Begründung

Bebauungsplan

InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets - Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung 6

3. Derzeitige Situation im Plangebiet 8

3.1 Stadträumliche Einbindung 8

3.2 Bebauung und Nutzung 9

3.3 Grünstrukturen 10

3.4 Verkehr und Erschließung 10

3.5 Ver- und Entsorgung 11

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 11

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 11

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 12

4.3 Landschaftsplanung 13

4.4 Bauplanungsrecht 13

4.5 Sonstige städtebauliche Planungen / Ortsrecht 15

5. Planverfahren 16

6. Inhalte des Bebauungsplans 16

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 16

6.1.1 Einfacher Bebauungsplan 16

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 18

6.1.3 Passiver Schallschutz 25

6.2 Gestalterische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften 27

6.3 Kennzeichnungen und Hinweise 28

6.3.1 Kampfmittel 28

6.3.2 Altlastenverdachtsflächen 29

6.3.3 Methanausgasungen 29

6.3.4 Bodenschutz 30

6.3.5 Tagesöffnung nicht bergbaulicher Art 30

6.3.6 Artenschutz 30

6.3.7 Baumschutz 31

6.3.8 Potenzielle Überflutungsbereiche und baulicher Überflutungsschutz 31

6.3.9 Denkmalschutz 33

6.4 Nachrichtliche Übernahmen aus dem Denkmalschutz 33

7. Umweltbelange / Umweltbericht 33

7.1 Umweltprüfung 33

7.2 Immissionsschutz 33

8. Gutachten und Untersuchungen 42

9. Finanzielle Auswirkungen und mögliche Entschädigungsansprüche 42

10. Flächenbilanzierung 43

11. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Regelwerken 43

12. Rechtsgrundlagen 43

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-Ost und grenzt im Norden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans InO 219 - Rheinlanddamm / Westfalendamm, Teilbereich Ost -. Im Bereich des nordwestlichen Kortumwegs wird das Grundstück Kortumweg 1 (Flurstück 611) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich aufgenommen und der Bebauungsplan InO 219 - Rheinlanddamm / Westfalendamm, Teilbereich Ost -, in dessen Geltungsbereich sich das Flurstück derzeit befindet, in diesem Teilbereich aufgehoben. Die östliche Grenze des Planbereichs verläuft entlang der Westseite der Max-Eyth-Straße, verschwenkt im Bereich der Stadtrat-Cremer-Allee nach Westen und verläuft anschließend entlang der Westseite des Thierschwegs bis zum Uhlmann-Bixterheide-Weg. Dort umfasst der Geltungsbereich des InO 245 in der Gemarkung Dortmund, Flur 59 die Flurstücke 352, 353, 354 sowie die Flurstücke 351 und 1076 am Grabbeplatz, bevor die Grenze des Planbereichs entlang der Ostseite des Flurstücks 569 südlich des Kettelerwegs auf die Nordseite der ehemaligen Trasse der Bahnstrecke zwischen Phoenix-Werk und Westfalenhütte (Flurstück 365) trifft. Von dort verläuft die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach Westen bis zum Beginn des Flurstücks 581, Flur 36, Gemarkung Dortmund, verschwenkt wenige Meter nach Norden und verläuft im Weiteren an dessen nördlicher Grenze bis zur Freiligrathstraße, überquert diese und trifft im Bereich der Schwarze-Becker-Straße auf die von Norden kommende Hermann-Löns-Straße. Von dort verläuft die Planbereichsgrenze nach Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 65, 64, 63, 62, 61, 553, 56, 55 und 54, bevor sie in westlicher Richtung entlang der Südgrenzen der Flurstücke 75, 76, 77, einen Teil der Hueckstraße sowie entlang der Südseite der Flurstücke 489, 500 und 88 bis zur Ostseite der Joseph-Cremer-Straße verläuft und an dieser entlang schließlich wieder auf den nördlich angrenzenden Geltungsbereich des InO 219 trifft.

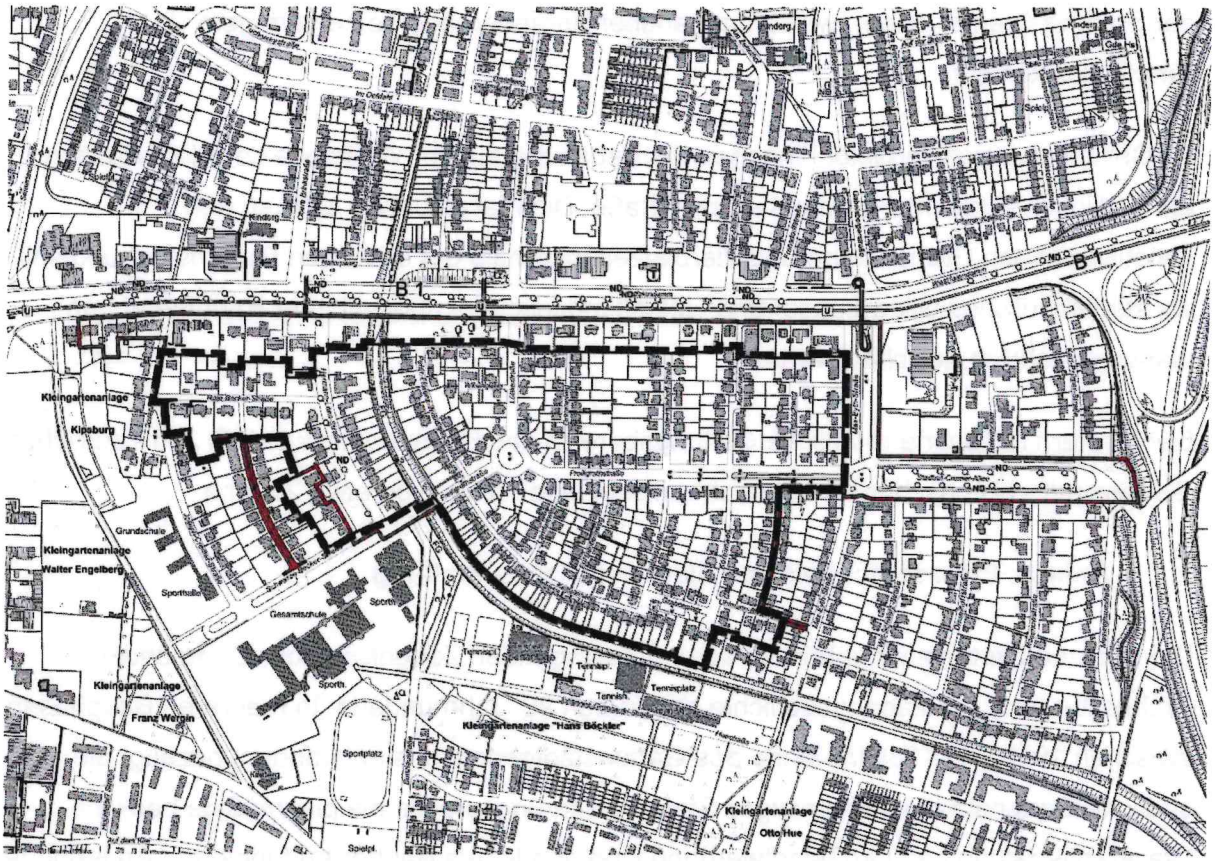


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich (schwarz) inkl. Abgrenzung des Denkmalbereichs Südliche Gartenstadt (rot) (Quelle: Geobasis NRW / Stadt Dortmund, eigene Bearbeitung o. M.)

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2020 wurde der räumliche Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans InO 245 in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie zum Erhalt und zur Entwicklung des historischen Orts- und Landschaftsbildes angepasst. Der Geltungsbereich umfasst nun im Wesentlichen den historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt rund um den Freiligrathplatz und die westliche Stadtrat-Cremer-Allee sowie die Siedlungserweiterungen der zweiten und dritten Bauphase in den 1920er- und 1930er-Jahren und orientiert sich somit stärker am Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung für die südliche Gartenstadt. Vordringlich für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der südlichen Gartenstadt in Verbindung mit dem Erhalt ihrer hohen städtebaulichen Qualitäten und ihrer städtebaulichen Gestalt ist die bestandsorientierte Überplanung des historischen Kernbereichs der südlichen Gartenstadt, da hier eine Beeinträchtigung der o.g. Qualitäten und Besonderheiten am wahrscheinlichsten erscheint. Die Bereiche der südöstlichen Siedlungserweiterungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (südliche Max-Eyth-Straße, Will-Schwarz-Straße, Disselhoffstraße, Rosenowstraße, Meininghausstraße, Stangefolstraße sowie die Südseite des östlichen Teils

der Stadtrat-Cremer-Allee), weisen gegenüber Veränderungen eine geringere Empfindlichkeit auf.

Im Geltungsbereich verbleibt hingegen die Bebauung auf der Westseite der Platzsituation am südlichen Ende der Herrmann-Löns-Straße. Die Platzsituation zählt zu den konstituierenden Grünanlagen und Zierplätzen innerhalb der südlichen Gartenstadt und soll als städtebauliches Gliederungs- und Gestaltungselement mitsamt ihrer Randbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Der insofern reduzierte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich umfasst eine Fläche von etwa 25,8 ha.

2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Die südliche Gartenstadt gehört zu den herausragenden Zeugnissen der Dortmunder Architektur- und Städtebaugeschichte des frühen 20. Jahrhunderts. In mehreren Bauphasen zwischen 1913 und 1939 im Sinne des Gartenstadtgedankens entstanden, bezeugt die südliche Gartenstadt als ehemaliges Stadterweiterungsprojekt die planmäßige bauliche Weiterentwicklung und Großstadtwerdung Dortmunds. Als Bauherren fungierten Angehörige der wachsenden Mittel- und Oberschicht, die in der 1910 gegründeten „Gartenstadt Dortmund e. Genossenschaft mbH." organisiert waren. Bis zu einem bestimmten Grad gelang es den Mitgliedern der Genossenschaft, ihre städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen mit den gesellschaftspolitischen Zielen und sozialen Fragestellungen ihrer Zeit zu verknüpfen und den Gartenstadtgedanken auf die Anlage und die Architektur der Siedlung südlich des Westfalendamms zu übertragen. Auch konnte mit der Anlage der südlichen Gartenstadt ein Teil der Planungen der Stadt Dortmund für eine südöstliche Stadterweiterung entlang des Westfalendamms, zu der auch die Galopprennbahn am Nussbaumweg in Wambel und der neue Hauptfriedhof gehörten, umgesetzt werden.

Die Umsetzung erfolgte mit großen künstlerischen Ambitionen und erheblichem Ressourcenaufwand. So zeichnet sich das Gebiet durch ein äußerst harmonisches und teils komplexes Zusammenspiel der öffentlichen Platz- und Straßenräume mit der Bebauung aus. Bestimmend für das harmonische Erscheinungsbild ist der Siedlungsgrundriss mit seiner überlegten Anordnung der Gebäude. Zudem erzielen gleichartige Gestaltungsmerkmale, die in einer großen Varianz ausdifferenziert wurden, eine einheitliche und qualitätvolle Architektursprache innerhalb der Gartenstadt, die bis heute ablesbar ist. Eine Vielzahl an historischen Gebäuden in der südlichen Gartenstadt ist bis heute erhalten geblieben und wurde in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen.

Lange Zeit kam es kaum zu substanziellen Veränderungen im historischen Kern des Siedlungsbereichs. Dies hat sich mittlerweile geändert. Die zunehmende Dynamik auf den Immobilienmärkten in den letzten Jahren hat zu einem hohen Veränderungsdruck in vielen historischen Bestandsquartieren geführt - so auch in der südlichen Gartenstadt, die aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu den beliebtesten Wohnstandorten innerhalb Dortmunds zählt. Prägend für die südliche Gartenstadt sind insbesondere die vergleichsweise niedrige Bebauungsdichte mit mehrheitlich großzügigen Abständen zwischen den Gebäuden sowie die tiefen Gartengrundstücke. Neben der historischen Bausubstanz, die in ihrem Erscheinungsbild, ihrer städtebaulichen Eigenart, ihrer Unverwechselbarkeit und in ihrer Existenz gefährdet ist, sind auch die prägenden Merkmale und typologischen Besonderheiten des Siedlungsgrundrisses bedroht. Insbesondere das prägende Verhältnis von bebauten und unbebauten Flächen, das ein zentrales Zeugnis der Realisierung gartenstädtischer Ideale in der südlichen Gartenstadt ist, ist zunehmend durch eine bauliche Nachverdichtung gefährdet.

Diese Situation nahm die Stadt Dortmund zum Anlass, ein Gutachten zum städtebaulichen Denkmalschutz in der südlichen Gartenstadt erarbeiten zu lassen. Das Büro farwick+grote ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER aus Ahaus hat im Auftrag der Stadt Dortmund seit Ende 2020 eine Bestandsaufname aller historischen Objekte vorgenommen, die Gartenstadt städtebauhistorisch analysiert und auf Grundlage der Ergebnisse Instrumente für den Erhalt und die zukunftsfähige Entwicklung dieses historischen Siedlungsbereiches vorgeschlagen.

Zur Sicherung und Entwicklung der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten sowie der stadtbaugeschichtlichen und baukulturellen Aussagefähigkeit der südlichen Gartenstadt beabsichtigt die Stadt Dortmund, auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlung des Büros farwick + grote eine Denkmalbereichssatzung nach § 10 DSchG NRW, eine Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW und einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen, die sich einander mit Blick auf die o.g. Zielsetzung in ihren Vorschriften und Regelungen ergänzen werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Planerfordernis ist mit dem Anliegen der Unterschutzstellung der südlichen Gartenstadt und der damit verbundenen Fragestellung nach einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Nutzung und Entwicklung des baukulturellen Erbes des Siedlungsbereiches gegeben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der südlichen Gartenstadt zu gewährleisten und diese mit den Belangen der Baukultur, des

Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in Einklang zu bringen. Einerseits soll der Bebauungsplan dazu beitragen, den historischen Siedlungsgrundriss der südlichen Gartenstadt vor einer erheblichen Beeinträchtigung und Verfälschung durch eine bauliche Nachverdichtung zu schützen und einer übermäßigen Inanspruchnahme der Freiflächen durch überdimensionierte Neubauten oder Gebäudeanbauten entgegenzuwirken. Zugleich soll im Interesse der Eigentümer*innen und Bewohner*innen ein mit den städtebaulichen Zielsetzungen und den baukulturellen und denkmalpflegerischen Belangen vereinbares Maß an Modernisierung und Erweiterung des Wohnraums gewährleistet und planungsrechtlich gesteuert werden.

Während die Denkmalbereichssatzung eine Unterschutzstellung der südlichen Gartenstadt und die Dokumentation ihres architektur- und stadtbaugeschichtlichen Zeugniswertes anstrebt, enthält die in Erarbeitung befindliche Gestaltungssatzung unmittelbare Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen und steuert damit die Aufwertung und Wiederherstellung gestalterischer Qualitäten in der südlichen Gartenstadt. Der Bebauungsplan ergänzt die beiden zuvor genannten Satzungen um die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsgrundrisses und den baukulturellen Erhalt des gewachsenen historischen Orts- und Landschaftsbildes.

3. Derzeitige Situation im Plangebiet

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-Ost, wenige Kilometer südöstlich des Stadtzentrums, und deckt den historischen Kernbereich (vgl. Kapitel 1) der südlichen Gartenstadt ab, die sich südlich entlang des Westfalendamms (B1) in etwa von der Joseph-Cremer-Straße im Westen bis zum Ende der Stadtrat-Cremer-Allee im Osten erstreckt. Südwestlich des Plangebiets befindet sich mit der Gesamtschule Gartenstadt ein größerer Bildungsstandort sowie an diesen angrenzend eine Sport- und Kleingartenanlage. Durch das Plangebiet verläuft zudem die Trasse des geplanten Hoesch-Hafenbahn-Radwegs in Richtung PHOENIX See und Hörde.

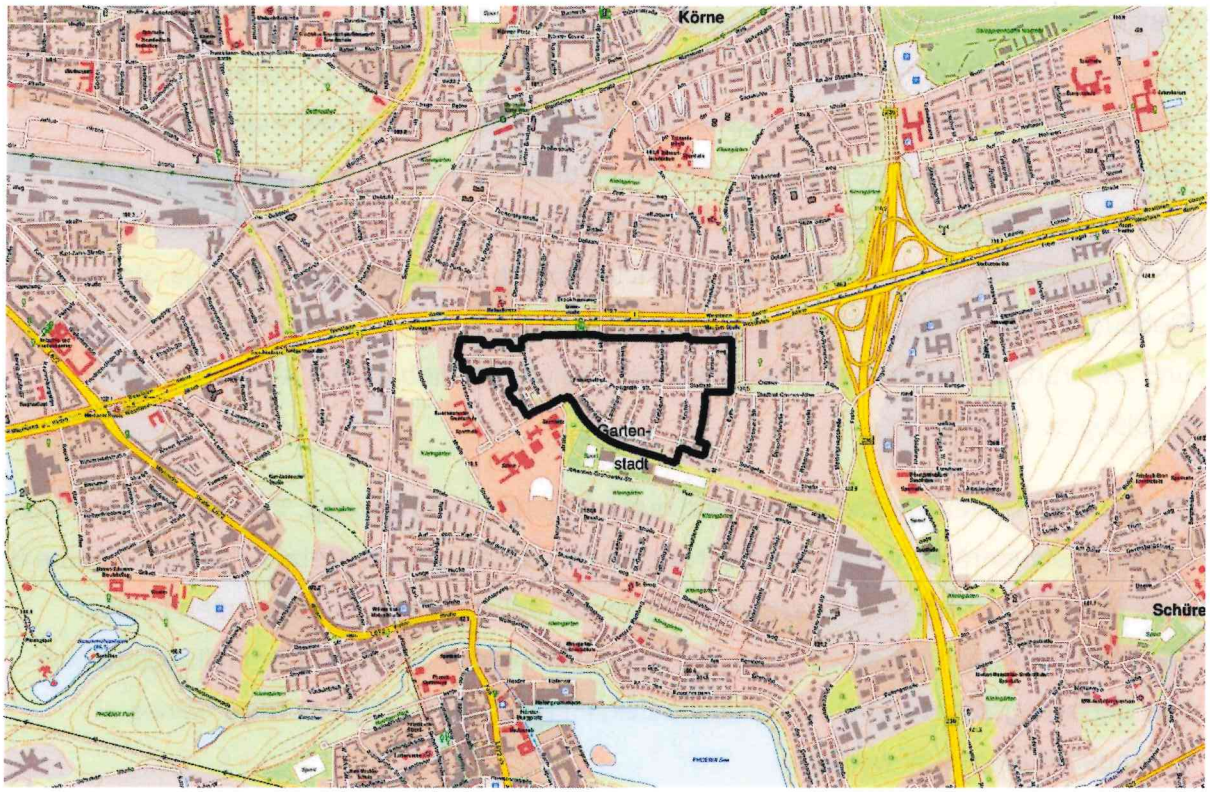


Abb. 2: Übersichtsplan: Stadträumliche Einbindung der südlichen Gartenstadt mit Geltungsbereich des InO 245 (Quelle: Geobasis NRW / Stadt Dortmund, eigene Bearbeitung o. M.)

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gartengrundstücken. Am südlichen Rand der Gartenstadt, entlang des Kettelerwegs, finden sich zudem Reihenhäuser. Mehrfamilienhäuser sind im historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt nur untergeordnet vorhanden.

Die prägenden Elemente der städtebaulichen Struktur, ausgehend von öffentlichen Straßen- und Platzbereichen über die Vorgärten und die Gebäude, bis hin zu großzügigen, privaten Freiflächen in der Tiefe der Grundstücke charakterisieren den Stadtgrundriss maßgeblich. Die Gebäude stehen an den Straßenrändern hinter einem Vorgartenstreifen und wenden sich mit gestalteten Straßenfassaden dem öffentlichen Raum zu. Die entlang der Grundstücksgrenzen zurückversetzten Baufluchten zeichnen den Straßenverlauf nach. Die Abfolge von freistehenden Gebäuden mit variierenden Zwischenräumen wirkt trotz regelmäßiger Durchblicke meist städtisch und erzeugt eine klare Fassung des öffentlichen Raums. Die Häuser an den Straßenecken sind häufig mit zwei Straßenfassaden ausgebildet und markieren die Straßenkreuzungen. Trotz offener Bauweise trennen die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser den öffentlichen Raum der Straßen und Plätze von den privaten

Freiflächen in den innenliegenden Bereichen. Der Straßenraum profitiert von der klaren Fassung durch die meist einheitliche Bauflucht, wobei durch den Versatz einzelner Wohnhäuser und leicht geschwungene Straßenverläufe immer wieder malerische Raumbilder erzeugt werden. Dazu tragen wesentlich die zahlreichen Durchblicke in die durchgrünten Freiflächen bei, die der Siedlung, trotz ihrer eher städtisch anmutenden Gebäudestellung, stellenweise einen betont ländlichen Charakter verleihen. Die Stellung von Gebäuden reagiert durch Gruppenbildung oder Veränderungen der Baufluchten auf Plätze und den Verlauf von Straßen, um prägnante Orte und städtebauliche Akzente in der Siedlung zu schaffen.

Die südliche Gartenstadt ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt finden sich wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe oder Räume für freie Berufe. Nördlich angrenzend, entlang der B1 befinden sich hingegen mehrheitlich gewerbliche Nutzungen sowie untergeordnet Einzelhandelsbetriebe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Bauaufsicht nach § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet eingestuft worden.

3.3 Grünstrukturen

Das Gebiet zeichnet sich durch große Hausgärten mit unterschiedlich großen Gehölzanteilen aus. Die öffentlichen Grünflächen sind strukturarme Rasenflächen mit teilweise älterem Gehölzbestand: Freiligrathstraße, Grabbeplatz, Freiligrathplatz und Hermann-Löns-Straße. Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft zudem die Trasse der ehemaligen Bahnstrecke zwischen Phoenix-Werk und Westfalenhütte, die aufgrund ihrer Troglage zumeist als stadträumlich trennendes Element wahrgenommen wird. Zurzeit stellt sich die stillgelegte Bahntrasse als geschotterte und vor allem durch Ruderalvegetation geprägte Fläche dar. In Zukunft soll diese jedoch als Teil des Hoesch-Hafenbahn-Wegs zu einem Fuß- und Radweg umgebaut werden.

3.4 Verkehr und Erschließung

Der Planbereich ist über den Westfalendamm / B1 mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Vom Westfalendamm aus führen mit der Joseph-Cremer-Straße, der Hermann-Löns-Straße, der Lübkestraße, der Droste-Hülshoff-Straße, dem Kortumweg sowie der Max-Eyth-Straße mehrere Straßen in die südliche Gartenstadt. Aus dem Plangebiet ist die nach Westen führende Richtungsfahrbahn des Westfalendamms nur über den Vollknoten an der Lübkestraße erreichbar. Die Anbindung nach Süden Richtung Hörde

bzw. nach Osten in Richtung Stadtkrone-Ost erfolgt über die Bunzlaustraße respektive die Freie-Vogel-Straße.

Entlang der B1 befinden sich mit den Stadtbahnhaltestellen Voßkuhle, Lübkestraße und Max-Eyth-Straße zudem mehrere Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV, die von der Stadtbahn U47 im 10-Minuten-Takt angefahren werden. Sie verläuft in östlicher Richtung bis nach Dortmund-Aplerbeck, in westlicher Richtung über die Innenstadt und den Hafen bis nach Dortmund-Westerfilde.

Entsprechend dem ursprünglichen Gartenstadt-Konzept liegt der südlichen Gartenstadt eine differenzierte Netz- und Straßenraumgestaltung zugrunde. Ausgehend von der zentralen Ost-West-Achse bestehend aus Stadtrat-Cremer-Allee, Freiligrathplatz und Freiligrathstraße und den beiden Haupterschließungsstraßen Lübkestraße und Max-Eyth-Straße verzweigen sich mehrere untergeordnete und damit weniger verkehrsreiche Straßen und Wohnwege, die die Verkehre innerhalb der Wohngebiete verteilen.

Die Erschließung des Plangebiets ist somit durch die vorhandenen Straßen und Wege innerhalb der Gartenstadt gesichert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Energie, Telekommunikation und Abfall) ist über die technische Infrastruktur im Bestand sichergestellt.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der am 28.02.2024 in Kraft getretene Regionalplan Ruhr legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Darüber hinaus wird das Plangebiet in dem aus dem Jahr 2014 stammenden Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr als bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich (KLB 469) sowie als Stadtbereich mit besonderer Denkmalbedeutung aufgeführt. Der Bebauungsplan In O 245 steht somit in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

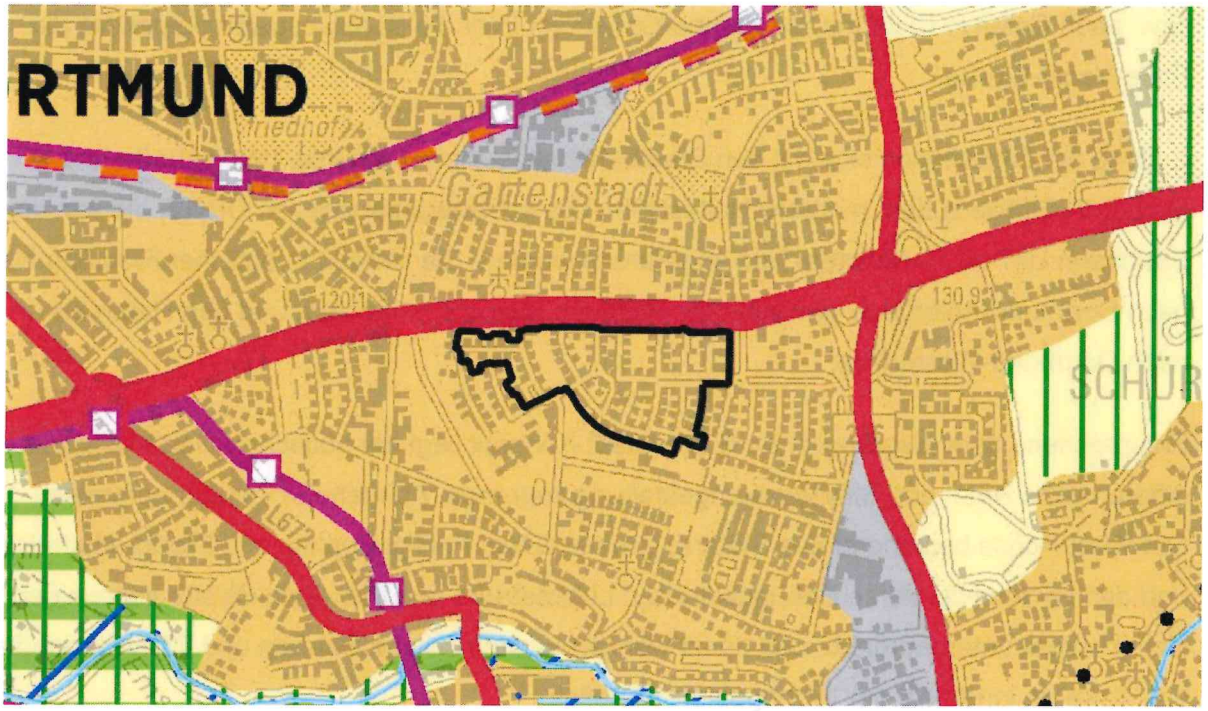


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan Ruhr (Quelle: Regionalverband Ruhr, eigene Bearbeitung o. M.)

Der Bebauungsplan InO 245 steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit 2004 rechtswirksame und am 01.08.2022 inkl. seiner Änderungen und Berichtigungen neu bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich größtenteils als Wohnbaufläche dar. Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft mit der Trasse der ehemaligen Hoesch-Hafenbahn eine Flächendarstellung für den Schienenverkehr. Südlich angrenzend befindet sich mit der Gesamtschule Gartenstadt eine größere Gemeinbedarfsfläche, die sich im Bereich der südlichen Hermann-Löns-Straße und der hier platzförmigen Aufweitung des Straßenraums in Teilen auf das Plangebiet erstreckt.

Der Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich enthält als einfacher Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung entspricht bzgl. ihrer Art der baulichen Nutzung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind.

Zu den Auswirkungen der Teilaufhebung des InO 219 Teilbereich Ost auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird auf das Kapitel 4.4 dieser Begründung verwiesen.

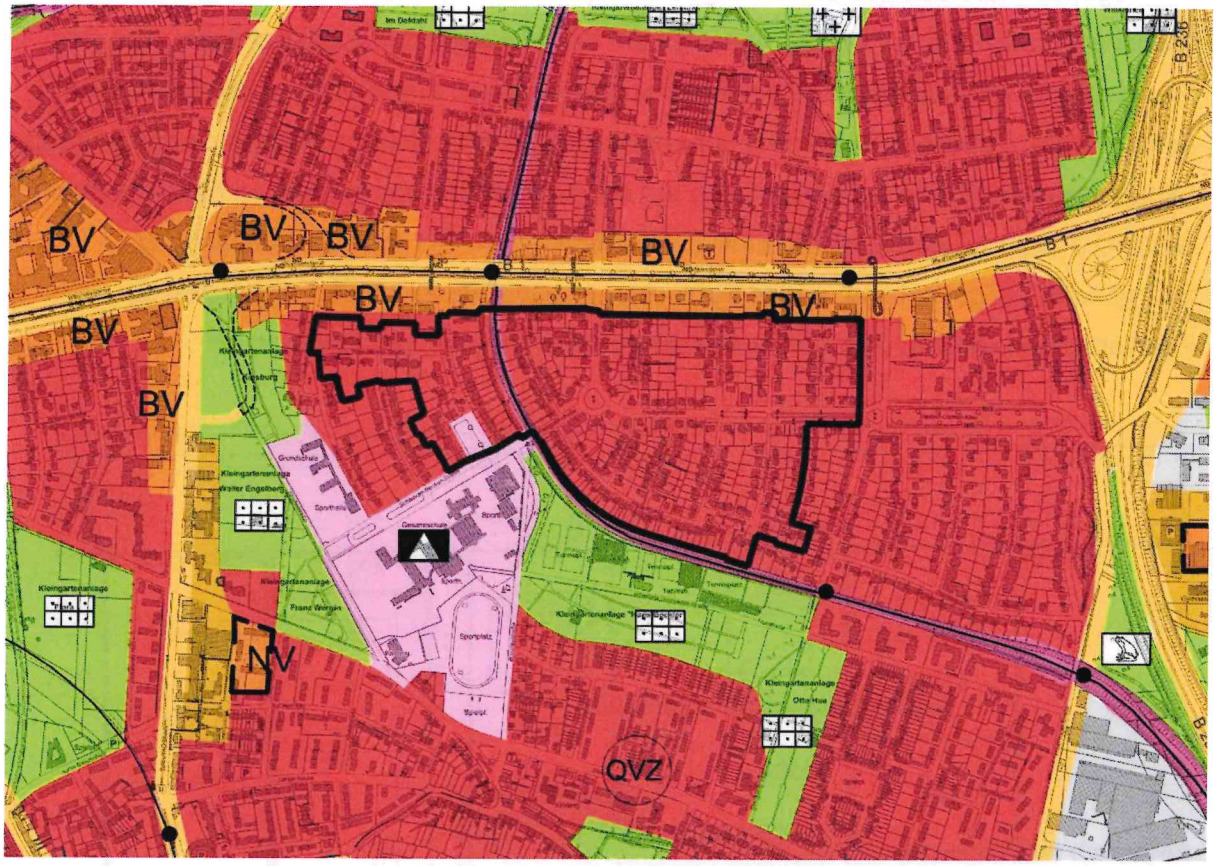


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (Quelle: Stadt Dortmund, eigene Bearbeitung o. M.)

4.3 Landschaftsplanung

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des seit 06.11.2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplans der Stadt Dortmund.

4.4 Bauplanungsrecht

Nahezu das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben bemisst sich nach dem sich aus dem bestehenden Bebauungszusammenhang ergebenden Zulässigkeitsmaßstab des §34 BauGB.

In einem kleinen Bereich des nördlichen Kortumwegs kommt es zu einer Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs des InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich mit dem Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans InO 219 - Rheinlanddamm / Westfalendamm, Teilbereich Ost -. Die Flurstücke 580 und 611, Flur 36,

Gemarkung Dortmund liegen anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplans InO 219. Hier ist übergreifend auf das südlich angrenzende und außerhalb des Geltungsbereichs des InO 219 liegende Flurstück 612 ein Wohngebäude (Kortumweg 1) errichtet worden. Um die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück am Kortumweg 1 zu berücksichtigen, wird das Flurstück 611 im Zusammenhang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des InO 245 in dessen Geltungsbereich aufgenommen und der InO 219 in diesem Teilbereich aufgehoben. Infolgedessen entfallen an dieser Stelle auf etwa 420 m² die hier geltenden Festsetzungen des InO 219 zu Art und Maß der baulichen Nutzung (u.a. SO Büro und Verwaltung, zwingend III Vollgeschosse, offene Bauweise, passiver Schallschutz) zugunsten der Festsetzungen des InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich.

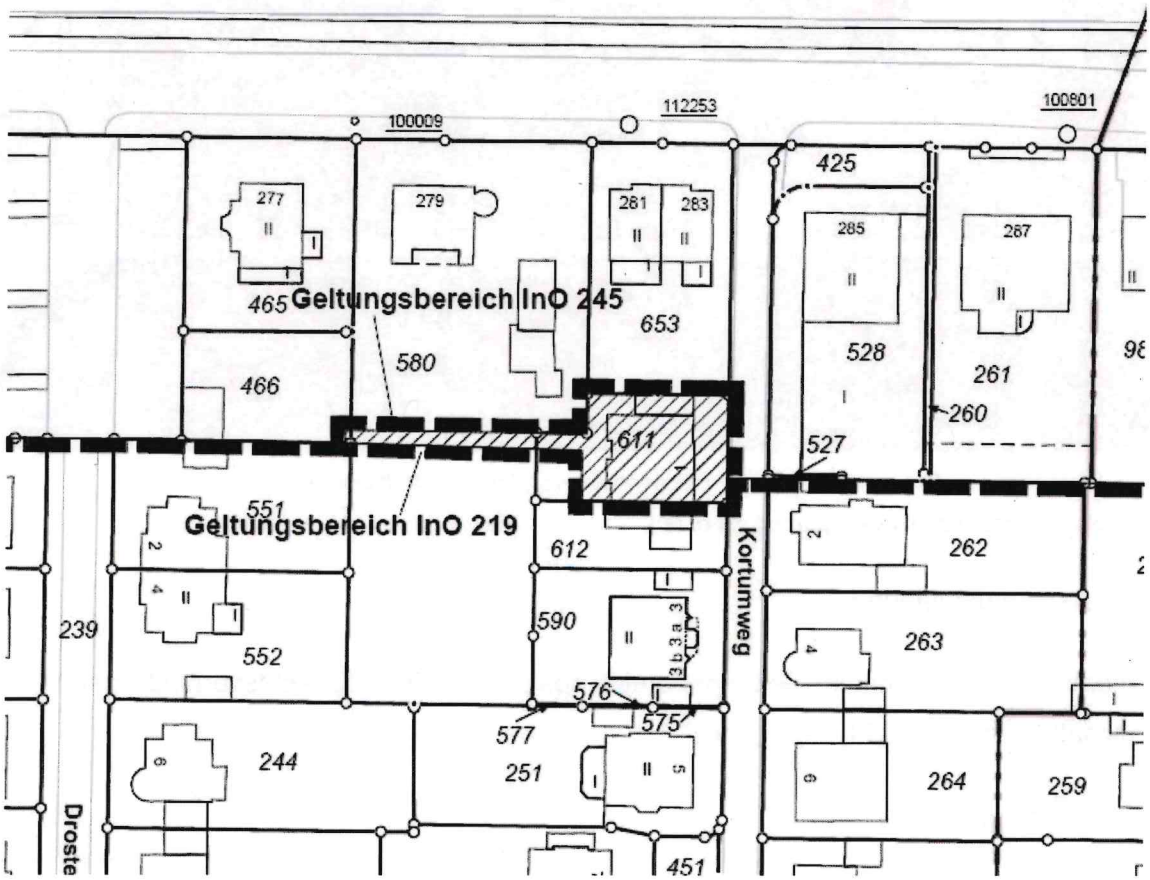


Abb. 5: Übersichtsplan Teilaufhebung InO 219 - Rheinlanddamm / Westfalendamm, Teilbereich Ost - (Quelle: Stadt Dortmund, eigene Bearbeitung o. M.)

Durch die Festsetzungen des InO 245 in Verbindung mit dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird das bestehende Wohngebäude am Kortumweg 1, welches nicht mehr zur straßenbegleitenden Bebauung des Westfalendamms zählt, sondern zum Bebauungszusammenhang der südlichen Gartenstadt gehört, in seinem Bestand gesichert.

Im Zuge der Teilaufhebung des InO 219 Teilbereich Ost sind an dieser Stelle kein zusätzliches Verkehrsaufkommen oder sonstige relevante Umweltauswirkungen zu erwarten. Die für den Bereich der Aufhebung bislang im Rahmen des Bebauungsplans InO 219 geltenden Vorgaben zum passiven Schallschutz werden durch eine gleichwirkende Festsetzung des Bebauungsplanes InO 245 ersetzt.

Durch die Teilaufhebung des InO 219 Teilbereich Ost besteht indes kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes, da der Änderungsbereich deutlich unterhalb der Darstellungsgrenze von 2 ha liegt.

4.5 Sonstige städtebauliche Planungen / Ortsrecht

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 beschlossen, für die südliche Gartenstadt eine Denkmalbereichssatzung gemäß § 10 des novellierten nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) aufzustellen. Der Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung liegt in der Innenstadt-Ost zwischen dem Westfalendamm im Norden, der Max-Eyth-Straße und Stadtrat-Cremer-Allee im Osten, der Trasse der ehemaligen Hafenbahn und der Schwarze-Becker-Straße im Süden sowie der Joseph-Cremer-Straße im Westen und umfasst somit auch weite Teile des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich.

Übergeordnetes Ziel der Denkmalbereichssatzung ist es, den stadtbau- und architekturgeschichtlichen Zeugniswert der südlichen Gartenstadt in seiner städtebaulich und gestalterisch ortsbildprägenden Aussagefähigkeit zu erhalten, indem der Stadtgrundriss, das Ortsbild, die baulichen Anlagen sowie die öffentlichen und privaten Freiflächen und Grünanlagen unter Schutz gestellt werden.

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung der Denkmalbereichs-satzung für die südliche Gartenstadt in Dortmund nach § 10 Abs. 3 DSchG NRW unterliegt der Geltungsbereich der Satzung der vorläufigen Unterschutzstellung gemäß § 4 DSchG NRW.

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen aus dem Gutachten zum städtebaulichen Denkmalschutz in der südlichen Dortmunder Gartenstadt vom Büro farwick + grote wird gegenwärtig die Aufstellung einer Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW erarbeitet. Die Gestaltungssatzung beinhaltet die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen und soll in Ergänzung der Denkmalbereichssatzung

und des Bebauungsplans InO 245 zum Erhalt und zur Wiederherstellung des historischen Ortsbildes der südlichen Dortmunder Gartenstadt beitragen.

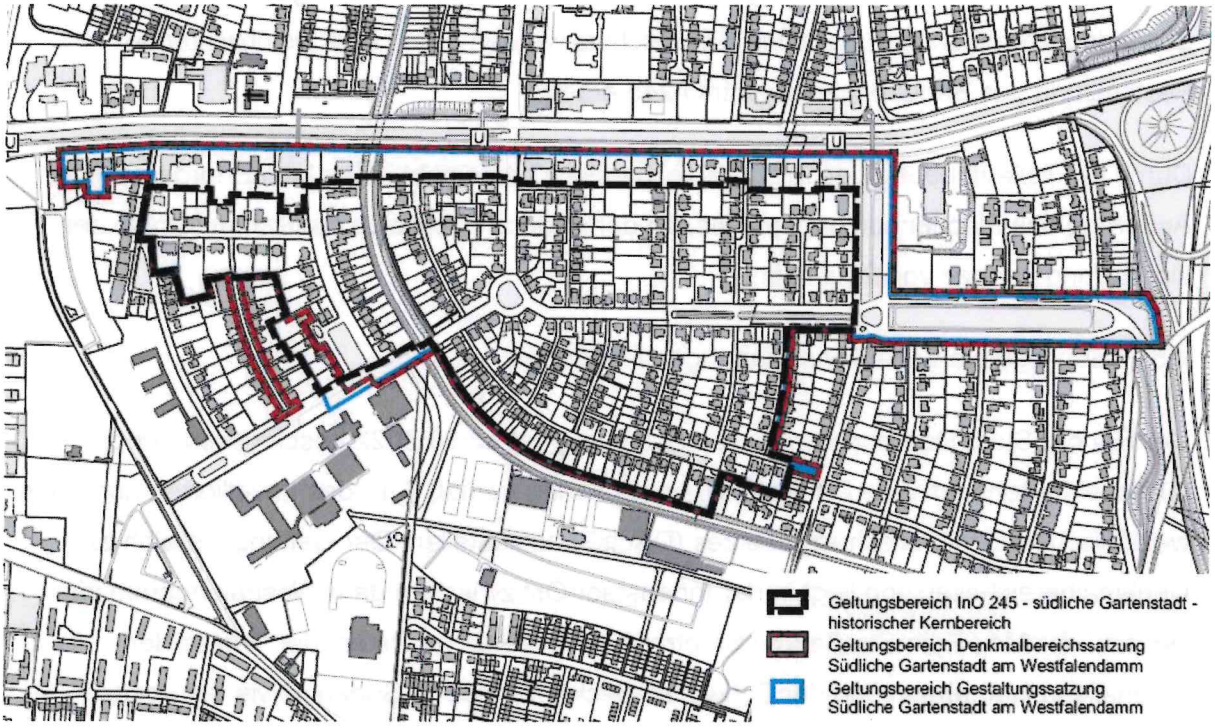


Abb. 6: Übersichtsplan Geltungsbereiche der verschiedenen Schutzinstrumente für die südliche Gartenstadt (Quelle: Stadt Dortmund, eigene Bearbeitung o. M.)

5. Planverfahren

Der Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB im sogenannten Vollverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB inkl. Umweltprüfung und -bericht aufgestellt.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und enthält keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus nach Maßgabe des § 34 BauGB.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch den über die Festsetzungen des Bebauungsplans InO 245 hinaus bestehenden Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB in Verbindung mit dessen Einfügungsgebot Nutzungen vorbereitet oder ermöglicht werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen würden.

Der Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich enthält als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB keine explizite Festsetzung über die zulässige Bauweise. Diese ergibt sich aus den durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie aus der Eigenart der näheren Umgebung.

Ebenfalls wird auf Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen verzichtet. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, sofern sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes ergibt. Gleiches gilt gemäß § 14 Abs 1 BauNVO für die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienenden untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen. Da die Denkmalbereichssatzung für die südliche Gartenstadt u.a. die Vorgartenbereiche als den Straßenraum prägende Freiflächen zu den konstituierenden Grünelementen und Anlagen der Gartenstadt zählt und diese somit zum Schutzumfang des Denkmalbereichs gehören, verzichtet der Bebauungsplan InO 245 auf eine vertiefende planungsrechtliche Steuerung bzw. den Ausschluss oder die Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Eine übermäßige Inanspruchnahme der rückwärtigen, in der Regel vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren, privaten Freiflächen durch Nebenanlagen wird durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind zukünftig bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen die Vorschriften der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung für die südliche Gartenstadt zu beachten.

Weiterhin entbehrlich sind Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen, da die Stadt Dortmund als Eigentümerin der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auch ohne planungsrechtliche Rahmensetzung in der Lage ist, die entsprechenden gestalterischen Ziele und Qualitäten in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen sowie unter Beteiligung der Denkmalbehörden umzusetzen. Ergänzende Steuerungsmöglichkeiten ergeben sich u.a. auch durch die Denkmalbereichssatzung, zu deren Schutzumfang neben den baulichen Anlagen auch die Straßen, Plätze und Grünanlagen der südlichen Gartenstadt

zählen sowie durch die zukünftige Gestaltungssatzung, die konkrete Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen enthalten wird.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Zentrales Anliegen des Bebauungsplanes ist es, den historischen Siedlungsgrundriss der südlichen Gartenstadt vor Beeinträchtigungen durch eine übermäßige bauliche Nachverdichtung zu schützen und gleichzeitig, im Sinne einer behutsamen Entwicklung des Siedlungsbereiches und einer nachhaltigen Nutzung des Gebäudebestandes, ein in Bezug auf die städtebaulichen Zielsetzungen sowie unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege verträgliches Maß an Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zuzulassen.

Erreicht wird dieses angestrebte Schutzziel durch ein Zusammenspiel von Regelungsinhalten zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur zulässigen Grundfläche sowie zur Geschossigkeit von Anbauten. Dabei werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptbaukörpern und Anbauten sowie Terrassenüberdachungen und Terrassen getroffen. Hauptbaukörper setzen sich in der Baukörperform von den Anbauten ab. Proportional sind die Anbauten den Hauptbaukörpern untergeordnet.

Die vorhandenen Hauptbaukörper und die in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang errichtete Anbauten (sog. bauzeitliche Anbauten) werden in ihrem Bestand durch die Ausweisung enger Baugrenzen im Hauptbaufeld gesichert. Damit wird die Errichtung weiterer Hauptanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterbunden. Bestehende Anbauten, die aber keinen unmittelbaren chronologischen Zusammenhang mit der historischen Bausubstanz aufweisen (sog. nicht-bauzeitliche Anbauten), werden durch separat ausgewiesene Baufelder, die ergänzend Festsetzungen zur Festschreibung der bestehenden Geschossigkeit enthalten, in ihrem Bestand gesichert. In wenigen Fällen (z. B. Kortumweg 2, Grimmeweg 1) wurde bei nicht-bauzeitlichen Erweiterungen die Kubatur der Hauptbaukörper aufgenommen und fortgesetzt. Diese umfangreichen Erweiterungen, die nicht als Anbauten proportional untergeordnet sind, sind mit dem Hauptbaukörper als Gesamtanlage im Hauptbaufeld erfasst.

Um auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine nachhaltige Nutzung des baukulturellen Erbes der südlichen Dortmunder Gartenstadt zu gewährleisten, sollen maßvolle Anbaumöglichkeiten gewährt werden. Hierbei ist, in Abwägung der legitimen Interessen der Eigentümer an Erweiterung und Modernisierung des Wohnraums sowie der

Belange des Städtebaus und des städtebaulichen Denkmalschutzes, ein verträgliches Maß an baulicher (Aus-)Nutzung der Grundstücke sicherzustellen. Die zumeist älteren Gebäude entsprechen mit ihrer Grundrissgestaltung und den vorhandenen Bewegungsflächen oftmals nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit, die vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung immer häufiger zu erfüllen sind. Somit sollen Erweiterungsflächen für eine aus Gründen der Barrierefreiheit erforderliche Umgestaltung des Grundrisses zur Verfügung stehen oder für den Anbau eines zusätzlichen Raumes ermöglicht werden. Diese sollen sich zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes auf das Erdgeschoss beschränken. Die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Wohnungen) nennt beispielsweise eine Reihe von Bewegungsflächen, die bei der Dimensionierung von Räumen zu beachten sind. Eine ausreichende Dimensionierung der Wohnräume lässt sich mithilfe von Stellflächenzonen für eine typische Möblierung und den zugeordneten Bewegungsflächen ermitteln. Die bayerische Architektenkammer veröffentlichte 2013 in ihrem Leitfaden für Architekten, Fachingenieure, Bauherren und Interessierte Planungsgrundlagen zur DIN 18040-2. Hier sind auch typische Grundrisse von Wohnräumen dargestellt, die bei einer nutzungstypischen Möblierung mit Sitzgruppe, Couchtisch, Fernseher und ggf. Esstisch mit Stühlen Flächen zwischen ca. 16 m² und 25 m² Nettogrundfläche aufweisen. Um adäquate und zweckmäßige Anbaumöglichkeiten zu schaffen, sollen entsprechend dieser Vorgaben Erweiterungen mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² je Grundstück zulässig sein. So können, unbenommen der Würdigung der städtebaulichen und architektonischen Heterogenität der bestehenden Wohnhäuser, die bereits in der ursprünglichen Konzeption der Gartenstadt in einem Spektrum zwischen großbürgerlichen Stadtvillen und einfachen Reihenhäusern angelegt worden sind, einheitliche, den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans und den denkmalpflegerischen Belangen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Diese Erweiterungsmöglichkeiten werden in der Regel durch die Ausweisung eines zweiten, zusätzlichen Baufensters mit einer Tiefe von 5,0 m über die Länge der straßenabgewandten Gebäudeseite gegeben und mittels textlicher Festsetzung auf ein Vollgeschoss und eine zulässige Grundfläche von 30 m² begrenzt. Bereits in Anspruch genommene Anbaurechte (nicht-bauzeitliche Anbauten) werden auf die zu gewährenden baulichen Erweiterungsmöglichkeiten angerechnet. Hauptbaukörper mit bestehenden umfangreichen Erweiterungen, die deren Kubatur fortsetzen und nicht als Anbauten proportional untergeordnet sind, sind als Gesamtanlage im Hauptbaufeld erfasst. Erweiterungsbaufelder werden hier nicht vorgesehen. In einzelnen Fällen kann aufgrund des Grundstückszuschnitts nur eine geringere Erweiterungsbaufläche festgesetzt werden. Auf den Grundstücken

Grabbestraße 14 und 16 sowie Droste-Hülshoff-Straße 5a lassen die beengten Grundstücksverhältnisse keine sinnvoll nutzbaren Erweiterungen zu.

Die Tiefe des Erweiterungsbaufeldes von 5,0 m sowie die festgesetzte Geschossigkeit lassen einerseits eine sinnvolle Nutzbarkeit und Proportion der Erweiterungsflächen sowie flexible Anbaumöglichkeiten im Verhältnis zu den Grundrissen und rückwärtigen Fassadengestaltungen der Hauptbaukörper zu.

Um die Möglichkeit zu eröffnen, den Außenwohnbereich aufzuwerten und besser nutzbar zu gestalten, ist innerhalb der Erweiterungsfläche alternativ oder ergänzend zu einer Wohnraumerweiterung durch einen Anbau auch die Errichtung von Terrassenüberdachungen zulässig. Diese sind bezüglich ihrer städtebaulichen Wirkung mit den Anbauten vergleichbar und daher von ihrer Lage und Dimension ebenfalls auf die vorgegebene Erweiterungsbaufläche begrenzt. Auf die zulässige Erweiterungsfläche von 30 m² sind somit sowohl die Flächen von Anbauten als auch von Terrassenüberdachungen anzurechnen. Damit sind die rückwärtigen Erweiterungsmöglichkeiten in Tiefe und Geschossigkeit so dimensioniert, dass der historische Stadtgrundriss, ausgedrückt im Verhältnis von bebauter und nicht bebauter Fläche, nicht zu stark überformt wird, um so die besonderen städtebaulichen Qualitäten der südlichen Gartenstadt auch in Verbindung mit ihrer städtebaulichen Gestalt sowie dem Orts- und Landschaftsbild in Zukunft baukulturell erhalten und entwickeln zu können.

Eine bauliche Verdichtung in den Vorgartenbereichen wird durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, da sich die festgesetzten Anbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten lediglich auf die hinteren Grundstücksbereiche erstrecken. Dies dient dem übergeordneten Schutz der Vorgartenzonen als straßenraumprägende Freiflächen und durchgängiges Gestaltelement innerhalb des Ortbildes der Dortmunder Gartenstadt. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen. Seitliche Anbaumöglichkeiten werden im Regelfall nicht vorgesehen, um die für den Siedlungsgrundriss typischen größeren Bauwiche sowie Blickbeziehungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den rückwärtigen großzügigen Gartenflächen zu erhalten.

Die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten unterscheiden sich ebenfalls nach der Bedeutung der einzelnen Gebäude, beispielsweise als baulich-konstituierende Elemente innerhalb des Denkmalbereichs der südlichen Gartenstadt oder als Einzeldenkmale sowie nach der Lage der Grundstücke innerhalb des stadträumlich ausdifferenzierten Erschließungssystems. Bei Eckgebäuden werden die Erweiterungsmöglichkeiten für die Gebäudeecke vorgesehen, die

der Straßenecke abgewandt ist. Damit werden die städtebaulichen Prinzipien der ersten Bauphasen (1913-1939) innerhalb des historischen Kernbereichs der südlichen Gartenstadt aufgegriffen, in der Anbauten bei Eckgebäuden ebenfalls an den straßenabgewandten Gebäudeecken realisiert wurden. Bei dem Gebäude Freiligrathstraße 15 führt die Lage im Kreuzungsbereich von Freiligrathstraße und Landoisweg in Verbindung mit der besonderen Gestaltung und Betonung der dem Kreuzungsbereich abgewandten Gebäudeecke dazu, dass auf diesem Grundstück keine städtebaulich vertretbare Möglichkeit zur Ausweisung eines Erweiterungsbaufeldes gesehen wird.

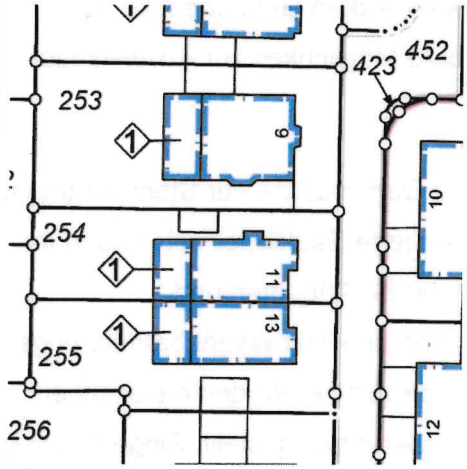
Im Falle von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen sind, erfolgt lediglich eine enge, bestandsorientierte Baukörperfestsetzung im Rahmen des Hauptbaufeldes ohne ergänzendes Baufenster für Anbauten und Terrassenüberdachungen. An die Zulässigkeit von Anbauten und Terrassenüberdachungen werden hier aufgrund der besonderen Bedeutung der Baudenkmäler für den historischen Zeugniswert der Dortmunder Gartenstadt besondere Anforderungen gestellt. Eingeschossige Anbauten und Terrassenüberdachungen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m² sind in diesen Fällen nur ausnahmsweise zulässig, sofern im konkreten Antragsverfahren, insbesondere die Belange des Denkmalschutzes, berücksichtigt werden können.

Die typologische Mischung der Gebäude und Grundstückszuschnitte führt in der Konsequenz zu unterschiedlichen Formen und Größen der Erweiterungsbaufelder. Aufgrund der bauzeitlichen Unterschiede der jeweiligen Planungs- und Entstehungsphasen und der damit verbundenen Heterogenität des Bestandes wurden die Anbauoptionen grundstücksweise überprüft und unter Zuhilfenahme des Gutachtens zum städtebaulichen Denkmalschutz des Büros farwick + grote differenziert festgesetzt.

Nachfolgend eine beispielhafte Darstellung der Konzeption der Festsetzungsvarianten:

Festsetzungsbeispiel 1: Kortumweg 9-13

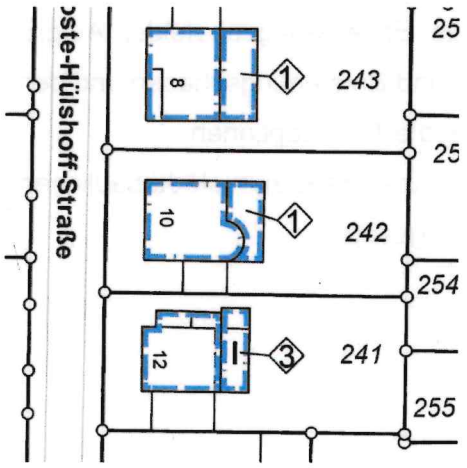
Regelfall



- Ausweisung von engen Baugrenzen um den Hauptbaukörper
- Ausweisung eines Erweiterungsbaufeldes i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1
  - Regeltiefe des Baufeldes 5,0 m; ggf. Anpassung bei geringerer Grundstückstiefe oder ungünstigem Grundstückszuschnitt
  - Zulässig sind eingeschossige Anbauten und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30,0 m²

Festsetzungsbeispiel 2: Droste-Hülshoff-Straße 10

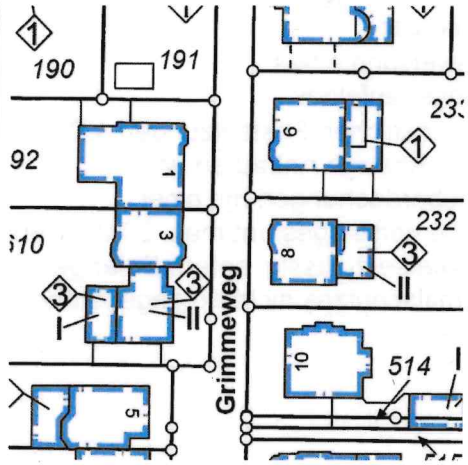
Umgang mit bauzeitlichen Anbauten



- Ausweisung von engen Baugrenzen um den Hauptbaukörper
- Bauzeitliche Anbauten werden in das Hauptbaufeld einbezogen. Es erfolgt keine Anrechnung auf die zulässige Grundfläche im Erweiterungsbaufeld.
- Festsetzung eines Erweiterungsbaufeldes i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1
  - Regeltiefe 5,0 m; ggf. Anpassung bei geringerer Grundstückstiefe oder ungünstigem Grundstückszuschnitt
  - Zulässig sind eingeschossige Anbauten und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30,0 m²

Festsetzungsbeispiel 3: Grimmeweg 3 u. 6

Umgang mit nicht-bauzeitlichen Anbauten



Grimmeweg 6 (bestehender Anbau < 30 m²)

- Ausweisung von engen Baugrenzen um den Hauptbaukörper
- Festsetzung eines Erweiterungsbaufeldes i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1
  - Regeltiefe 5,0 m; ggf. Anpassung bei geringerer Grundstückstiefe oder ungünstigem Grundstückszuschnitt
  - Zulässig sind eingeschossige Anbauten und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30,0 m²
  - Der bestehende Anbau wird auf die zulässige Grundfläche im Erweiterungsbaufeld angerechnet

Grimmeweg 3 (bestehende Anbauten > 30 m²)

- Ausweisung von engen Baugrenzen um den Hauptbaukörper
- Die Grundflächen bestehender nicht-bauzeitlicher Anbauten sind auf die zulässige Erweiterungsfläche anzurechnen. Da die Grundfläche der bestehenden nicht-bauzeitlichen Anbauten mehr als 30 m² beträgt (bei zweigeschossigen Anbauten wurde die Grundfläche zweifach, d.h. der Anzahl der Geschosse entsprechend angerechnet) wird kein Erweiterungsbaufeld ausgewiesen.
  - Die Geschossigkeit der Anbauten wird entsprechend dem Bestand als ein- und zweigeschossig festgesetzt, i. V. m. der textlichen Festsetzung 1.2.3.

Festsetzungsbeispiel 4: Grabbestraße 15 u. Kettelerweg 20

Einzeldenkmal



- Ausweisung von engen Baugrenzen um den Hauptbaukörper
- Keine Ausweisung eines Erweiterungsbaufeldes
- I. V. m. der textlichen Festsetzungen 1.2.2 sind eingeschossige Anbauten und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30,0 m² nur ausnahmsweise zulässig, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen

Eine städtebauliche Besonderheit stellt das als Baudenkmal eingetragene Gebäude Grabbeplatz 3 dar. Dieses diente einst als Gärtnerhaus für die ehemals angegliederte Gärtnerei. Nach Süden bestand ein bis tief in das Grundstück hineinreichendes Gewächshaus, von dem heute nur noch die Grundmauern erhalten sind. Um die besondere Eigenart dieser einzigen umgesetzten Infrastrukturmaßnahme der historischen Gartenstadtplanung zu würdigen, soll entlang der verbliebenen Grundmauern des ehemaligen Gewächshauses ein Erweiterungsbaufeld ausgewiesen werden. Durch dieses an den bestehenden bauzeitlichen Anbau angrenzende Baufeld hält der Erweiterungsbau Abstand zum denkmalgeschützten Hauptbaukörper und bewahrt so dessen Authentizität. Das an der südlichen Gebäudekante des vorhandenen Anbaus beginnende 16,7 m tiefe Baufenster weist entsprechend der Grundmauern des ehemaligen Gewächshauses nur eine Breite von 3,60 m auf. Um hier eine sinnvolle Grundrissgestaltung zu ermöglichen, ist über eine Länge von 10,0 m eine Aufweitung des schmalen Baufeldes um 2,0 m in Richtung Westen vorgenommen worden. Eine Aufweitung in diesem Bereich ist vom öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar. Die öffentlich einsehbare Ostfassade wird in der Gebäudeflucht des Bestandes verlängert und damit kann hier eine Dominanzgeste des Erweiterungsbaus vermieden werden.

Auf bislang unbebauten Grundstücken sollen zudem in einem für den Siedlungsgrundriss verträglichen Maß insgesamt 4 neue Hauptbaufelder entstehen (Eckgrundstück Rote-Becker-Straße, Joseph-Cremer-Straße, Grundstück zwischen Peter-Florenz-Weddigen-Straße 4 und 10 sowie Grundstück zwischen Kortumweg 20 und 22). Entsprechend der

überwiegend offenen Bebauung werden als Ergänzung des kleinteiligen Siedlungsgrundrisses für Einzelhäuser dimensionierte Baufelder ausgewiesen. Deren Abmessungen und Proportionen orientieren sich am Gebäudebestand, gleichzeitig wurde bei der Festlegung der Baufelder die angemessene Ausnutzung des Grundstücks, die Möglichkeit einer angemessenen Generierung von Wohnfläche sowie der möglichst weitgehende Erhalt der vorhandenen Gehölze berücksichtigt. Die Lage auf den jeweiligen Grundstücken ist durch die städtebauliche Einfügung in die umgebende Bebauung in Verbindung mit der Zielsetzung des Erhalts des ortsbildprägenden Baumbestandes auf diesen Grundstücken bestimmt.

Die sehr ungleichen Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes lassen keine einheitliche Festlegung einer Grundflächenzahl für größere zusammenhängende Teile des Gebietes zu. Um die jeweils individuelle Situation zu berücksichtigen, wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt, dass die Größe der zulässigen Grundfläche der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der Hauptbaufelder entspricht. Zuzüglich sind bauliche Ergänzungen in Form von Anbauten oder Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m² zulässig. Diese Grundfläche kann außerhalb der Vorgartenbereiche durch Terrassen um bis zu 30 m² je im Erdgeschoss liegender Wohnung überschritten werden, damit eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche erfolgen kann. Die Fläche von 30 m² entspricht der in § 62 BauO NRW (verfahrensfreie Vorhaben) genannten Höchstgrenze für die baugenehmigungsfreie Errichtung von Terrassen. Eine Anlage von Terrassen in den Vorgartenbereichen ist nicht zulässig, da diese Bereiche als straßenraumprägende Freiflächen und ortsbildprägende Gestaltelemente innerhalb der Gartenstadt als solche erhalten bleiben sollen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze.

Die übrigen Maßfaktoren der baulichen Nutzung der Grundstücke ergeben sich aus dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB und dem damit verbundenen Einfügungsgebot von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung.

6.1.3 Passiver Schallschutz

Aufgrund des insbesondere vom Westfalendamm sowie der Lübkestraße, Freiligrathstraße und Stadtrat-Cremer-Allee auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms enthält der Bebauungsplan InO 245 eine Festsetzung zum Erfordernis schallschützender Bauteile (passiver Schallschutz), die bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist. Die Festsetzung nimmt nur die Südfassaden

der Gebäude Kettelerweg Nr. 21 bis 59 sowie Grabbeplatz 1, 3, 5 und 7 von diesem Erfordernis aus. Die Herleitung ist dem Kapitel 7.2 Immissionsschutz zu entnehmen.

In Abhängigkeit von den jeweils im Einzelfall gebäudeabhängigen zu berücksichtigenden konkreten Parameter können für den erforderlichen Schallschutz unterschiedliche passive Maßnahmen sinnvoll sein. Dazu gehören vor allem die nach der DIN 4109 genannten Parameter:

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in m² und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in m².

Diese beiden Parameter hängen vom Gebäudeentwurf bzw. im Bestand von der konkreten Gebäudegestaltung ab. Es könnte ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster einer bestimmten Klasse festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben bzw. Bestandsgebäude eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen. Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der Grundrissgestaltung (und Baukörperanordnung) abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 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.

Daher setzt der Bebauungsplan anstelle eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes fest, dass erst im Baugenehmigungsverfahren die geeigneten Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgebenden Innenschallpegel (Tag- und Nachtwerte) gemäß der VDI-Richtlinie 2719 nachzuweisen sind. Während bei Neu- und Erweiterungsbauten erhöhte Anforderungen an die Bauausführung der Fassadenbauteile und ggf. sogar eine schalloptimierte Grundrissgestaltung möglich sind, kommen für den Großteil der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet voraussichtlich nur passive Schallschutzmaßnahmen in Form entsprechender Fenster infrage. Die Glasflächen und insbesondere Fenster sind als die Außenbauteile anzusehen, welche die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweisen.

Bereits die gesetzlichen Anforderungen zur Energieeinsparung bzw. Wärmedämmung führen unabhängig von der akustischen Situation zum Einbau von Fenstern, die ein hohes Maß an Schallschutz gewähren. So können bereits Doppelscheibenfenster mit dicht schließenden Rahmen und Isolierverglasung ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB(A) gewährleisten. Den

gutachterlichen Berechnungen folgend können allerdings an den straßenzugewandten Fassaden höhere Schalldämmmaße von teilweise bis zu 45 dB(A) erforderlich sein.

Eine Sondersituation in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz stellen einige Häuser im Norden des Plangebietes und somit in unmittelbarer Nähe zum Westfalendamm als Hauptlärmquelle dar, die dessen Verkehrslärm direkt und ohne dazwischen liegende, abschirmende Bebauung ausgesetzt sind. So werden an den dem Westfalendamm zugewandten Fassaden der Häuser Seibertzweg Nr. 2, 4 und 6, Peter-Florenz-Weddigen-Straße 1 und Lübkestraße Nr. 10 nachts Lärmpegel von teilweise bis zu 63 dB(A) erreicht und damit die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. Am Seibertzweg sind teilweise gewerbliche Nutzungen vorhanden, die voraussichtlich im Nachtzeitraum nicht ausgeübt werden. Sollten dennoch im Nachtzeitraum schutzwürdige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 hier vorliegen, sollte bei Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen, die ein Bauantragsverfahren voraussetzen, geprüft werden, ob und welche passiven Schallschutzmaßnahmen, im Einklang mit den im Rahmen der Denkmalbereichssatzung umzusetzenden Belangen des Denkmalschutzes, gegebenenfalls auch eine Belüftung von Räumen ohne Öffnung von Fenstern ermöglichen.

Auch wenn durch den Bebauungsplan InO 245 selbst kein relevanter planbedingter Verkehr und somit keine relevanten Lärmpegelsteigerungen hervorgerufen werden, können - auch unabhängig von einem Bauantragsverfahren für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten - für die benannten Gebäude Seibertzweg Nr. 2, 4 und 6, Peter-Florenz-Weddigen-Straße 1 und Lübkestraße 10 aufgrund der Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) nachts die Voraussetzungen auf Förderung von passiven Lärmschutzmaßnahmen aus dem „Schallschutzfensterprogramm" der Stadt Dortmund in seiner jeweils aktuellen Fassung gegeben sein. Die Stadt Dortmund fördert unter bestimmten, im Rahmen eines beim Umweltamt angesiedelten Antragsverfahrens zu prüfenden Voraussetzungen (Raumnutzungsart, Lärmpegelhöhe, vorhandener baulicher Schallschutz / Fenster etc.) den Einbau passiven Schallschutzes in Wohnräumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Antragsberechtigt sind Haus- und Grundstückseigentümer*innen. Hierzu zählen Schallschutzfenster sowie bei Schlaf- und Kinderzimmern auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

6.2 Gestalterische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Prägend für das Ortsbild und die Architektur der südlichen Gartenstadt sind die zumeist steilgeneigten Satteldächer der Hauptbaukörper, die flacheren Satteldächer der Garagen und Nebengebäude sowie verschiedene Varianten des Walmdaches. Flachdächer oder

Pultdächer sind mit Ausnahme von untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden hingegen nicht vorgeprägt. Um die besondere städtebauliche Gestalt und das historische Ortsbild der südlichen Gartenstadt zu erhalten und vor einer Beeinträchtigung durch den zunehmenden Bau von Flach- und Pultdächern in einem baukulturell sensiblen Siedlungsbereich zu schützen, werden für Gebäude innerhalb der Hauptbaufelder Flach- und Pultdächer ausgeschlossen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich jedoch keine Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.

Die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen sowie allgemein zum Erhalt und zur Wiederherstellung des historischen Ortsbildes der südlichen Dortmunder Gartenstadt werden durch eine Denkmalbereichssatzung nach § 10 DSchG und eine Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW konkretisiert.

6.3 Kennzeichnungen und Hinweise

6.3.1 Kampfmittel

Nach Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet innerhalb eines bzw. mehrerer Bombenabwurfgebiete. Für das Plangebiet wurden im Rahmen der Luftbildauswertungen Flächen mit einer Bombardierung sowie am Rande des Plangebiets Stellungsbereiche festgestellt. Zudem liegen innerhalb des Planbereichs mehrere Blindgängerverdachtspunkte vor. Die 6 Verdachtspunkte sind jeweils mit einer entsprechenden Plansignatur in einem 10-Meter-Sicherheitsradius gekennzeichnet. Eine Auflistung der Koordinaten der Blindgängerverdachtspunkte ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Bei Bau- und erdeingreifenden Maßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen ist zwingend eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis für die betroffenen Teilbereiche des Plangebiets wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wegen der erkennbaren Kriegsbeeinflussungen kann eine weitere Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wurde daher ein allgemeiner Hinweis aufgenommen, dass bei künftig geplanten Bauvorhaben grundsätzlich vor Beginn der Bauarbeiten die zu bebauenden Flächen fachgerecht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen sind.

Sollten darüber hinaus bei Bauarbeiten oder sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen verdächtige Gegenstände gefunden werden oder der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die örtliche Polizei zu verständigen.

6.3.2 Altlastenverdachtsflächen

Die Karte der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte und Altablagerungen) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des InO 245 folgende Kennzeichnungen:

- Ehemaliger Ziegeleistandort am Thierschweg (Teil des ehem. Ziegeleigeländes Westfalenallee)
- Standort eines ehemaligen Feuerlöschteichs auf dem Flurstück 268, Flur 59, Gemarkung Dortmund (Thierschweg 13 a)

Im Bereich der alten Ziegelei wurden 2019 im Zusammenhang mit einem Bauantragsverfahren Untersuchungen durchgeführt, die einen ca. 1 Meter mächtigen Auffüllungshorizont aus Schluff mit Fremdbeimengungen (Asche und Ziegelbruch) nachwiesen. Die chemischen Analysen ergaben für den Bereich des Bauvorhabens selbst zwar keine erhöhten Schadstoffgehalte, jedoch können an anderer Stelle lokale Anreicherungen nicht ausgeschlossen werden.

Die betroffenen Grundstücke wurden im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Plansignatur versehen, zusätzlich wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sollten bei geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.3.3 Methanausgasungen

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Untersuchungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Nach der Arbeitskarte der potenziellen

Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) liegt das Plangebiet in Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte innerhalb des Planbereichs „wenig wahrscheinlich" und konkrete Austritte nicht bekannt.

6.3.4 Bodenschutz

Im Plangebiet finden sich Parabraunerden mit sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Auch wenn diese Böden durch die Siedlungstätigkeit überprägt sein dürften, sind diese Böden prinzipiell schützenswert. Es ist daher ein textlicher Hinweis bezüglich der bauzeitlich einzuhaltenden Normen für den vorsorgenden Bodenschutz bei Baumaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:
DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut
DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

6.3.5 Tagesöffnung nicht bergbaulicher Art

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau weist in ihrer Stellungnahme auf eine Tagesöffnung eines Luftschutzstollens im Bereich der Grundstücke Herrmann-Löns-Straße 6, 8 und 10 hin, dessen genaue Lage und Ausdehnung der Bezirksregierung jedoch nicht bekannt ist. Bei der für Anlagen des Zivilschutzes zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist im Bereich der Herrmann-Löns-Straße unter der Kennung „LS-Bunker im Bahndamm der Dortmunder Eisenbahn zwischen B1 und der Schwarzen-Becker-Str." eine ehemalige Luftschutzanlage registriert, die nach Lage der Akten seinerzeit auf Veranlassung eines Betriebsangehörigen der Hoesch-AG gebaut wurde. Eine Zuständigkeit seitens der BimA im Rahmen des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes (AKG) besteht jedoch nicht.

Die betroffenen Grundstücke wurden im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Plansignatur versehen, zusätzlich wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan InO 245 – südliche Gartenstadt – historischer Kernbereich wurde durch das Büro Ökoplan aus Essen eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach dem

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) zu erwarten sind und eine vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II somit nicht erforderlich ist.

Weitere Einzelheiten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Sollte eine (Neu-)Bebauung der unbebauten Flächen und somit die Rodung von Gehölzen im Plangebiet beabsichtigt sein, ist vor der Rodung eine Gehölzkontrolle vorzunehmen, um sicherzustellen, dass keine Lebensräume von Fledermäusen und Vögeln zerstört werden. Die Gehölzkontrollen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.3.7 Baumschutz

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" vom 02.06.2006 in der jeweils gültigen Fassung.

Die Hinweise zum Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen gem. § 11 Abs. 4 BauO NRW sind zu beachten.

6.3.8 Potenzielle Überflutungsbereiche und baulicher Überflutungsschutz

Nach Mitteilung des im Verfahren beteiligten städtischen Eigenbetriebs Stadtentwässerung ergibt sich aus der Überlagerung der Starkregengefahrenkarte (SGK) mit den Planbereichsgrenzen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs eine Überflutungsgefahr durch Oberflächenabfluss im Starkregenereignis. Die dargestellten Überflutungsbereiche sind auf vorhandene Senken zurückzuführen und befinden sich vor allem im nördlichen Teil des Betrachtungsraums / des räumlichen Geltungsbereichs. Die Dortmunder Stadtentwässerung weist darauf hin, dass die berücksichtigten Höhendaten aus dem Jahr 2012 stammen und gegebenenfalls seitdem durchgeführte Geländehöhenveränderungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Da sich das Plangebiet als nahezu vollständig bebaut darstellt, sind Schutzmaßnahmen, die zur Überflutungsvorsorge beitragen, nur eingeschränkt möglich. Für die oben angesprochenen Überflutungsbereiche im Bereich Peter-Florenz-Weddigen-Straße, Seibertzweg, Wilsingweg sowie südlich des Westfalendamms können für die angrenzenden Gebäude allenfalls objektbezogene Schutzmaßnahmen zur Anwendung kommen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis „Potenzielle Überflutungsbereiche

"für die genannten Teilbereiche des Plangebietes. Empfehlungen können bei der Stadtentwässerung Dortmund durch die Bauherrenschaft eingeholt werden.

Des Weiteren sind folgende Hinweise und Empfehlungen der Grundstücksentwässerung insbesondere bei Neubauvorhaben sowie der Planung und Errichtung von Anbauten zu berücksichtigen. Für die Barrierefreiheit notwendige bauliche Anlagen, wie Rampen, sowie Anbauten, usw., sollte geprüft werden, ob diese mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. mit mindestens extensiv begrünten Dächern ausgeführt werden können, sofern dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist. Obwohl es sich hierbei fast ausschließlich um bereits bebaute Grundstücke handelt, ist grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen (in Anlehnung an den § 44 LWG). Dort wo eine Versickerung nicht möglich ist (Bodenverhältnisse, einzuhaltende Abstandsflächen) sind Rückhalteräume vorzusehen, sofern die konkreten Maßnahmen mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind. Durch geplante Anbauten sind die Fließwege des Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu berücksichtigen und aufrecht zu halten. Gegebenenfalls sind Geländemodellierungen durchzuführen.



Abb. 7: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dortmund
(Quelle: Stadt Dortmund, eigene Bearbeitung o. M.)

6.3.9 Denkmalschutz

Zurzeit liegen der Stadt Dortmund keine Hinweise über das Vorkommen von Bodendenkmälern im Planbereich des InO 245 vor. Da ein Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Planbereichs jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis zur Melde- bzw. Anzeigepflicht von Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen aus dem Denkmalschutz

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 23 Abs. 3 DSchG NRW werden die in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragenen Baudenkmäler sowie der durch die Denkmalbereichssatzung unter Schutz gestellte Denkmalbereich „Südliche Gartenstadt am Westfalendamm" nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Umweltbelange / Umweltbericht

7.1 Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Inhalte des Umweltberichts haben den Anforderungen der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) zum Baugesetzbuch zu genügen. Diesbezüglich wird auf den vorliegenden Entwurf des Umweltberichts des Büros Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung aus Dülmen verwiesen, der als gesonderter Teil B dieser Begründung beigefügt ist.

7.2 Immissionsschutz

Anhaltspunkte für eine relevante Einwirkung von Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf das Plangebiet liegen mit Ausnahme des Verkehrslärms nicht vor.

<u>Lufthygiene</u>

Nach Mitteilung des im Planaufstellungsverfahren beteiligten Dortmunder Umweltamtes

liegen keine lufthygienischen Grenzwertüberschreitungen der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im Plangebiet vor.

Erschütterung

Die im Westfalendamm verlaufende Stadtbahnlinie U 47 befindet sich in einem Abstand von gut 50 m zur nächstgelegenen Bebauung im Plangebiet, so dass keine relevanten Erschütterungseinwirkungen gemäß der DIN 4150-2 "Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2 - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" zu erwarten sind.

Lichtimmissionen

Die Tennissportanlagen südlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls gut 50 m entfernt von der nächstgelegenen Bebauung südlich des Kettelerwegs bzw. Grabbeplatzes und sind zusätzlich in weiten Teilen optisch durch Baumbewuchs abgeschirmt. Zudem findet der Spiel- und Trainingsbetrieb im Herbst und Winter als den dunkleren und kälteren Jahreszeiten eher in Hallen statt. Anhaltspunkte für im Sinne des Lichtimmissionserlass NRW unzumutbare Einwirkungen (Raumaufhellungen, Blendwirkungen) etwaiger Belichtungsanlagen auf die südliche Gartenstadt sind nicht gegeben.

Lärmeinwirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des stark befahrenen Westfalendamms ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt worden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die von verkehrlichen, gewerblichen und benachbarten Sportstätten ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht. Aufgrund der nahezu ausschließlich bestandsorientierten Planfestsetzungen werden durch den Bebauungsplan InO 245 keine lärmtechnisch relevanten zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten vorbereitet. Der Bebauungsplan beinhaltet lediglich die Ausweisung von vier kleinteiligen, bisher noch unbebauten Baufeldern, die nur wenige neue Wohneinheiten oder andere im Rahmen des bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung nach § 34 BauGB vorgeprägten Zulässigkeitsmaßstabes zulässige Nutzungen ermöglichen. Insofern ist keine gutachterliche Überprüfung planbedingter lärmtechnischer Auswirkungen erforderlich.

Da der Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festsetzt, gilt der bereits jetzt vorhandene Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB fort. Für die in der südlichen Gartenstadt

vorhandene Bebauung ist basierend auf einer bauaufsichtlichen Bewertung die schalltechnische Schutzwürdigkeit Allgemeiner Wohngebiete (WA) zugrunde gelegt worden.

Verkehrslärm

I.R. der schalltechnischen Untersuchung wurden der Straßenverkehrslärm auf dem Westfalendamm und auf den Straßen in der südlichen Gartenstadt sowie der von der Stadtbahnlinie U 47 verursachte Schienenverkehrslärm und die entsprechende Verkehrslärmausbreitung in der südlichen Gartenstadt berechnet. Dabei wurden im Sinne einer "Worst case"-Betrachtung zusätzliche Verkehrsbelastungen berücksichtigt, die von der Inbetriebnahme derzeit im Bau befindlicher Bürogebäude (u.a. Neubau der Continentale Versicherungszentrale im Bereich Stadtkrone Ost) sowie dem östlich angrenzend an die Max-Eyth-Straße geplanten Neubaugebiet mit Büroriegel und Wohnquartier verursacht werden könnten. Für letzteres Neubaugebiet wurde im Sinne eines "Worst case" angenommen, dass der Quellverkehr aus dem Neubaugebiet eine freie Fahrtrichtungswahl hat bzw. keine fahrtrichtungsregelnden Vorgaben getroffen werden. So sind circa 4.000 Kfz-Fahrten als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtV) für den östlich an den Freiligrathplatz anschließenden Abschnitt der Freiligrathstraße inklusive eines Anteils von circa 1.000 zusätzlichen Fahrten berücksichtigt worden, die zu circa 60 % aus dem Bürostandort Stadtkrone-Ost und zu circa 40 % aus dem geplanten Neubaugebiet östlich der Max-Eyth-Straße angenommen wurden.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowohl im Tagzeitraum wie auch im Nachtzeitraum nahezu im vollständigen Plangebiet überschritten werden. Die Verkehrslärmsituation ergibt ein Bild, bei der insbesondere die Entfernung zum Westfalendamm einen ausschlaggebenden Einfluss hat. Nördlicher gelegene Bereiche des Plangebietes unterliegen dabei hohen Lärmbelastungen, während mit steigendem Abstand zur Bundesstraße B1 und somit im Süden deutlich ruhigere Verhältnisse festgestellt werden können.

Im Tagzeitraum ist eine Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) nur an den West-, Ost- und insbesondere Südfassaden der meisten Häuser südlich des Kettelerwegs sowie an den straßenabgewandten Gartenfassaden einzelner Häuser in den Bereichen zwischen der Stadtrat-Cremer-Allee bzw. östlichen Freiligrathstraße und dem Kettelerweg sowie südlich der Rote-Becker-Straße und westlich der Hermann-Löns-Straße berechnet worden. In den weit überwiegenden Bereichen der südlichen Gartenstadt ist als positives Ergebnis im Tagzeitraum die Einhaltung des nächsthöheren Orientierungswerts für Mischgebiete, d.h.

eine Baugebietskategorie mit hohem Wohnnutzungsanteil, von tags 60 dB(A) an allen oder zumindest den jeweils straßenabgewandten Fassaden ermittelt worden.
Dieses Bild ergibt sich entsprechend für die in der Regel straßenabgewandten Gärten als Außenwohnbereiche, für die nur für den Tagzeitraum ein Schutzanspruch anzulegen ist. Die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegt lediglich in den Gärten der Häuser südlich des Kettelerwegs sowie in Teilbereichen einzelner Grundstücke mit Selbstabschirmung durch die hier vorhandenen Gebäude vor. Im weit überwiegenden Teil der südlichen Gartenstadt werden in den Gärten aber die nächsthöheren Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) eingehalten.
Somit können für den Großteil der südlichen Gartenstadt unter Berücksichtigung der tendentiell grundsätzlich von Straßenverkehrslärm beeinflussten innerstädtischen Lage und der deutlichen und flächenhaften Einwirkung des vom Westfalendamm ausgehenden Verkehrslärms für den Tagzeitraum relativ ruhige Wohnverhältnisse festgehalten werden.

Im Nachtzeitraum wird der hier für WA-Gebiete maßgebliche und im Vergleich zum Tagwert deutlich niedrigere Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet nur an den straßenabgewandten Südfassaden einiger Häuser südlich des Kettelerwegs eingehalten. Auch der nächsthöhere Orientierungswert von Mischgebieten von 50 dB(A) wird nachts nur in den südlich gelegenen Bereichen des Plangebiets, d.h. südlich der Stadtrat-Cremer-Allee bzw. der östlichen Freiligrathstraße sowie südlich der Rote-Becker-Straße, und hier weit überwiegend auch nur an den straßenabgewandten Gartenfassaden eingehalten. Die offene und aufgelockerte Bauweise der Gartenstadt führt dazu, dass sich der insbesondere vom nördlich gelegenen Westfalendamm eindringende Verkehrslärm hier relativ leicht und weit nach Süden ausbreiten kann.

Im Nachtzeitraum liegen somit in weiten Teilen des Plangebiets deutlich höhere Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 als im Tagzeitraum vor. Daher ist der Nachtzeitraum der für die Bewertung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Betrachtungszeitraum.

Ein Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist allerdings auch, dass Teilbereiche der südlichen Gartenstadt einer höheren Verkehrslärmbelastung ausgesetzt sind, die auch tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete deutlich übersteigt. Insbesondere in den nördlich gelegenen Bereichen steigt die Verkehrslärmbelastung mit zunehmender Nähe zum Westfalendamm als stark befahrener regionaler Hauptverkehrsachse stark an. So werden in den Wohngärten als Außenwohnbereiche tagsüber teilweise erst ab einer Entfernung von circa 100 bis 120 m südlich des

Westfalendamms die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Die am weitesten im Norden des Plangebiets liegenden circa 80 m breiten Randbereiche südlich des Westfalendamms weisen in den Gartenbereichen teilweise auch Lärmpegel jenseits von 60 dB(A) tags auf, einer Pegelhöhe, ab der Gespräche und somit der Aufenthalt im Freien gestört werden können. In diesen Bereichen führt allerdings bei einigen Grundstücken die Eigenabschirmung durch Gebäude dazu, dass es zumindest an den nach Süden orientierten Fassaden ruhigere Situationen für Terrassen gibt. Insbesondere die Nordfassaden, teilweise aber auch West- und Ostfassaden der Häuser in diesem Bereich weisen Pegelwerte von tags über 60 dB(A) und nachts teilweise auch über 55 dB(A) auf. Lärmpegel, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten, sind auch im nördlichen Bereich der südlichen Gartenstadt bis auf wenige Ausnahmen nicht berechnet worden. Diese Situation betrifft die Bebauung entlang der Südseite des Seibertzwegs (Nr. 2, 4, 6), die dem Verkehrslärm des Westfalendamms direkt und ohne dazwischen liegende, abschirmende Bebauung ausgesetzt ist. Hier sind Lärmpegel berechnet worden, die an den dem Westfalendamm zugewandten Nordfassaden nachts teilweise sogar 62 oder 63 dB(A) erreichen. Auch an den straßenzugewandten Fassaden der benachbarten Häuser Peter-Florenz-Weddigen-Straße 1 und Lübkestraße Nr. 10 liegen nachts teilweise Pegel von bis zu 61 dB(A) vor. Die Schwelle zur grundrechtsrelevanten Gesundheitsgefährdung ist nach der geltenden höchstrichterlichen Rechtsprechung tags ab einem Pegelwert von 70 dB(A) und nachts ab Pegeln von 60 dB(A) in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen. An den dem Westfalendamm abgewandten Südfassaden bzw. den der Lübkestraße abgewandten Fassaden sind hingegen deutlich niedrigere und unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegende Pegel ermittelt worden. Auf diese besonders laute Situation kann durch die Einrichtung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite reagiert werden. Für Wohnräume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen und nachts genutzt werden, kommt gegebenenfalls die Förderung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms der Stadt Dortmund infrage (vgl. Kapitel 6.1). Dieses wird beim Umweltamt der Stadt verwaltet und umgesetzt.

Ebenfalls deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für WA-Gebiete sowie auch der nächsthöheren für Mischgebiete weisen insbesondere die straßenzugewandten Fassaden der Häuser entlang der Lübkestraße, des Freiligrathplatzes (d.h. Freiligrathstraße Nr. 5 - 11, 14, 16) sowie des sich östlich hieran anschließenden Abschnitts der Freiligrathstraße auf. Zusätzlich zu dem vom Westfalendamm herrührenden Grundlärmpegel führt der Verkehr auf diesen Straßen zu weiteren Pegelerhöhungen. Auf einigen Straßenabschnitten (Freiligrathplatz und östliche Freiligrathstraße) ist das hier vorhandene Pflaster als

Straßenbelag ein wesentlicher lärmerhöhender Faktor um 5 dB(A) im Vergleich zu asphaltierten Straßenabschnitten. An den straßenzugewandten Fassaden des Freiligrathplatzes und der östlichen Freiligrathstraße sind Lärmpegel von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts berechnet worden. Dies gilt auch für die Lübkestraße - bis auf die nördlichsten und dem Westfalendamm am nächsten gelegenen Häuser. Im Vergleich hierzu sind für die östlich an die Freiligrathstraße anschließende Stadtrat-Cremer-Allee ohne Straßenpflaster Pegelwerte von maximal 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Fassaden berechnet worden. Insgesamt liegen damit die Lärmpegel an den straßenzugewandten Fassaden der Lübkestraße, des Freiligrathplatzes sowie des sich östlich hieran anschließenden Abschnitts der Freiligrathstraße trotz hoher Orientierungswertüberschreitungen sicher unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Für die straßenabgewandten Fassaden, die zugleich die Gartenseiten darstellen, sind hingegen deutlich niedrigere Lärmpegel berechnet worden, die im Regelfall zumindest tagsüber die Orientierungswerte für Mischgebiete einhalten und nachts um maximal 5 dB(A) überschreiten.

Auch wenn der Bebauungsplan InO 245 als einfacher Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nicht festsetzt, sind aufgrund der festzustellenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete Regelungen zum Schallschutz zu treffen.

In der bauleitplanerischen Abwägung ist zunächst zu prüfen, ob eine räumliche Trennung von Lärmquellen und schutzwürdigen Nutzungen möglich ist. Ist dies nicht der Fall, ist die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung des emittierten Lärms oder auf dem Übertragungsweg zwischen Lärmquelle und schutzwürdiger Nutzung zu prüfen. Ist auch dies nicht möglich oder städtebaulich vertretbar, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen bzw. Immissionsorten in Erwägung zu ziehen.

Gemäß § 50 BImSchG (sogenannter Trennungsgrundsatz) sind bei raumbedeutsamen Planungen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Da es sich bei der südlichen Gartenstadt um ein bestehendes und nahezu vollständig bebautes Wohngebiet handelt, dessen Entfernung insbesondere zur Bundesfernstraße B1 wie auch den übrigen Straßen nicht verändert werden kann, ist eine Verminderung der Verkehrslärmimmissionen durch räumliche Trennung nicht möglich.

Daher sind aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung von Straßenverkehrslärm können in der Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen, einer Fahrgeschwindigkeitsreduzierung oder dem Einsatz sogenannten lärmoptimierten Asphalts liegen. Dabei kommt der Bewertung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung des vom Westfalendamm ausgehenden Verkehrslärms besondere Bedeutung zu, da dieser nach den gutachterlichen Bewertungen auch ohne den Zusatzbeitrag auf den Straßen innerhalb des Plangebietes zu einer hohen Grundbelastung im gesamten Plangebiet führt. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wallanlagen entlang des Westfalendamms kommt aus mehreren Gründen nicht in Betracht. Zum einen hat der Westfalendamm unmittelbare Erschließungsfunktion für zahlreiche an die Bundesfernstraße angrenzende Grundstücke und bauliche Nutzungen. Diese würde durch die trennende Wirkung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls nicht mehr gewährleistet sein. Zum zweiten hätte eine solche Lärmschutzanlage eine stadtgestalterisch nicht zu vertretende erheblich beeinträchtigende Wirkung auf das Erscheinungsbild des Westfalendamms. Die Fahrgeschwindigkeit auf dem Westfalendamm wurde bereits in der Vergangenheit auf derzeit 50 km/h reduziert. Eine weitere Reduzierung wäre zwar eine in schallschützender Hinsicht potenzielle Maßnahme, die aber mit der Verkehrsfunktion des Westfalendamms als Teilabschnitt einer Bundesfernstraße nicht vereinbar wäre. Der Einsatz lärmoptimierten Asphalts wäre mit der Frage der Höhe (kein ununterbrochener Verkehrsfluss, bereits reduzierte Fahrgeschwindigkeit) und insbesondere Dauerhaftigkeit der lärmmindernden Wirkung (Haltbarkeit bzw. Abnutzung) verbunden. Zudem wären der Aufwand und die Kosten für die Abtragung des derzeitigen Fahrbahnbelags durch einen neuen Fahrbahnbelag enorm und würden ein Vielfaches der Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen betragen. Bereits für einen Teilabschnitt des Westfalendamms parallel zum Plangebiet wäre von Kosten in Höhe von deutlich mehr als 1 Mio. € auszugehen. Nicht zuletzt ist diese Maßnahmen aber weder zeitnah vorgesehen noch im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes festsetzbar.

In der südlichen Gartenstadt selbst kommen per se keine aktiven Schallschutzmaßnahmen infrage. Neben den bereits bzgl. des Westfalendamms genannten Gründen kommt in der südlichen Gartenstadt hinzu, dass hier die Fahrgeschwindigkeit bereits auf 30 km/h reduziert ist und die denkmalrechtliche Unterschutzstellung des in Teilen (z.B. Freiligrathstraße) noch vorhandenen Straßenpflasters nicht mit einer lärmmindernden Fahrbahnoberfläche vereinbar wäre. Ein Schutz der Wohngärten der im Norden des Plangebiets gelegenen Grundstücke ist daher und im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes InO 245 nicht umsetzbar. Gesundheitsgefährdende Lärmpegel liegen aber auch in den am nördlichsten gelegenen

Gärten (mit Ausnahme der nicht zum Aufenthalt bestimmten nördlichen Vorgärten am Seibertzweg) des Plangebietes nicht vor, so dass der Verzicht auf lärmschützende Regelungen auch vor dem Hintergrund des denkmalrechtlichen Status der südlichen Gartenstadt vertretbar ist.

Aufgrund der im Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens nicht vorhandenen bzw. geplanten oder im Bebauungsplan regelbaren Möglichkeiten aktiven Schallschutzes verbleiben für den Schutz der Gebäude im Plangebiet nur passive Schallschutzmaßnahmen. In den Bebauungsplan InO 245 wurde daher eine Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgenommen, die bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Einhaltung der sich an der jeweiligen Raumnutzung ausrichtenden maßgeblichen Innenschallpegel über einen Nachweis im Bauantragsverfahren gewährleistet. Die Belange des Denkmalschutzes werden dabei im Antragsverfahren durch die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde sichergestellt. Da im Nachtzeitraum im Vergleich zum Tagzeitraum an deutlich weniger Gebäuden bzw. Fassaden im Plangebiet von einer Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte für WA-Gebiete auszugehen ist, wurde die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am nächtlichen Betrachtungszeitraum ausgerichtet. Da nachts nur für die Südfassaden der Häuser Kettelerweg Nr. 21 bis 59 sowie Grabbeplatz 1, 3, 5 und 7 eine Orientierungswerteinhaltung berechnet wurde, setzt der Bebauungsplan InO 245 fest, dass aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen an allen Fassaden von Gebäuden im ganzen Plangebiet mit Ausnahme der Südfassaden der o.g. Gebäude Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind. Für den Großteil der südlichen Gartenstadt bewirkt diese Festsetzung zum passiven Schallschutz zunächst keine Verpflichtung zur zeitnahen Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung des Schallschutzes, da eine weitgehende Bestandssituation überplant wird und die Festsetzung nur im Falle zukünftiger genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen greift. Empfehlenswert ist dennoch die freiwillige Überprüfung und gegebenenfalls Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen insbesondere bei Wohnräumen, in denen geschlafen wird, wenn nicht bereits im Bestand eine entsprechende Grundrissorientierung zu den straßenabgewandten Seiten vorgenommen wurde. In Bezug auf die genannten Gebäude mit besonders kritischen Lärmpegeln oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist gegebenenfalls durch Haus- oder Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen aus dem städtischen Förderprogramm beim Umweltamt zu erfragen.

Durch die festgesetzten Vorgaben kann insbesondere ein unmittelbarer Schallschutz für die neu zu errichtenden Gebäude sowie Anbauten sichergestellt werden, für die der Bebauungsplan Baufelder festsetzt. Die Ausweisung dieser Baufelder führt zu keiner neuen

Bewertung des Trennungsprinzips gemäß § 50 BImSchG, da kein näheres Heranrücken einer Bebauung an den Westfalendamm als Hauptverkehrslärmquelle ermöglicht wird. Dies gilt zum einen für die vier bisher gänzlich unbebauten Baufelder. Es gilt aber auch für die am nördlichsten gelegenen Anbaumöglichkeiten an die bereits bestehenden Gebäude Peter-Florenz-Weddigen-Straße 1 und 1a, die dem Westfalendamm am nächsten gelegen sind. Die Nordfassade des Gebäudes Haus Nr. 1 ist zwar nachts Lärmpegeln von maximal 61 dB(A) und damit oberhalb der potenziellen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ausgesetzt. Für die Westseite, an der ein Anbau im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre, sind hingegen niedrigere Pegel berechnet worden. Durch die Gestaltung eines Anbaus kann hier eventuell sogar ein zusätzlicher Lärmschutz im Erdgeschoss erzielt werden.

Zum Erfordernis schallschützender Maßnahmen führende Überschreitungen der Orientierungswerte liegen auch ohne den Beitrag der in den Berechnungen als „worst case" berücksichtigten zusätzlichen Verkehre aus dem Bürostandort Stadtkrone Ost und dem in Planung befindlichen neuen Quartier östlich der Max-Eyth-Straße vor, so dass die Festsetzung auch ohne diese Zusatzverkehre bereits erforderlich ist. Die aus dem berücksichtigten zusätzlichen Verkehr resultierenden Pegelbeiträge werden seitens des Gutachterbüros mit 1,1 dB(A) entlang der Freiligrathstraße und 0,6 dB(A) entlang der Stadtrat-Cremer-Allee angegeben. Diese Pegelunterschiede liegen unterhalb bzw. knapp über der Grenze der nach der Rechtsprechung anzunehmenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör.

Gewerbelärm

Das Schallgutachterbüro hat die für die südliche Gartenstadt akustisch relevanten Gewerbelärmquellen untersucht und Berechnungen zu möglichen Einwirkungen auf das Plangebiet durchgeführt. Berücksichtigt wurden dabei z.B. der Bio-Supermarkt sowie das Schnellrestaurant "Subway" am Westfalendamm westlich des Kortumwegs sowie weitere Gewerbe- und Büronutzungen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die für WA-Gebiete maßgeblichen Richtwerte der für Gewerbelärm anzuwendenden Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden, so dass keine im Rahmen des Bebauungsplanes InO 245 zu berücksichtigenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Sportstättenlärm

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist eine Berechnung des von den südlich der ehemaligen Hafenbahntrasse gelegenen Tennisplätzen ausgelösten und auf das

Plangebiet einwirkenden Sportlärms sowie die Beurteilung nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung). Dabei wurden auch besonders sensible Ruhezeiten (z.B. Sonntage) berücksichtigt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass die für WA-Gebiete maßgeblichen Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden und insofern keine Lärmschutzvorkehrungen erforderlich sind.

8. Gutachten und Untersuchungen

Um abschätzen zu können, ob und welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, sind gutachterliche Untersuchungen erforderlich. Diese sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Dortmund beauftragt und durch unabhängige Gutachterbüros und Fachingenieure erarbeitet worden. Im Einzelnen wurden für den Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Brilon, Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich in Dortmund (Lärmschutzgutachten einschließlich Verkehrs-, Gewerbe- sowie Freizeit- und Sportlärm), Bochum (Stand: 17.01.2024)
- Ökoplan - Bredemann und Fehrmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - , Essen (Stand: November 2023)
- Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich - Umweltprüfung inkl. Umweltbericht, Dülmen (Stand: 16.07.2024).

Die fachliche Grundlage für die Entwicklung der Instrumente zum Schutz und zum Erhalt der südlichen Gartenstadt (Denkmalbereichssatzung, Gestaltungssatzung und Bebauungsplan) bildet das Gutachten zum städtebaulichen Denkmalschutz in der südlichen Dortmunder Gartenstadt vom Büro farwick + grote ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER aus Dortmund und Ahaus von Mai 2022.

9. Finanzielle Auswirkungen und mögliche Entschädigungsansprüche

Gemäß § 42 BauGB können die Eigentümer von Grundstücken eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit und sofern durch die Änderung oder Aufhebung einer vormals zulässigen Nutzung eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Die Höhe der Entschädigung in Geld bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge

der Aufhebung oder Änderung ergibt. Das Planungsschadensrecht sieht für diese Fälle eine Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung vor.

Zur Vermeidung von entschädigungspflichtigen Eingriffen in bisher ausgeübte Nutzungen handelt es sich bei dem Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - , historischer Kernbereich weitestgehend um eine bestandsorientierte Überplanung des bestehenden Wohngebiets. Eine darüber hinaus gehende Einschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Gleiches gilt für die Teilaufhebung des InO 219 Teilbereich Ost im Bereich des nördlichen Kortumwegs zugunsten des InO 245. Die bestandssichernden Festsetzungen des InO 245 berücksichtigen die bauliche Entwicklung der letzten Jahre an dieser Stelle und stellen somit keine entschädigungspflichtige Aufhebung oder Änderung einer ansonsten zulässigen Nutzung des Grundstücks dar.

10. Flächenbilanzierung

Gesamtgröße Plangebiet:	ca. 25,8 ha
überbaubare Grundstücksfläche Bestand:	ca. 3,8 ha
überbaubare Grundstücksfläche Erweiterungsbaufelder:	ca. 0,8 ha
überbaubare Grundstücksfläche 4 neue Baufelder:	ca. 0,04 ha

11. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Regelwerken

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juni 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW.2023)

Dortmund, den 18.07.2024

Niedergethmann

Niedergethmann

Bereichsleiterin