eingangsbereichen zur Stadt und den Hauptkreuzungspunkten. Außerdem wird die Erhaltung der Stadtkrone und die Neubildung einer straßenfassenden Bebauung entlang der B1 zwischen den Kreuzungspunkten angestrebt. Baukörperhöhen werden nicht festgelegt; im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird aber von einer Geschosshöhe von 3,00 bis 4,00 m ausgegangen. Alle Bauvorhaben sind grundsätzlich in Qualifizierungsverfahren wie z.B. einem Wettbewerb oder einer Entwurfswerkstatt zu entwickeln und / oder mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Als städtebauliche Ziele für die Einzelbereiche sind zu definieren:

- **Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots östlich Märkische Straße**

  Für den Bereich Märkische Straße wurde in Form eines städtebaulichen Wettbewerbs bereits ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Den Auftakt bildet ein Hochhaus am Eckpunkt Märkische Straße / B1. Dieses Gebäude soll mindestens 12, maximal 21 Geschosse erhalten. Die anschließenden Gebäude liegen in der Höhenentwicklung zwischen 4 und 6 Geschossen.

- **Streckenbereich zwischen den Kreuzungen Märkische Straße bis Voßkuhle / Semerteichstraße**

  Zwischen diesen Kreuzungspunkten als städtebaulich markanten Eingangsbereichen sollen weitgehend geschlossene Baustrukturen mit vier bis sechs Geschossen die nördliche und südliche Raumkante der B1 bilden. Das zehngeschossige Gebäude der Kassenärztlichen Vereinigung entstand im Sinne des Bebauungsplans 198 auf der Südseite der B1. Die maximal zulässigen 12 Geschosse werden auf 10 entsprechend der Umsetzung reduziert. Das „Gewerbegebiet Bronnerstraße" wird ebenfalls zu einem Dienstleistungs- und Bürogebiet aufgewertet und auch mit den wichtigen Raumkanten zur Voßkuhle mit drei- bzw. vier- bis sechsgeschossiger Bauweise einbezogen.

Eine Ausnahme bildet der Bereich im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes Westfalendamm 88; hier wird im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NW (Hinweis ◈1◈) zwingend eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

- **Kreuzungsbereich Semerteichstraße / Voßkuhle**

  Der direkte Kreuzungsbereich der Semerteichstraße ist städtebaulich zu akzentuieren. Besondere Bedeutung erhält das spitzwinklige Grundstück an der Voßkuhle / Ecke B1. Ein Neubau soll hier in einer Höhe zwischen 10 und 15 Geschossen entstehen. Besonderes Augenmerk ist an diesem Standort auf die Einbindung des denkmalgeschützten Gebäudes zu richten. Nordöstlich und südlich sollte die Raumbildung des Knotenpunktes mit einer 8- bis 15geschossigen Bebauung ergänzt werden.

- **Bereich östlich Semerteichstraße bis B236n**

  Den Übergang zur gartenstädtischen Bebauung bildet im Norden der B1 das großräumige Areal des heutigen SBB-Geländes. Hier sind vier- bis sechsgeschossige Gebäude vorgesehen, die sich auch in die Tiefe entwickeln können. Im Süden übernimmt dies eine öffentliche Grünfläche. Östlich dieser Fläche ist der gesamte Bereich beidseitig der B1 durch die Bebauung der Gartenstadt geprägt. Hier sind im wesentlichen die vorhandenen Stadtvillen zu Bürozwecken umgenutzt worden. Sofern die bebauten Grundstücke in erster Bautiefe vom Westfalendamm für eine neue Bebauung in Anspruch genommen werden sollen, ist eine Mindesthöhe von 3 Geschossen, eine Maximalhöhe von 4 Geschossen zu realisieren. Die vorhandenen Grünflächen im Bereich der Gartenstadt entlang der B1 bleiben erhalten.

  Auf der südlichen Straßenseite wird die Gebäudehöhe im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude auf 3 Geschosse zwingend festgesetzt, um dem Umgebungsschutz der Denkmäler gemäß § 9 DSchG NW (Hinweis ◈1◈) Rechnung zu tragen.

Die Festlegung der Geschosse mit ihren Differenzierungen in unterschiedlichen Abschnitten dient der Bildung einer Raumkante und markanten Eckpunkten für den „Straßenraum B1".

Um die formulierten städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, werden im Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung Aussagen für folgende Bereiche getroffen:

- Bereich der B-Pläne 183 und 173 tlw.: GRZ 0,6; GFZ 3,0
- Bereich des B-Plans 198: GRZ 0,8; GFZ 5,0
- Eckbereich des ehemaligen Straßenbahndepots: GRZ 0,6; GFZ 9,0

- Eckbereiche westlich Semerteichstraße: GRZ 0,6; GFZ 7,0.

Damit werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO nur in Teilbereichen eingehalten. Die festgesetzte GFZ von 5,0 bis 9,0 resultiert aus der angestrebten Höhenentwicklung der baulichen Anlagen an den Knotenpunkten der Radialstraßen, überschreitet damit aber die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO erheblich. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze der GFZ überschritten werden, wenn „besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen". Neben den erläuterten städtebaulichen Zielen, die eine hochgeschossige Bebauung erfordern, wird eine Beeinträchtigung der Arbeitsverhältnisse nicht gesehen. Weitere Auswirkungen auf die Umwelt, verkehrliche und sonstige Belange sind nicht erkennbar.

Im Baufeld zwischen Voßkuhle und Westfalendamm wird eine Baugrenze festgesetzt. Dies resultiert aus einer sinnvollen Veränderung der vorhandenen Baugrenze im Bebauungsplan 173 entlang der Voßkuhle. Nördlich des Baufeldes wurde im B-Plan 173 die Baugrenze bereits Richtung Straße vorgezogen und Haus Nr. 37 dementsprechend gebaut. Diese Bauflucht wird aufgenommen und mit der neuen Baugrenze im InO 219 bis zum Kreuzungsbereich definiert. Eine weitere Baugrenze wird im Baufeld nordöstlich der Karl-Liebknecht-Straße ergänzt.

Im Bereich der Gartenstadt ist eine offene Bauweise festgesetzt, um die Charakteristik der offenen Strukturen der Gartenstadt zu wahren.

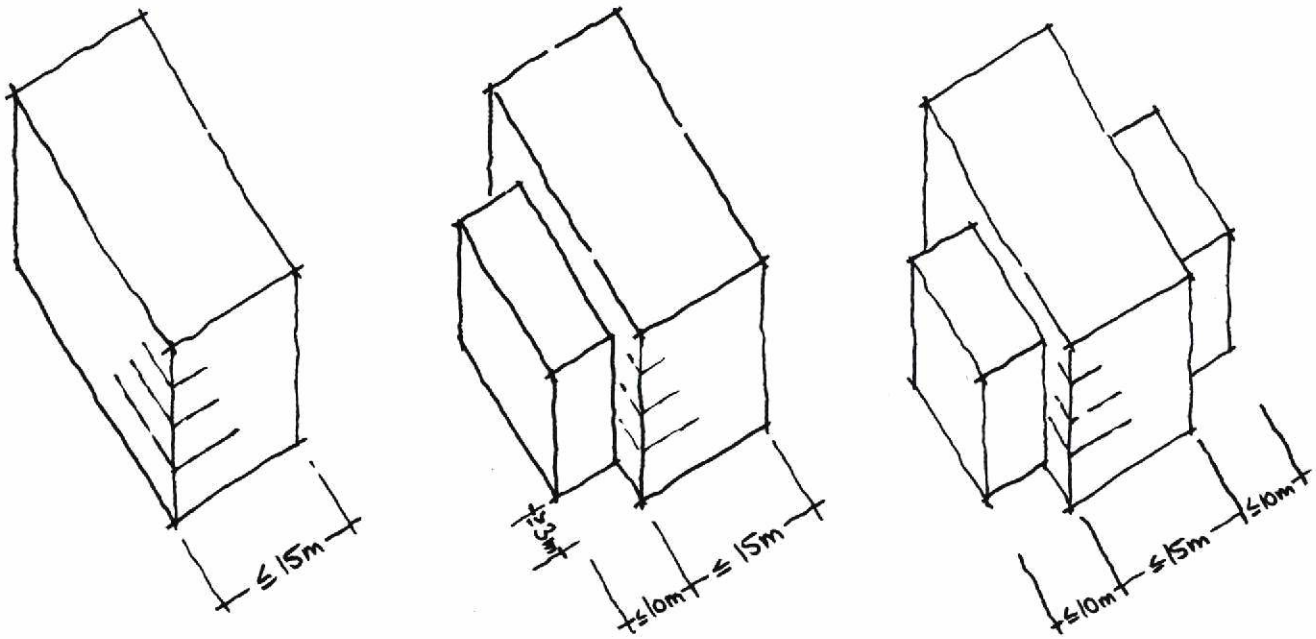
3.3 Gestaltung der Gebäude

Zur Erhaltung der charakteristischen Gartenstadtstruktur sind für neue Gebäude entlang der B1, beginnend östlich der öffentlichen Grünfläche an der Kleingartenanlage „Kipsburg" bis zur B 236n, gestalterische Festsetzungen zur äußeren baulichen Gestaltung erforderlich. Neue Gebäude müssen Maßstab und Rhythmus der Gartenstadtbebauung aufnehmen.

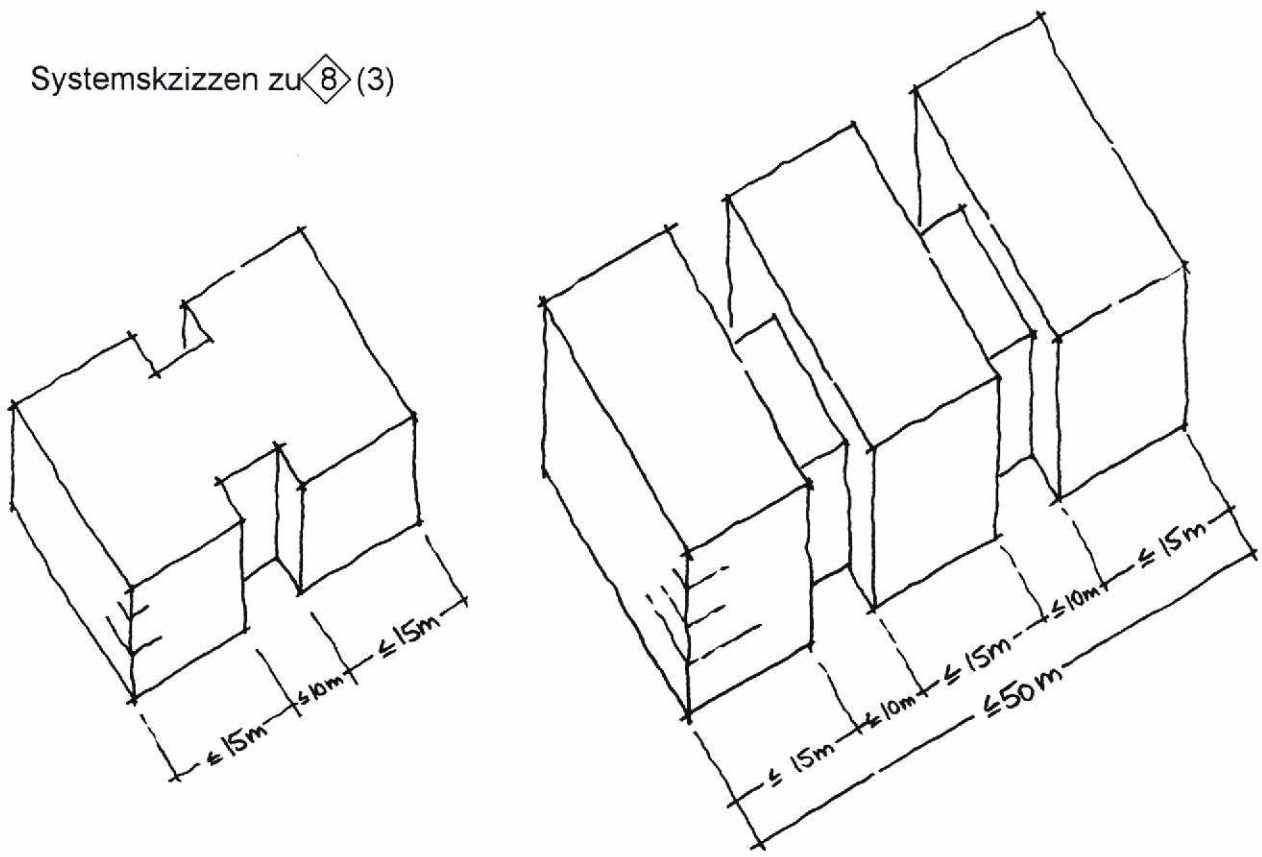
Der grundsätzliche Gebäudetypus weist mit der schmalen Stirnseite zur Straße und hat eine maximale Breite von 15,00 m. Diese Grundeinheit wird in der Festsetzung ◇8◇ (1) definiert. Die Breite der Grundeinheit von 15,00 m kann gemäß Festsetzung ◇8◇ (2) überschritten werden, wenn gewährleistet wird, dass durch um mindestens 3,00 m zurückgesetzte Gebäudeelemente der Charakter der offenen Bauweise mit der Grundeinheit eingehalten wird. Die zurückgesetzten Gebäudeelemente müssen niedriger sein als die Grundeinheit und dürfen maximal 10,00 m breit sein.

Bei breiteren Parzellen oder einer Zusammenlegung benachbarter Parzellen können mehrere Grundeinheiten addiert werden. Die Gesamtbreite beträgt maximal 50,00 m. Zwischen zwei Grundeinheiten dürfen die zurückspringenden Zwischenbauten maximal die Höhe der Hauptgebäude aufnehmen (siehe Festsetzung ◇8◇ (3)). Mit dieser Gebäudeform ist es gleichzeitig möglich, die vorhandene Wohnbebauung hinter dem Sondergebiet vom Lärm der B1 abzuschirmen.

Systemskizzen zu ◇8◇ (1) und (2)



Systemskzizzen zu ◇8◇ (3)



3.4 Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen gehören seit jeher zu Handel und Gewerbe. Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken. Das meist übersteigerte Bedürfnis nach Selbstdarstellung führt zu immer neuen Varianten, wobei die zunehmende Internationalisierung des Handels eine wachsende Uniformität der Werbeanlagen begünstigt. In den letzten Jahren wurde jedoch ansatzweise erkannt, dass aufdringliche Werbung nicht zwangsläufig zur Umsatzsteigerung beiträgt.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 BauO NRW dürfen Werbeanlagen am Westfalendamm weder bauliche Anlagen noch das Straßen- und Ortsbild verunstalten noch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung vorhandener oder neuer baulicher Anlagen gestört wird. Werbeanlagen haben sich folglich in äußerer Gestaltung und Maßstab in die Architektur des Gebäudes und in das Straßenbild einzufügen. Aus diesen grundsätzlichen Inhalten des § 13 Abs. 2 BauO NRW heraus werden weitere detaillierte Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt, damit sichergestellt wird, dass sich die Gebäude entlang der B1 attraktiv präsentieren und die städtebauliche Situation insgesamt auf einem hohen Niveau verbleibt.

Aus diesen Gründen werden für die mit der Ziffer ◇9◇ gekennzeichneten Baugebiete gemäß § 86 Abs. 1(1) BauO NRW folgende Festsetzungen für Werbeanlagen definiert:

- Werbeanlagen sind in ihren Größenverhältnissen und ihrer Gestaltung den Gebäudeproportionen unterzuordnen. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht verdecken oder überschneiden. Werbeanlagen benachbarter Hausfassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengefasst werden. Werbeanlagen dürfen weder Traufen noch Gesimse überschreiten. Sie müssen sich in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

- Flächenwerbung, d. h. flächenhafte Werbeanlagen über 1,00 m^2 Größe, an Fassaden, vor Fassaden und an Schaufenstern ist nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlagen bzw. die Summe der aus mehreren Teilen bestehenden Werbefläche 2,00 m^2 nicht überschreitet.
Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen über 2,00 m^2 Größe nur, wenn die Werbeanlage sich in die Fassadenstruktur einfügt und gestalterisch unterordnet oder Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt werden.

- Auf den dem Westfalendamm zugewandten Grün- und Freiflächen eines Grundstücks ist eine Werbeanlage nur einmal, Flächenwerbung nur bis zu einer Größe von 2,50 m^2 zulässig.

- Blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Verkehrliche Belange, Verhältnis zum Verfahren „Tunnelplanung B1“

Der Bebauungsplanbereich liegt an einer der Hauptverkehrsstraßen in Dortmund. Der Individualverkehr hat einen guten Anschluss in alle Richtungen, sowohl innerstädtisch als auch regional. Weitere Öffnungen von Seitenstraßen sind im Zuge der Tunnelplanung vorgesehen. Bei konkreten Bauvorhaben ist die Erschließung der Gebäude vor allem im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Der Planbereich ist mit der Stadtbahnlinie U 47 (Westerfilde - Hauptbahnhof - Aplerbeck) durch die unmittelbar am bzw. im Gebiet liegenden Haltepunkte Märkische Straße, Kohlgartenstraße, Voßkuhle, Lübkestraße und Max-Eyth-Straße an die Dortmunder City und den Hauptbahnhof im 10-Minuten-Takt direkt angebunden. Mit der Haltestelle Voßkuhle ist der Planbereich zumindest punktuell ebenso mit der Buslinie 456 (Hauptbahnhof - Nordmarkt - Borsigplatz - Funkenburg - Schüren) erreichbar, die eine Verbindung mit der Nordstadt und Schüren im 30-Minuten-Takt herstellt.

Östlich der Hermann-Löns-Straße verläuft ein z. Z. nicht betriebenes Streckengleis der Dortmunder Eisenbahn GmbH (Verbindungsbahn Westfalenhütte - Phoenix), das die B 1 in diesem Bereich unterquert. Es besteht seitens der Dortmunder Stadtwerke die Option einer Streckenübernahme für den ÖPNV. Eine Reaktivierung der Gleistrasse erfordert dann ein Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für Verkehrsflächen; der Gleisbereich ist nicht Bestandteil des Planes.

Teilweise unzureichende Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Rahmen der Tunnelbaumaßnahme erneuert und im Netz besser verbunden.
In diesem Zusammenhang wird noch einmal darauf hingewiesen, dass für die Tunnelbaumaßnahme B1 zwischen Märkischer Straße und B 236 n ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Das Planfeststellungsverfahren wurde von der Bezirksregierung Arnsberg auf Veranlassung des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Standort Gelsenkirchen) im August 2005 eröffnet. Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens sind ebenfalls die Verknüpfungen des Tunnels mit den Hauptradialen der B1 und Umbaumaßnahmen an der Oberfläche als Folge der Tunnelbaumaßnahme. Der Bebauungsplan InO 219 - Teilbereich Ost - wird keine, den künftigen Inhalten des Planfeststellungsverfahrens entgegenstehenden Regelungen treffen. Tunnelbau- oder Straßenumbaumaßnahmen an der Oberfläche und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Randnutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

5. Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich fünf Grünflächen. Die Fläche östlich der Semerteichstraße, Ecke Westfalendamm, wird während des Tunnel-Baubetriebs als Lagerfläche benötigt und anschließend als Grünfläche in Anbindung an die Kleingartenanlage Kipsburg wieder hergestellt.

Im zentralen Bereich der Gartenstadt befinden sich die weiteren stadtbildprägenden Grünflächen mit hochwertigem Baumbestand in Hochlage auf einem Damm. Auf der Nordseite des Westfalendamms liegen sie zwischen Obere Brinkstraße und Lübkestraße, begrenzt durch Natorpweg bzw. Brockhausweg. Auf der Südseite befindet sich eine kleine Fläche westlich der Einmündung zur Hermann-Löns-Straße, eine größere Fläche zwischen Dortmunder Eisenbahn und Lübkestraße.

Um diese Grünflächen planungsrechtlich zu sichern, sind sie im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) werden grundsätzlich alle Bauleitpläne umweltprüfpflichtig.

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden jedoch auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Dies trifft auf den vorliegenden Fall zu: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes In O 219 wurde am 28.11.2001 gefasst.

Nach dem BauGB in der für den vorliegenden Bebauungsplan geltenden Fassung muss jeder Bebauungsplan hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen die UVP-Pflichtigkeit eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Im Sinne dieses Gesetzes ist die städtebauliche Entwicklung entlang der B1 im Bereich des Bebauungsplanes InO 219 - Teilbereich Ost - nicht UVP-pflichtig.

6.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne und deren Änderung die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der

Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der

Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes InO 219 - Teilbereich Ost - geplanten baulichen Anlagen sind bereits auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 173, 183 und 198 grundsätzlich zulässig oder auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich. Aus diesen Gründen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

6.3 Baumschutz

Die imposante Allee als durchgehendes und prägendes Gestaltungselement der B1 ist unbedingt zu erhalten und bei verkehrsplanerischen Eingriffen wieder herzustellen. Dies wird in einem eigenen Verfahren im Zusammenhang mit der Tunnelplanung gesichert.

Im privaten Bereich werden drei Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt; dies sind zum einen zwei Kastanien auf dem Grundstück Westfalendamm 59 im Eckbereich zur Wilhelm-Brand-Straße, zum anderen eine Rotbuche westlich der Raudestraße auf dem Grundstück Westfalendamm Nr. 69.

Die Kastanien wirken städtebaulich besonders markant und betonen in erhöhter Lage, eingefasst durch eine Bruchsteinmauer, den Einmündungsbereich zur Wilhelm-Brand-Straße. Die Rotbuche hebt sich raumprägend im weiteren Straßenverlauf hervor.

Für den hochwertigen vorhandenen Baumbestand gelten ansonsten die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Die an den öffentlichen Raum angrenzenden Grünbereiche mit z.T. intensivem Baumbestand werden zusätzlich im Rahmen grünordnerischer Maßnahmen geschützt.

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens, sowie das Klima zu berücksichtigen. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Des weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Belange von Freizeit und Erholung und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan InO 219 - Teilbereich Ost - ist die imposante Allee prägend für den Westfalendamm und stellt eine besondere Qualität dar. Charakteristisch ist die Allee in Mittellage, im Trennstreifen der B1. Im Bereich der Gartenstadt ergänzen Bäume in privaten Vorgärten diese Allee. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die intensiv durchgrünten offenen Baustrukturen. In einigen Bereichen wurden diese Vorgärten in der Vergangenheit aber für eine vollversiegelte Stellplatzanlage ganz oder teilweise vernichtet.

Um dieses in der Zukunft zu verhindern und bei Um- und Neuplanungen die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes zu berücksichtigen, werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen folgende Festsetzungen getroffen:

Die mit dem grünen Band gekennzeichneten privaten Freiflächen sind entsprechend der Festsetzung ◇7◇ als Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4,00 m bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3,00 m, Grundstückszufahrten insgesamt max. 6,00 m Breite) zu erhalten oder mit Baumpflanzungen neu anzulegen. Dabei sind großkronige, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (z.B. Winterlinde, Kaiserlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Platane etc.) zu verwenden und in einem regelmäßigen Abstand von ca. 10 bis 12 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze zwischen den Bäumen sind in diesen mit dem grünen Band gekennzeichneten Flächen **ausnahmsweise** zulässig, wenn in Abgrenzung zum Fußweg des Westfalendamms eine Hecke gepflanzt wird. Die Hecke darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht unter- und 1,50 m nicht überschreiten. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (z. B. Hainbuche, Rotbuche etc.) zu verwenden. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bei der Anlage von Stellplätzen im Wurzelbereich vorhandener, durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume ist diese Satzung insbesondere dahingehend zu beachten, dass Versiegelungen mit wasserundurchlässigem Material (Asphalt, Beton etc.) sowie Abgrabungen und Ausschachtungen im Wurzelraum nicht zulässig sind.

6.5 Altlasten

In der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) sind die mit dem Symbol XXXX gekennzeichneten Bereiche als Verdachtsflächen mit den Signaturen "Abgrabung / Verfüllung", "Altstandort / Industrie", "Altablagerung / Schüttung" und "Tankstelle" dargestellt.

Da in diesen Bereichen der Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht, können in Bauantragsverfahren ergänzende Boden- und Untergrunduntersuchungen notwendig werden, deren Ergebnisse ggf. weitere Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen.

6.6 Immissionsschutz: Verkehrslärm

Nach §1 Abs.5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Diagnose-Verkehrsbelastung für den Westfalendamm beinhaltet eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke bis zu 98.500 KFZ (Ortsfahrbahn im Jahr 2000), die Prognose 114.000 KFZ (Ortsfahrbahn und A40 im Jahr 2015) im Bereich zwischen Märkischer Straße und B 236n. Die Belastung der Ortsfahrbahn für sich wird mit Werten zwischen 29.000 KFZ / Tag in den östlichen und 54.000 KFZ / Tag in den westlichen Abschnitten prognostiziert.

Aus diesem Grund hat das Stadtplanungsamt zu den Auswirkungen des Verkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der Baufelder in Auftrag gegeben. Die Aufgabe bestand darin, die von den Verkehrswegen, der Bundesstraße 1 in der Analyse 2000, der geplanten A 40 und der umgebauten Bundesstraße 1 in der Prognose 2015, sowie den weiteren Basisstraßen ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln und die zu erwartende Lärmbelastung an den im Planungsbereich vorhandenen Gebäuden zu berechnen. Dieser Untersuchung lag die schalltechnische Untersuchung zum Neubau der A 40 von westlich Märkische Straße bis östlich B 236n zu Grunde. Die Ergebnisse können beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

In den geplanten SO-Gebieten werden nach der Berechnung der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fronten der 1. Gebäudereihe im Zuge der B1 um bis zu 14 dB (A) tags und 17 dB (A) nachts überschritten. Es ist hierbei von einem Orientierungswert von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts auszugehen. Die Aussagen zu erforderlichen Ausweisungen von Lärmpegelbereichen infolge der Verkehrslärmbelastungen berücksichtigen zum einen den derzeitigen Ausbauzustand der B1 sowie der städtischen Straßen – Analyse 2000, zum anderen den Neubau der A 40 incl. Umbau der B1 mit dem geplanten Lärmschutz in Höhe der Tunnelportale West und Ost im Zuge der A 40 – Prognose 2015. Aus diesen beiden Belastungsfällen wurde die höchste Lärmbelastung bestimmt und den Festlegungen für die Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt – in den überwiegenden Fällen die Lärmbelastung der Analyse 2000. Der maximal auszuweisende Lärmpegelbereich liegt an den straßenzugewandten Fassaden der 1. Gebäudereihe des Westfalendamms im Bereich VII ((>80 dB(A) gemäß DIN 4109)) für die Analyse 2000 und im Bereich VI ((76 – 80 dB(A)) für die Prognose 2015. Die korrespondierenden maximalen Beurteilungspegel mit vorhandenem bzw. geplantem aktiven Lärmschutz sind gemäß DIN 18005 demnach mit 79 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts im Einflussbereich der B1 in der Analyse 2000 und mit 74 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts für die Prognose 2015 zu erwarten.

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur sieht eine Planung vor, die den Grundsätzen des §50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Die Möglichkeit des Wohnens direkt am Westfalendamm ist durch die Festsetzungen des zukünftigen Sondergebietes nicht mehr zulässig, da die Lärmbelastungen deutlich über den gesundheitsgefährdenden Werten von 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht liegen. Hinsichtlich der Nutzung als SO-Gebiet - Büro und Verwaltung - ist ein Abrücken von der Schallquelle B1 städtebaulich nicht vertretbar und unverhältnismäßig. Der umfangreiche Bestand ist von einer straßenbegleitenden Bebauung geprägt, die direkt von der B1 erschlossen wird, und in vielen Bereichen steht nur eine Bautiefe zur Verfügung. Die Funktion des Arbeitens kann anders geschützt werden.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Gestaltung der Grundrisse, d.h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. durch eine geeignete Baukörperanordnung nicht überschritten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d.h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder –wand am Westfalendamm, ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Gestaltung und Wirkung (Abschottung der Baugebiete vom Straßenraum) nicht zu vertreten bzw. aufgrund der engen räumlichen Lagen der Bestandsbebauung zum vorhandenen Straßenraum nicht realisierbar. Durch die Erschließung der vorhandenen und zukünftigen Gebäude über die B1 und die zahlreichen einmündenden Straßen können notwendige Überstandslängen nicht gewährleistet werden. Auch die Abmessungen der Lärmschutzwände erreichen in Verbindung mit der möglichen Geschosszahl von 4 bzw. 6 Geschossen bei mehr als 6,0 m städtebaulich nicht vertretbare Höhen, die ohnehin nur die unteren beiden Geschosse wirksam vor Verkehrslärm schützen könnten. Eine separate Service-Road, die parallel zur Bundesstraße und einem aktiven Lärmschutz untergebracht würde, kommt allein aus Platzgründen nicht in Betracht. Außerdem stehen die Kosten für eine aktive Schutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck, da die Schutzwirkung wesentlich kostengünstiger durch passive Maßnahmen zu realisieren ist. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßenlärm passive Schallschutzmaßnahmen. Durch diese Maßnahmen werden gesunde Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrunde zu legen. Denn das Fenster ist als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch die textliche Festsetzung ◇5◇ wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Baugebiete bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter
- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche.)

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, dass der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden. Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgenommen:

„In den mit der Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den KFZ-Verkehr des Westfalendamms und abzweigender Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Diese Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		**Mittelungspegel**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl.NW S.1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

6.7 Immissionsschutz: Luftschadstoffe

Die Grenzwerte des 22. Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) sind mit dem Ziel festgelegt worden sind, schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder die Umwelt insgesamt zu vermeiden, zu verhüten oder zu verringern. Die Einhaltung der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird in Bereichen überwacht, in denen sich Menschen über einen Zeitraum aufhalten, der mit dem Mittelungszeitraum des betreffenden Grenzwertes vergleichbar ist.

Im Gegensatz zu den Prüfwerten der 23. BImSchV werden in der 22. BImSchV verbindliche Grenzwerte angegeben. Im Vergleich zu den bislang gültigen Regelungen wurden die Grenzwerte erheblich „verschärft". Daher erlaubt der Gesetzgeber in der Zeit von 2000 bis 2005 (bzgl. Partikel) bzw. 2010 (bzgl. Benzol und NO_2) gewisse Grenzwertüberschreitungen (Toleranzmargen), die jedoch von Jahr zu Jahr geringer werden.

Das Gutachterbüro Dr. A. Lohmeyer aus Karlsruhe stellte in seinem Luftschadstoffgutachten für den Neubau der A 40 in Tunnellage in Dortmund-Mitte vom Februar 2002 die möglichen Immissionssituationen wie Nullprognose (ohne Maßnahmen) und die Planprognose mit dem Tunnel anschaulich dar. Aus diesem Gutachten wurde die Beurteilung der Schadstoffsituation am Westfalendamm für das Bebauungsplanverfahren abgeleitet.

Die Immissionsbelastung des verkehrsbedingten Ausstoßes von carcinogenem Benzol im Planbereich stellt weder für die vorhandene Wohnbebauung noch für die geplante Sondergebietsnutzung Probleme dar, da der Grenzwert der verschärften 22. BImSchV eingehalten wird. Diese Aussage gilt auch für den Fall, dass keine Maßnahmen durchgeführt werden.

Anders sieht die Situation für die verkehrsbedingten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}-Partikel) aus. Beim Stickstoffdioxid werden bei der Nulllösung (ohne Tunnel) Immissionen von bis zu 58 µg/m³ NO_2 prognostiziert. Im Planfall werden oberhalb des Tunnels Stickstoffdioxidkonzentrationen von maximal 41 µg/m³ NO_2 berechnet. Dagegen werden im Umfeld der beiden Tunnelportale an den nahegelegenen Gebäuden Konzentrationen zwischen 47 µg/m³ NO_2 und 66 µg/m³ NO_2 berechnet. Der Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ NO_2 wird deutlich überschritten. Bei den PM_{10}-Partikeln werden analoge Überschreitungen erwartet.

Auch wenn die Ursache für die Belastung im Bebauungsplangebiet das sehr hohe Verkehrsaufkommen auf der B 1 ist, das nicht mit Mitteln des Bebauungsplanes In O 219 reduziert werden kann, werden aufgrund dieser Belastungswerte mit den Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV – vor allem für die sogenannte Nullprognose ohne Tunnel - für die mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Bereiche vorsorglich besondere Einschränkungen formuliert und festgesetzt. In den gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen **zukünftigen** Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im geplanten Sondergebiet aufgrund der besonderen Luftschadstoffbelastungen gemäß der 22. BImSchV für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen. Die Gebäude sind mit einer Frischluftversorgung von der der A 40 / dem Westfalendamm abgewandten Gebäudeseite auszustatten.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Ausnahme von der Festsetzung des § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzung möglich, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens im Einzelfall gutachterlich die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV nachgewiesen wird oder andere Maßnahmen den gleichen Schutz erreichen wie die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme.

Unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren arbeitet die Stadtverwaltung (Umweltamt) an einem stadtweiten Luftreinhalteplan. Dieser Luftreinhalteplan hat das Ziel, die Bereiche im Stadtgebiet mit hoher Luftschadstoffbelastung zu identifizieren und Maßnahmen zur Senkung dieser Belastungen zu erarbeiten. Neben diesem kommunalen Luftreinhalteplan wird ggf. noch mit Mitteln von Aktionsplänen und/oder Luftreinhalteplänen des Landes versucht werden müssen, einer zu hohen Luftschadstoffbelastung zu begegnen.

6.8 Methanausgasung

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 1 und 2 (Austritte wenig bzw. hinreichend wahrscheinlich).

Konkrete Gasaustritte im Planbereich sind bisher nicht belegt.

Wegen der hinreichenden Austrittswahrscheinlichkeit sind im Vorfeld der Planrealisierung (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren erfolgt die rechtliche Absicherung dieser Vorgabe in Form von Bedingungen und Auflagen.

In den aufzustellenden Bebauungsplan InO 219 - Teilbereich Ost - ist ein entsprechender allgemeiner Hinweis aufgenommen worden.

7. Ver- und Entsorgung

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

8. Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Sämtliche Grundstücke waren vor 1996 bebaut, von daher entfällt die Verpflichtung nach § 51 LWG.

9. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich einige mit dem Planzeichen D gekennzeichnete Kulturdenkmäler, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wurden. Änderungen und Umbauten an den einzelnen Gebäuden sind gemäß Denkmalschutzgesetz NRW im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dieser Bauvorhaben mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Bauliche Veränderungen an einem Baudenkmal bedürfen vor Beginn der Maßnahmen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 lit. a DSchG NRW - Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 in der derzeit gültigen Fassung). Ebenso ist vor Beginn von baulichen Veränderungen in der Nähe eines Baudenkmals eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Umgebungsschutz, § 9 Abs. 1 lit. b DschG) einzuholen. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, darf ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wird dieser Belang automatisch mitgeprüft. Eine gesonderte Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist dann nicht erforderlich. Mit dem Hinweis  weist der Bebauungsplan auf diesen Sachverhalt hin.

10. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planungsbereich liegt über den Bergwerksfeldern "Am Schwaben" und "Freie Vogel und Unverhofft". Bergwerksfeldeigentümer ist die Ruhrkohle AG, vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG - DSK - (Postfach, 44620 Herne). Die DSK und das Bergamt Recklinghausen als zuständige Bergbehörde haben grundsätzlich keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans geäußert.

11. Kosten

Durch die geplanten Festsetzungen im Planbereich des InO 219 - Teilbereich Ost - entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten.

Dortmund, den 16.08.2005

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 10.11.2005 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) i. V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 24.11.05

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor