Begründung

zum Bebauungsplan
In W 113 n - Rheinische Straße / Möllerstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1

2. Ziel und Zweck der Planung 1

3. Vorgaben und Bindungen 1

3.1 Regionalplan 1

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2

3.3 Landschaftsplan 2

3.4 Bauplanungsrecht 2

3.5 Sonstige Fachplanungen 2

4. Städtebauliches Konzept 2

5. Art der baulichen Nutzung 3

6. Maß der baulichen Nutzung 4

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 6

8. Gestaltungsfestsetzungen 6

9. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr 6

10. Umweltbelange 7

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 7

10.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft 7

10.3 Artenschutzrechtliche Prüfung 7

10.4 Lärmschutz 8

10.5 Luftschadstoffimmissionen 14

10.6 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub 15

10.7 Methanausgasungen 15

10.8 Baumschutzsatzung 15

10.9 Niederschlagswasser 15

11. Ver- und Entsorgung 16

12. Grünordnerische Festsetzungen 17

13.	**Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**	**18**
14.	**Leitungsrechte**	**18**
15.	**Kampfmittel**	**18**
16.	**Denkmalschutz**	**18**
17.	**Luftschutzstollen**	**19**
18.	**Bergbau**	**19**
19.	**Tagesöffnung nicht bergbaulicher Art**	**19**
20.	**US-Lease-Vereinbarung**	**20**
21.	**Entschädigungsansprüche**	**20**
22.	**Flächenbilanzierung**	**21**
23.	**Kosten**	**21**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den derzeit unbebauten Bereich westlich der Möllerstraße zwischen der Rheinischen Straße im Norden und der Lange Straße im Süden. Im Westen wird das Plangebiet durch vorhandene Wohn- und Mischbebauung (Häuser Rheinische Straße 52, Adlerstraße 5) begrenzt. Das zum Teil bis in die 1980er Jahre bebaute und nach Abbruch der Gebäude brachliegende Areal wird gegenwärtig überwiegend als behelfsmäßig angelegte Stellplatzfläche genutzt. Im südwestlichen Bereich zwischen dem östlichen Endpunkt der Adlerstraße und der Lange Straße befindet sich eine ausgebaute öffentliche Parkplatzfläche. Nördlich an diese Parkplatzfläche liegt zur Rheinischen Straße hin der neu errichtete Zugang zur U-Bahn-Haltestelle Unionstraße.

Mit Ausnahme zweier Bäume sowie den Bäumen auf dem öffentlichen Parkplatz befinden sich im Plangebiet keine Vegetationsstrukturen.

Das Plangebiet umfasst darüber hinaus Teile der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg, Bushaltestelle) westlich der Möllerstraße.

Im Plangebiet verlaufen unterirdisch Luftschutzstollen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die gegenwärtige Nutzung als behelfsmäßig angelegte Stellplatzfläche wird der zentralen Lage des Areals im westlichen Innenstadtbereich nicht gerecht. Die Brachfläche beeinträchtigt darüber hinaus das Stadtbild im westlichen Einfahrtsbereich zur Innenstadt erheblich und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes Rheinische Straße. Der Entwurf der Städtebaulichen Rahmenplanung „Rheinische Straße“ sieht als städtebauliches Planungsziel eine Blockrandbebauung entlang Rheinischer Straße, Möllerstraße und Lange Straße vor. Im Westen wird die vorhandene Fußgängerverbindung zwischen der Rheinischen Straße mit dem neuen U-Bahn-Haltepunkt sowie dem Westpark dargestellt.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Leitbildes wird der Bebauungsplan In W 113n entwickelt. Geplant ist eine geschlossene, mehrgeschossige Blockrandbebauung mit nicht überbaubarer Blockinnenbereichsfläche. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage. Die Fußwegeverbindung zwischen Rheinischer Straße / U-Bahn-Haltepunkt und dem Westpark wird berücksichtigt; der vorhandene öffentliche Parkplatz zwischen Adlerstraße und Lange Straße bleibt erhalten.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31.12.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich nahezu vollständig als gemischte Baufläche dar. Nur der südwestliche Bereich, in dem die öffentliche Stellplatzanlage liegt, wird teilweise durch die westlich angrenzende größere Wohnbaufläche überlappend dargestellt. Die z. T. im Planbereich liegende Möllerstraße wird als öffentliche Straße dargestellt. Die geplante Nutzung ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

3.4 Bauplanungsrecht

Für das Plangebiet gelten gegenwärtig der seit dem 18.08.1967 rechtskräftige Bebauungsplan 134 und der seit dem 18.12.1964 rechtskräftige Bebauungsplan 135. Der Bebauungsplan 134 beinhaltet im westlichen Teil des Plangebiets noch die ursprüngliche Kleine Heimstraße in südlicher Fortführung der Unionstraße zur Lange Straße mit entsprechender Knotenpunktausbildung. In Insellage zwischen Rheinischer Straße im Norden, Möllerstraße im Osten, Lange Straße im Süden und der früheren Kleine Heimstraße im Westen setzt der Bebauungsplan MK-Gebiet fest. Der Bebauungsplan 135 setzt im Südwesten des Plangebietes einen öffentlichen Parkplatz fest.

3.5 Sonstige Fachplanungen

Die Ausbauplanung für die Rheinische Straße sieht eine Verbreiterung der Rheinischen Straße auf der Südseite der Straße vor. Nach Inbetriebnahme der Stadtbahnlinie III in Tunnellage wird die Rheinische Straße künftig wieder im 2-Richtungsverkehr betrieben. Die bislang in die Möllerstraße als Rechtsabbiegespuren verlaufenden beiden Richtungsfahrbahnen bilden künftig die Geradeausspuren in Richtung City. Der Abbiegestrom in die Möllerstraße fließt dann zusätzlich über eine neu auszubauende Rechtsabbiegespur. Die für diesen Ausbau benötigte Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt.

Im nordwestlichen Planbereich befindet sich die Zugangsanlage zum Bahnhof Unionstraße der Stadtbahnlinien U43 und U44. Die im Plangebiet liegenden unterirdischen Stadtbahnanlagen werden als planfestgestellter Teil der Stadtbahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplanes Rheinische Straße eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung vor, die als Raumkante die Straßenzüge Rheinische Straße, Möllerstraße und Lange Straße begrenzt. Die Höhenentwicklung ist auf das Trauf- und Firstniveau der östlich und westlich anschließenden Bebauung der Rheinischen Straße abgestimmt. Auch nach Westen zu dem Fußgängerbereich zwi-

schen Rheinischer Straße und Lange Straße wird eine geschlossene Blockrandbebauung ausgeführt, so dass die Adlerstraße einen stadträumlichen Abschluss findet.

5. Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich weit überwiegend als gemischte Baufläche dar. Da die Fläche außerhalb des Wallringes liegt und kein Haupt- oder Nebenzentrum gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm darstellt, kommt eine Festsetzung als Kerngebiet MK nicht in Frage. Die Festsetzung als Mischgebiet MI entspricht der Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen Nutzungen entlang der Rheinischen Straße. Ausgeschlossen werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese nicht mit dem städtebaulichen Konzept kompatibel und standortadäquat sind. Ebenfalls ausgeschlossen werden die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, um im Hinblick auf die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes möglichen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgt eine räumliche Differenzierung. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Teilgebiet MI^1 entlang der Rheinischen Straße und Möllerstraße zulässig. Im Teilgebiet MI^2 im Bereich Lange Straße und Adlerstraße hingegen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die geplante Bebauung entlang der Rheinischen Straße grenzt unmittelbar an das im Masterplan Einzelhandel festgelegte Quartiersversorgungszentrum „Westpark / Rheinische Straße“ als zentralen Versorgungsbereich an. Der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Rheinischen Straße sowie im Einmündungsbereich der Möllerstraße entsprechend sollen auch im Plangebiet an diesen beiden Straßen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit i. S. des § 11 BauNVO zulässig sein. In der städtebaulichen Gesamtbetrachtung wird hiermit auch berücksichtigt, dass eine Wohnnutzung entlang der Rheinischen Straße und Möllerstraße in der Erdgeschosszone auf Grund der Verkehrslärmbelastung nicht möglich ist. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im übrigen Teil des Plangebiets (MI^2) erfolgt, um Einzelhandelsansiedlungen, auch unterhalb der Großflächigkeit, auf die im Masterplan Einzelhandel abgegrenzten und definierten integrierten Geschäftslagen der Nebenzentren zu konzentrieren, zum Erhalt und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Dadurch sollen Ladenleerstände in den Zentren vermieden werden, die zu städtebaulichen Missständen führen können. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Masterplans Einzelhandel. Dieses Ziel trifft auch auf das an das Plangebiet angrenzende Quartiersversorgungszentrum zu, das im Stadtumbaugebiet Rheinische Straße liegt. Ladenleerstände in diesem Bereich würden dem städtebaulichen Ziel einer Aufwertung entgegenstehen.

Nördlich und östlich des Mischgebietes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die betreffenden Flächen werden bereits heute nahezu vollständig entsprechend genutzt. Hinzukommt der Ausbau des zusätzlichen Rechtsabbiegers von der Rheinischen Straße in die Möllerstraße. Die Festsetzungen erfolgen nicht zuletzt zur Anpassung des derzeitigen Planrechts bzw. Änderung des darunter liegenden Bebauungsplanes 134, der hier an einigen Stellen Kerngebiet festsetzt.

Westlich des geplanten Mischgebietes werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der überwiegende Teil wird aufgrund seiner Verbindungsfunktion zwischen Rheinischer Straße bzw. Unionstrasse im Norden und der Lange Straße bzw. dem Westpark im Süden als Fußgängerbereich festgesetzt. Die öffentliche Stellplatzanlage wird mit entsprechender Zweckbestimmung versehen. In unmittelbarer Verlängerung der Adlerstraße wird für den Fall eines zukünftigen Ausbaus eine Wendeanlage (für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgesetzt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ, die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen ebenfalls als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt. Per textlicher Festsetzung wird eine Überschreitung dieser bereits erhöhten GRZ durch die Grundfläche der im Baugebiet festgesetzten Tiefgarage und ihrer Zufahrt bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 ermöglicht. Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit (3,6) festgesetzt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt in Mischgebieten die Obergrenze der zulässigen Grundfläche 0,6 und die Obergrenze der zulässigen GFZ (1,2) . Eine Überschreitung dieser Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände 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.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung der GRZ mit 0,7 sowie der GFZ mit (3,6) ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten geschlossenen Blockrandbebauung in der an die Umgebungsbebauung angepassten Bauhöhe bzw. Geschossigkeit, der für bauliche Anlagen notwendigen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Zuschnitt bzw. der Größe des Baugebietes bzw. –grundstücks. Die zulässige GFZ entspricht der baulichen Dichte innerstädtischer Baugebiete. Sie übertrifft sogar den in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Höchstwert für MK-Gebiete. Die Festsetzung eines MK-Gebietes erfolgt aber wegen der angestrebten Art der baulichen Nutzung nicht, die keinen großflächigen Einzelhandel umfassen, jedoch Wohnnutzung zulassen soll. Die festgesetzte Möglichkeit zur nochmaligen Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 1,0 wird durch die notwendige und vorgegebene Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage bestimmt. Aufgrund der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung ist eine ebenerdige Unterbringung der Stellplätze nicht möglich, so dass im Bebauungsplan die Festsetzung einer Tiefgarage für die gesamte Fläche des MI-Gebietes erfolgt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, mitzurechnen. Hierbei darf die Grundflächenzahl ein Maß von 0,8 erreichen, weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. Darüber hinausgehende Maße können, wie hier, festgesetzt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die erhöhte GRZ und GFZ nicht beeinträchtigt, da keine vollständige Überbauung des Grundstückes stattfindet. Diese bezieht sich nur auf die Unterbauung des Grundstückes unterhalb der Geländeoberfläche. Die Überbauung erfolgt in Form einer Blockrandbebauung mit nicht überbautem Innenbereich, so dass die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Geschosse erfüllt werden.

Darüber hinaus wird für den Innenhof eine Begrünung festgesetzt. Danach sind mindestens 75 % des Innenhofes mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen (siehe Pkt. 12), so dass eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche entsteht.

Das geplante Mischgebiet grenzt im Süden - lediglich getrennt durch die Lange Straße - an die öffentliche Grünfläche "Westpark" an. Der "Westpark" ist ein innenstadtnaher, großflächiger und qualitätsvoller Naherholungsbereich, der von den Bewohnern und Nutzern aller Altersgruppen des Plangebietes beansprucht werden kann. Durch die vorhandene Querungshilfe in der Lange Straße ist ein gesicherter Zugang zum "Westpark" gegeben. Auch unter diesem Aspekt ist eine erhöhte Baudichte des Mischgebietes gerechtfertigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die vollständige Unterbauung des Grundstückes sind ebenfalls nicht erkennbar, da der Boden durch Auffüllungen keine natürliche Funktion besitzt. Ebenso wird durch die vollständige Unterbauung des Grundstückes auch nicht in schützenswerte Grundwasserverhältnisse eingegriffen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Langen Straße berücksichtigt. Mit der Festsetzung der erhöhten GRZ und GFZ gehen keine negativen Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz einher. Weiterhin ist nicht erkennbar, dass sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den gesamten Planbereich mit einer Mindest- und Höchstgeschossigkeit von 4 bis 5 Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird eine städtebauliche Einpassung der Gebäudekörper in die Geschoss- und Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung gewährleistet. Darüber hinaus wird zur eindeutigen Bestimmung der Höhensituation die Gebäudehöhe (Oberkante Attika) ebenfalls als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Um gegebenenfalls erforderliche haustechnische Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten oder Lüftungsanlagen) auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird die Festsetzung getroffen, dass die höchstzulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen für diese Anlagen überschritten werden dürfen. Zur Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch befriedigenden Einordnung dieser haustechnischen Anlagen in das Stadtbild wird jedoch einschränkend festgesetzt, dass diese Anlagen nicht mehr als 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen und die maximale Höhe ein Maß von 2,00 m nicht überschreiten darf und in doppelten Umfang von der straßenzugewandten Dachkante zurücktreten muss. Hiermit ist gewährleistet, dass diese Aufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht wahrgenommen werden können, beziehungsweise auch in der Fernwirkung als untergeordnet wahrgenommen werden.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Mischgebiet umfasst gegenwärtig ein Grundstück, welches umlaufend an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt. Die Festsetzung einer Bauweise wäre somit entbehrlich. Im Hinblick auf eine mögliche Grundstücksteilung wird jedoch die geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch in diesem Fall das städtebauliche Ziel der Blockrandstruktur planungsrechtlich zu sichern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die eine Blockrandbebauung zum Ziel haben. Entlang der Rheinischen Straße, Möllerstraße und Langen Straße als auch zu dem Fußgängerbereich im Westen bilden die Baugrenzen gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie. Der Blockinnenbereich wird durch entsprechende Ziehung der Baugrenzen von einer Überbauung freigehalten. Hier ist lediglich die Unterbauung unterhalb der Geländeoberfläche durch eine Tiefgarage zulässig.

8. Gestaltungsfestsetzungen

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Da es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung handelt, die als Großbaukörper wirken wird, wird mit dieser Festsetzung eine zusätzliche Bauvolumensteigerung über nicht als bauordnungsrechtlich anrechenbare Geschosse vermieden.

9. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die beiden Stadtbahnlinien U 43 (Dorstfeld - Wickede) und U 44 (Marten - Westfalenhütte) unmittelbar an das öffentliche Personenverkehrsnetz angeschlossen. Der unterirdische Bahnhof Unionstraße liegt mit der südöstlichen Zugangsanlage direkt im Plangebiet, so dass eine optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz gewährleistet ist. Darüber hinaus verkehren über die Möllerstraße und Lange Straße die Buslinien 452 Richtung Deusen und Lüneburger Straße und 453 Richtung Schüren und Innenstadt Nord werktags jeweils im 30-Minuten-Takt.

Auf Grund der unmittelbaren Anbindung des zu erschließenden Plangebietes an das städtische Hauptstraßennetz werden keine weitergehenden öffentlichen Verkehrserschließungsanlagen erforderlich. Der ruhende Verkehr des Plangebietes wird insgesamt in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird im Bereich der Langen Straße mit ausreichendem Abstand zu dem Knotenpunkt Möllerstraße / Lange Straße durch Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches festgesetzt. Sonstige Zu- und Abfahrten zu dem Grundstück von der Rheinischen Straße oder Möllerstraße werden ausgeschlossen, da dies mit den verkehrsfunktionalen Anforderungen dieser beiden Hauptverkehrsstraßen nicht vereinbar wäre.

Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes kann über die vorhandenen Knotenpunkte leistungsfähig abgewickelt werden. Eine vom Dortmunder Planungs- und Bauordnungsamt (61/3 - Mobilitätsplanung -) durchgeführte vereinfachte Untersuchung ergab für den Knotenpunkt Möllerstraße / Lange Straße eine noch ausreichende Leistungsfä-

higkeit bei einem relativ hoch angesetzten Tagesverkehrsaufkommen von jeweils 755 Kfz / 24 h im Ziel- und Quellverkehr.

10. Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes In W 113n erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist sachgemäß, da

- die zulässige Grundfläche mit ca. 5.000 m deutlich unterhalb der gemäß § 13a BauGB definierten Grundfläche von weniger als 20.000 m² liegt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Unabhängig von der nicht erforderlichen Aufstellung eines Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sachgerecht bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Auf Grund der Lage des künftigen Baugebietes entlang städtischer Hauptverkehrsstraßen sind primär die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu beachten und zu bewerten. Hierzu wurden fachgutachterliche Untersuchungen zu den verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen vorgenommen.

10.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Wie vorstehend dargelegt, sind die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Somit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Ausgleichserfordernis entfällt somit. Unabhängig hiervon sind in der vorhandenen Situation auch keine Eingriffe zu erwarten.

10.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBL I S. 2873), sind bei geplanten Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten. Grundsätzlich zu beachten sind dabei die Verbotsregelungen der §§ 42 und 43 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbote, Verbot erheblicher Störung, Zerstörungsverbot von Lebensstätten; Ausnahmen).

Die Brachfläche befindet sich im Stadtplanquadraten L 11. Für diesen Quadranten sind im Brutvogelatlas der Stadt Dortmund (Kretschmar & Neugebauer 2003) keine planungsrelevanten Arten im Sinne der Planungshilfe „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (MUNLV 2008) verzeichnet.

Weitere Informationen über geschützte Arten liegen bei der Stadt Dortmund nicht vor. Von der Landschaftsstruktur her könnten im Westpark Fledermäuse auftreten, doch ist es auf Grund der Struktur der Brachfläche äußerst unwahrscheinlich, dass die Tiere die Fläche als Lebensraum nutzen.

10.4 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch die Lärmimmissionen des umgebenden Straßennetzes beeinträchtigt. Zur sachgemäßen Beurteilung der Immissionssituation und der erforderlichen Schutzmaßnahmen wurde eine Geräuschimmissionsuntersuchung durchgeführt.[1] Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei Zugrundelegung der Prognoseverkehrsbelastung 2015 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete im Tageszeitraum um bis zu 13 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 15 dB(A) überschritten werden.

Der Orientierungswert für den Tageszeitraum von 60 dB (A) für MI-Gebiete wird insbesondere entlang der Rheinischen Straße mit Werten zwischen 71 und 73 dB(A) am deutlichsten überschritten. Auch entlang der Möllerstraße werden Überschreitungen bis 10 dB(A) festgestellt. Im Bereich der Langen Straße reduziert sich die Immissionsbelastung deutlich. Hier werden noch Überschreitungen des Orientierungswertes für den Tageszeitraum von 4 bis maximal 7 dB(A) ermittelt. Eingehalten bzw. unterschritten wird der Orientierungswert auf der Westseite der geplanten Bebauung zwischen Adlerstraße und Lange Straße. Im Abschnitt zwischen der Adlerstraße und der Rheinischen Straße steigt auch auf der Westseite der geplanten Bebauung die Lärmbelastung wieder auf bis zu 66 dB(A) an.

Durch die abschirmende Wirkung der Blockrandbebauung wird im Blockinnenbereich hingegen der Orientierungswert von 60 dB (A) mit Werten zwischen 43 und 46 dB(A) deutlich unterschritten.

Für den Nachtzeitraum kann der Orientierungswert von 50 dB (A) entlang der drei Straßenzüge Rheinische Straße, Möllerstraße und Lange Straße ebenfalls nicht eingehalten werden. Analog der Situation für den Tageszeitraum ist auch im Nachtzeitraum die Lärmbelastung an der Rheinischen Straße am höchsten. Hier ergeben sich Lärmbelastungen von bis zu 65 dB (A) und entlang der Möllerstraße von bis zu 63 dB (A). Entlang der Langen Straße reduzieren sich die Überschreitungen auf Werte zwischen 57 und 59 dB (A). Lediglich auf der Westseite im Abschnitt zwischen Lange Straße und Adlerstraße kann der Orientierungswert von 50 dB (A) in einem Teilabschnitt eingehalten werden; im nördlichen Abschnitt in Näherung zur Rheinischen Straße steigen die Werte wieder auf bis zu 58 dB(A) an.

[1] Ingenieurbüro G. Hoppe für Akustik und Bauphysik, B-Plan In W 113n Rheinische Straße Dortmund, Geräuschimmissionsuntersuchung - Straßenverkehr - Dortmund, 30.11.2007.

Deutliche Unterschreitungen des Orientierungswertes für den Nachtzeitraum ergeben sich mit 36 bis 39 dB(A) im abgeschirmten Blockinnenbereich.

Auf Grund der dargelegten deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB (A) für MI-Gebiete ist daher zunächst eine Abwägung vorzunehmen, ob eine MI-Nutzung an diesem Standort möglich ist. Hierbei ist zwischen den städtebaulichen Zielen der Revitalisierung dieses Quartiers und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzuwägen.

Die Stadtquartiere beidseits der Rheinischen Straße, zwischen Westentor und Emscher, sollen im Rahmen des Stadtumbaus nachhaltig gestärkt werden. Geprägt sind diese Quartiere durch eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und einem hohen Anteil an Wohnnutzung. Diese Mischstruktur ist teilweise durch Wohnungs- und Ladenleerstände sowie fehlende Unterhaltungsaufwendungen Problemen ausgesetzt. Ziel des Stadtumbaus Rheinische Straße ist die Stabilisierung dieser innenstadtnahen Quartiere, um weiteren Bevölkerungsverlusten und sozialen sowie ethnischen Segregationsprozessen zu begegnen. Mit der Nutzung der Brachfläche Rheinische Straße / Möllerstraße im Rahmen einer MI-Nutzung kann ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der oben genannten Stadtumbauziele erreicht werden. Eine MI-Nutzung passt sich optimal in die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur des Umgebungsbereiches ein und führt zu einer erheblichen städtebaulichen Aufwertung dieses gegenwärtig desolaten Bereiches.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten ohne Wohnnutzung würden den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen und stehen auch nicht zur Verfügung. Eine Nutzung des Areals als Einzelhandelsstandort im Rahmen einer MK- oder SO-Festsetzung scheidet aus, da der Standort außerhalb des Citybereiches liegt. Ebenso ist eine reine Dienstleistungs- oder Büronutzung an diesem Standort nicht realisierungsfähig und städtebaulich nicht erwünscht, da diese Funktionen auf dem citynahen Areal der ehemaligen Union Brauerei im Nordwesten des Stadtumbaugebietes untergebracht werden sollen.

Unabhängig von diesen generellen städtebaulichen Zielsetzungen ist jedoch durch die Planung sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände im Hinblick auf die in dem geplanten MI-Gebiet entstehende Wohnnutzung auftreten. Diese sind dann gegeben, wenn durch die Lärmbelastung die Grenze der absoluten Unzumutbarkeit überschritten wird und Gesundheitsgefahren nicht mehr auszuschließen sind. Einen genauen Grenzwert der absoluten Unzumutbarkeit gibt es nicht. Gleichwohl zeigt die Rechtsprechung deutliche Grenzen auf, wann die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten, beziehungsweise der Gesundheitsbeeinträchtigung gegeben ist. Die Frage der Unzumutbarkeit stellt sich danach bei Außenpegeln in Bereichen von mehr als 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht.

Die entlang der Rheinischen Straße und der Möllerstraße auf die geplante Bebauung einwirkenden Lärmimmissionen liegen mit maximal 73 dB (A) tags an der Rheinischen Straße und 71 dB (A) tags an der Möllerstraße sowie maximal 65 dB (A) nachts an der Rheinischen Straße und 63 dB (A) nachts an der Möllerstraße im kritischen Bereich der absoluten Zumutbarkeit. Eine Wohnnutzung im Rahmen einer Mischgebietsbebauung ist unter diesen Umständen nur dann vertretbar, wenn zur Rheinischen Straße und zur Möllerstraße hin ein ausreichender passiver Schallschutz angelegt werden kann und durch entsprechende Grund-

rissanordnung gewährleistet ist, dass zu den lärmgeschützten Innenhofflächen ruhige Wohnräume geschaffen werden können.

Entlang der Lange Straße werden mit bis zu 67 dB (A) tags und bis zu 59 dB (A) nachts die Orientierungswerte ebenfalls deutlich überschritten; die Überschreitungen liegen hier jedoch unterhalb der diskutierten Schwelle der Zumutbarkeit.

Eine Rücknahme der Baugrenzen entlang der Rheinischen Straße und der Möllerstraße zu Gunsten eines vergrößerten Abstandes zu den Emissionsquellen stellt keine städtebaulich akzeptable Lösung dar. Die stadträumlich anzustrebende Aufnahme der vorhandenen Baufluchten entlang der Rheinischen Straße würde unterbunden, gleichzeitig würde sich der lärmgeschützte Innenbereich der Blockrandbebauung verkleinern und damit die Aufenthaltsqualität schmälern. Ebenso würden sich die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse des Blockinnenbereichs und der zum Innenbereich ausgerichteten Fassadenseiten verschlechtern.

Somit sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung zu ergreifen, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen einer Mischgebietsnutzung gerecht werden. Möglichkeiten zur Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der städtebaulichen und räumlich engen Situation in diesem innerstädtischen Bereich nicht gegeben.

Erforderlich werden daher sekundäre Schallschutzmaßnahmen. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur schallschützenden Grundrissgestaltung und zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Lärmminderung getroffen.

Da im Blockinnenbereich die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 / 50 dB (A) tags / nachts für die Freiflächen (auch Balkone) eingehalten werden, wird die Festsetzung getroffen, dass in Wohnungen mit weniger als drei zum dauerhaften Aufenthalt dienenden Räumen keine Aufenthaltsräume zulässig sind, deren Fenster sich ausschließlich zur Rheinischen Straße oder zur Möllerstraße orientieren. Hier sind entsprechende Grundrisslösungen umzusetzen, die eine Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite vorsehen. Für Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen ist höchstens ein Aufenthaltsraum zulässig, dessen Fenster sich ausschließlich zu den genannten Straßen orientieren, wenn dieser Raum kein Schlafraum ist und mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet ist.

Ergänzend zu dieser Festsetzung wird bestimmt, dass innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen die gemäß VDI-Richtlinie 2719 angegebenen Innenschallpegel für die dort genannten Raumarten nicht überschritten werden dürfen.

Mit der Festsetzung zur schallschützenden Grundrissgestaltung entlang der Rheinischen Straße und Möllerstraße ist gewährleistet, dass die Hauptwohnseite im Abschnitt der Rheinischen Straße nach Süden und im Abschnitt entlang der Möllerstraße nach Westen ausgerichtet ist und somit auch unter dem Aspekt der Besonnung und Belichtung gute Wohnverhältnisse entstehen.

Entlang der Lange Straße und auf der zur Adlerstraße im Westen hin ausgerichteten Gebäudeseite der geplanten Bebauung ist hingegen eine schallschützende Grundrissgestaltung

nicht möglich, da dann die Hauptwohnseite jeweils nach Norden bzw. Osten ausgerichtet würde. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes bei gleichzeitiger Ausrichtung der Hauptwohnseite nach Süden und Westen gilt daher hier die für das gesamte Mischgebiet allgemeingültige Festsetzung, dass die Gebäude bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der Innenschallpegel gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, da vor der Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

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

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 einer bestimmten Klasse festgesetzt würden, obwohl o.g. Parameter bei dem konkreten Vorhaben eine niedrigere Schallschutzfensterklasse zuließen. Schallschützende Außenbauteile werden zudem nur für den Fall gefordert, dass bei einem konkreten Bauvorhaben nicht bereits durch Grundrissgestaltung oder Baukörperanordnung der geforderte Schallschutz erreicht wird.

Im Rahmen der schallgutachterlichen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan wurde jedoch die grundsätzliche Umsetzungsfähigkeit dieser Festsetzung untersucht. So kann der erforderliche Innenschallpegel beispielsweise durch Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung erreicht werden. Ebenso ist es möglich, die Schallschutzfunktion durch den Aufenthaltsräumen vorgesetzte Glaserker zu erzielen.

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 bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV finden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Anwendung, da es sich bei der zu bauenden Abbiegespur der Rheinischen Straße um keine wesentliche Straßenänderung handelt. Die geplante Abbiegespur stellt keinen durchgehenden Fahrstreifen dar. Die im Rahmen der Baumaßnahme als Schallquelle nach Süden rückende Fahrbahn wurde im Rahmen der oben genannten schalltechnischen Untersuchung für die Prognosewerte berücksichtigt. Der Prognose folgend werden die bereits in der Analyse tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A) liegenden Lärmpegel an einigen Aufmesspunkten an der Rheinischen Straße nicht erhöht bzw. um maximal 1 dB(A) erhöht. Gerade im Bereich der geplanten Abbiegespur gibt es Aufmesspunkte, die keine Erhöhung aufweisen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grundrissanordnung und passivem Schallschutz entlang der Rheinischen Straße wird allerdings die Einhaltung gesunder

Wohnverhältnisse auch im Hinblick auf den bevorstehenden Bau der zusätzlichen Abbiegespur der Rheinischen Straße in Richtung Möllerstraße gesichert.

Ebenfalls gutacherlich untersucht wurde, ob und inwieweit die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und die damit verbundene zu erwartende zusätzliche Verkehrserzeugung zu relevanten Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung an den anschließenden, das Plangebiet erschließenden Straßen führen.

Die von der geplanten Mischgebietsnutzung möglicherweise ausgehende Verkehrserzeugung wurde im Sinne einer „worst case"-Betrachtung hoch angesetzt, indem eine hohe bauliche Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde. Insgesamt wurde eine maximale Verkehrserzeugung durch ein gemischt genutztes Bauvorhaben (Wohnen und Büros) mit circa 1.500 KfZ/24 h angesetzt (Für die Büronutzung wurde eine hohe Besucherfrequenz als „worst case" berücksichtigt. Im Rahmen der Realisierung eines konkreten Bauvorhabens ist durchaus davon ausgehen, dass nicht sämtliche „worst case"-Annahmen bezüglich der Ausnutzung und Kfz-Kundenfrequentierung zutreffen werden, so dass eine deutlich geringere planungsbedingte Verkehrserzeugung als im Rahmen der Verkehrslärmprognose erwartet werden kann). Aufgrund der nahezu unmittelbaren Nähe der im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrt des Mischgebiets zum Knotenpunkt Möllerstraße / Lange Straße wurde für die Verteilung des berechneten Verkehrsaufkommens eine starke Orientierung auf die östlich anschließende Möllerstraße in Richtung Norden und Süden sowie im weiteren Anschluss auf die Rheinische Straße als realistisch angenommen. Bei der Annahme der Verkehrsverteilung wurden die im angrenzenden Straßennetz stattfindenden Umbaumaßnahmen und geplanten Änderungen der Verkehrsführung (Rheinische Straße im Zweirichtungsverkehr, Lange Straße etc.) berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung[2] des Ingenieurbüros Hoppe für die an das Plangebiet anschließenden Straßen ergibt eine Verkehrslärmzunahme von maximal 0,2 dB(A). Diese minimale vorhabenbedingte Erhöhung betrifft die der Erschließung des Plangebiets dienenden Straßenabschnitte Möllerstraße, Rheinische Straße sowie Lange Straße östlich der Möllerstraße. Die Lange Straße ist westlich der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrt nicht von einer relevanten Verkehrs- und damit Lärmzunahme betroffen.

Die zu betrachtende an die betroffenen Straßenabschnitte angrenzende Bestandsbebauung, die eine teils aus Wohnungen, teils aus gewerblichen Nutzungen bestehende Mischnutzung aufweist sowie teilweise Schulgebäude umfasst, ist zum überwiegenden Teil in rechtskräftigen Bebauungsplänen als Misch- oder Kerngebiete festgesetzt. Die Schutzbedürftigkeit der von der vorhabenbedingten Verkehrslärmerhöhung betroffenen Bebauung ist unter Bezugnahme auf die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- bzw. Kerngebiete zu berücksichtigen. Die Funktion der zu betrachtenden Straßen Rheinische Straße, Möllerstraße und Lange Straße als unmittelbare Erschließungsstraßen für die Dortmunder City bedingt eine hohe Verkehrsbelastung. Über diese Hauptverkehrsstraßen fährt der gesamte aus dem Westen kommende bzw. in Richtung Westen abfließende

[2] Ingenieurbüro G. Hoppe für Akustik und Bauphysik, Nachtrag zur Geräuschimmissions-Untersuchung - Straßenverkehr - B-Plan In W 113n Rheinische Straße in 44149 Dortmund, 27.05.2009.

Autoverkehr zur bzw. von der City als oberzentralem Arbeits-, Kultur- und nicht zuletzt Einkaufsstandort. Die mit dieser oberzentralen Funktion zusammenhängende hohe Verkehrsbelastung ist unabhängig vom geplanten Vorhaben und bewirkt in der Analyse wie auch in den beiden Prognoseszenarien Verkehrslärmpegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Misch- wie auch für Kerngebiete übersteigen. Tagsüber sind Lärmpegel zu verzeichnen, die an der Rheinischen Straße zwischen 70 und 75 dB(A) und an der Möllerstraße sowie der Lange Straße östlich der Möllerstraße knapp unter 70 dB(A) liegen. Nachts ergeben sich Pegel, die an der Rheinischen Straße zwischen 62 und 67 dB(A) und an der Möllerstraße sowie Lange Straße östlich der Möllerstraße überwiegend zwischen 60 und 63 dB(A) betragen. Diese auch ohne das Planvorhaben ermittelten Lärmpegel liegen tags wie auch nachts auf einem sehr hohen Niveau, bei dem die Schwelle möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen erreicht bzw. überschritten sein kann. Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ab Lärmpegeln von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts die Frage der absoluten Unzumutbarkeit zusätzlicher planungsbedingter Verkehrslärmbelastungen zu stellen. Eine Verfestigung oder Verschlimmerung bereits vorhandener städtebaulicher Missstände kann nicht das Ergebnis einer ausgewogenen städtebaulichen Planung sein.

Bei der Bewertung der planungsbedingten und auf den oben beschriebenen „worst case“-Annahmen zur Verkehrserzeugung beruhenden prognostizierten Lärmerhöhungen ist festzuhalten, dass sie sich in einem Bereich von 0,1 bis 0,2 dB(A) bewegen. Diese geringfügigen Pegelerhöhungen liegen deutlich unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör. Damit ist grundsätzlich festzuhalten, dass das im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene gemischtgenutzte Bauvorhaben nicht zu einer gravierenden Zunahme der Verkehrslärmbelastung der bestehenden Bebauung an den zu betrachtenden, das Plangebiet erschließenden Straßen führt. Das geplante Vorhaben bzw. der hierdurch auch im „worst case“ maximal zu erwartende Zusatzverkehr führt nicht zu einer wahrnehmbaren Verschlechterung der Lärmbelastung auf den umliegenden Straßen. Eine Verfestigung der bestehenden Lärmsituation durch das Planvorhaben ist angesichts der sehr niedrigen Pegelerhöhungen ebenso wenig zu befürchten. So zeigt sich bei einem Vergleich der Lärmpegel im Analyse- und den beiden Prognosefällen, dass die von den Straßenumbaumaßnahmen im Bereich „Westentor“ zu erwartende deutliche Verkehrs- und Lärmentlastung der Lange Straße östlich der Möllerstraße nicht aufgrund des planbedingten Vorhabenverkehrs an Umfang verliert.

Die gutachterlichen Berechnungen zeigen in allen Szenarien, d.h. Analyse, Prognose ohne Vorhaben sowie Prognose mit Vorhaben, dass die sehr hohe Verkehrslärmbelastung vollkommen unabhängig vom Planvorhaben besteht. Die deutlichen Pegelerhöhungen vom Analyse- zu den Prognosefällen in der Rheinischen Straße insbesondere östlich der Möllerstraße beruhen auf den hier erfolgenden Straßenbaumaßnahmen (Öffnung für den Zweirichtungsverkehr) und werden bei Vorliegen der Voraussetzungen der 16. BImSchV durch passive Schallschutzmaßnahmen begleitet und ausgeglichen. Gegenstand des Bebauungsplans In W 113n ist eine Nutzungsmischung, die keine ausgesprochen hohe Verkehrserzeugung hervorrufen kann. Die prognostierte Verkehrserzeugung beruht auf maximalen „worst case“-Annahmen. Hoch frequentierte Nutzungen, wie z.B. große Einzelhandelseinrichtungen, sind im Plangebiet nicht zulässig. Die geplante Blockrandbebauung fügt sich hingegen auch

in ihrer Maßstäblichkeit in ihre Umgebung ein und stellt einen städtebaulich notwendigen Abschluss der westlichen Bestandsbebauung beidseitig der derzeit „offen endenden“ Adlerstraße dar. Die durch den planbedingten Vorhabenverkehr zu erwartende Verkehrslärmerhöhung findet zwar vor dem Hintergrund einer sehr hohen Ausgangsbelastung statt, ist selbst jedoch nicht wahrnehmbar und führt zu keiner Verschlimmerung oder Verfestigung städtebaulicher Missstände. Aufgrund ihrer absoluten Geringfügigkeit ist die als „worst case“ prognostizierte Pegelerhöhung noch als zumutbar zu bewerten. Die Grenze der Zumutbarkeit und damit letztlich auch der zumutbaren Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ist im verdichteten und typischerweise von einer hohen Verkehrsbelastung geprägten zentralen Innenstadtbereich höher anzusetzen als in einem Vorort. Gerade unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die geplante Nutzung selbst keine ausgesprochen hohe Verkehrserzeugung hervorrufen wird, ist ausgeschlossen, dass negative Auswirkungen des Planvorhabens zu einer Unausgewogenheit der städtebaulichen Planung führen. Die unmittelbare Lage an einer Stadtbahnhaltestelle ermöglicht die Realisierung „autoarmer“ Bauvorhaben im Plangebiet und damit ein ideales Höchstmaß an Verkehrsvermeidung. Die Reaktivierung einer Brachfläche in zentraler Innenstadtlage durch ein gemischtgenutztes Vorhaben leistet darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zu einer verkehrsarmen und damit nachhaltigen Stadtstruktur. Die Frage nach der Unzumutbarkeit der Planung vor dem Hintergrund der geringen vorhabenbedingten Lärmerhöhungen zu bejahen, würde die Umsetzungsfähigkeit dieses grundsätzlichen stadtplanerischen Ziels und die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt infrage stellen. Die vorhandene hohe Ausgangsbelastung an den umgebenden Straßen besteht unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans In W 113n. Mit der unabhängig von dieser Planung erfolgenden Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an der östlichen Rheinischen Straße sowie der zukünftigen Verkehrsentlastung der östlichen Lange Straße wird dort die Belastungssituation der Anwohner und Anrainer kurzfristig verbessert. Auch an den übrigen zu betrachtenden Straßenabschnitten führt das Planvorhaben zu keiner unzumutbaren Zusatzbelastung. Die Pegelerhöhungen sind mit gerade 0,1 bis 0,2 dB(A) minimal und nicht wahrnehmbar. Die Notwendigkeit kompensatorischer Maßnahmen, wie z.B. passiver Schallschutzmaßnahmen, ist vor diesem Hintergrund nicht abzuleiten oder dem Vorhaben anzulasten. Die Planung stellt noch nicht einmal anteilig den Verursacher der hohen Lärmbelastung dar, sondern kann vielmehr ein Beitrag zu einer verkehrssparsamen Stadtentwicklung sein. Eine Verbesserung der unabhängig vom Planvorhaben In W 113n vorliegenden Immissionssituation bzw. eine Überprüfung der Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen findet an zwei angrenzenden Straßenabschnitten – wie oben dargestellt – im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme „Westentor“ statt.

10.5 Luftschadstoffimmissionen

Auf Grund der Verkehrsbelastung der Rheinischen Straße und der Möllerstraße wurden durch das Umweltamt der Stadt Dortmund die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen untersucht und beurteilt. Hierbei wurden die Schadstoffbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) für das Jahr 2004 und für das Prognosejahr 2015 berechnet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die errechneten Luftschadstoffgehalte auch bei äußerst konservativer Betrachtung an allen Straßenabschnitten unter den jeweiligen Grenzwerten der 22. BImSchV liegen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Bereich des Bebauungsplanes In W 113 n nicht.

10.6 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub

Die Karte über bekannte und vermutete Altstandorte / Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) enthält für das Plangebiet keine Kennzeichnungen.

Sollten bei geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so ist der aufgenommene Hinweis "Erdarbeiten / Bodenbewegungen" zu beachten. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise zum Umgang mit belastetem Bauschutt bzw. sonstigen Abfällen (Hinweis "Abfallwirtschaft") und Bodenaushub (Hinweis "Bodenaushub"). Hier können Abstimmungen mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund erforderlich werden.

10.7 Methanausgasungen

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 Steinkohlegebirge handelt. Nach der Karte der potenziellen Gasaustrittsbereiche liegt das Plangebiet in der Zone 3; danach sind Austritte sehr wahrscheinlich, jedoch nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

10.8 Baumschutzsatzung

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung (s. Hinweis im Plan).

10.9 Niederschlagswasser

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995, zuletzt geändert durch Gesetz am 03.05.2005, zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Planbereich des Bebauungsplans InW 113n keine Anwendung, da die Grundstücke im Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Zudem wäre der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig, für das Niederschlagswasser, das bereits aufgrund einer nach altem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, nachträglich eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort, die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer oder eine Entwässerung im Trennsystem einzuführen.

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" in ihrer jeweils aktuellen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. 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.

In den Bebauungsplan wird entsprechend ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

11. 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.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ziel der Stadt Dortmund ist es, durch energieeffiziente Neubauten einen kommunalen Beitrag zur Senkung von CO_2-Emissionen und damit zum Klimaschutz zu leisten. Der Energiebedarf von neuen Bauvorhaben soll reduziert, der Energieeinsatz effizient gestaltet und der Einsatz erneuerbarer Energien verstärkt werden. Diese Ziele sollen insbesondere bei Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken sowie bei der Neuausweisung von Baugebieten auf privaten Grundstücken im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen vereinbart werden.

Für zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags einzuhaltende Energiestandards mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Für gewerbliche Neubauten (z.B. Bürogebäude, Läden) bzw. nicht als Wohnungen genutzte Gebäudeteile muss der Energiestandard des „GreenBuilding-Programms“ der EU-Kommission nachgewiesen werden, demzufolge der Jahresprimärenergiebedarf den in der Energiesparverordnung angegebenen Höchstwert um mindestens 25 % unterschreiten muss.

Für Wohngebäude und zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeteile wird die Einhaltung des KfW60-Standards vereinbart.

Der Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Energiestandards ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der KfW60-Energiestandard ist von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank) als Voraussetzung für die Vergabe sehr zinsgünstiger Kredite für Investitionsmaßnahmen zur Erreichung dieses Standards definiert worden. Aufgrund der umfangreichen Förderung und der stark gestiegenen Energiepreise führt der erhöhte Investitionsbedarf zu nur relativ geringen monatlichen Mehrkosten, die sich relativ schnell amortisieren. Der Standard sieht vor, dass der Jahres-Primärenergiebedarf nicht mehr als 60 kWh pro m^2 Gebäudenutzfläche betragen darf und der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust den in der Energiesparverordnung (EnEV) angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten muss.

Der KfW60-Standard ist durch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmenpakete zur Reduzierung der Wärmeverluste sowie zur Nutzung regenerativer Energien erreichbar. Der Standard ist so gewählt, dass er allein durch Maßnahmen der Wärmedämmung und dem Einsatz von Brennwerttechnik nicht erreicht werden kann, so dass in jedem Fall auch die Nutzung regenerativer Energiequellen zum tragen kommt. Beispielhaft können folgende Maßnahmen kombiniert werden:

- Wärmedämmung der Bauteile (Außenwände, Dach und Kellerdecke),
- Wärmeschutzverglasung,
- kompakte Bauweise, günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis,
- kontrollierte Lüftungsanlage gegebenenfalls mit Wärmerückgewinnung,
- Luftdichtigkeit,
- thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung gegebenenfalls mit Heizungsunterstützung,
- Geothermie: Wärmepumpen zur Nutzung der Erdwärme,
- Holzpelletheizungen,
- Gasbrennwerttechnik.

Der Transmissionswärmeverlust wird als Nebenforderung der EnEV im Wärmeschutznachweis ausgewiesen und bezieht sich direkt auf den baulichen Wärmeschutz und setzt so direkt an der wichtigen Stellschraube der Wärmedämmung und damit der Energieeinsparung eines Gebäudes an. Der Grenzwert ist als prozentuale Unterschreitung angegeben, da die Berechung je nach Oberflächen-Volumen-Verhältnis des Gebäudes schwankt und somit die prozentuale Unterschreitung am einfachsten zu berechnen und darzustellen ist. So liegen die Grenzwerte für freistehende Einfamilienhäuser mit einem relativ ungünstigen A/V-Verhältnis höher als z.B. bei Doppel- oder Reihenhäusern.

Da aus städtebaulichen Gründen nur eine geschlossene Blockrandbebauung in der festgesetzten Höhe für das Plangebiet in Frage kommt und damit alternative Gebäudestellungen und -formationen ausscheiden, wurde auf eine Überprüfung der Planung mit dem Energiesimulations-Programm GOSOL verzichtet.

12. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gewährleistung einer qualitätsvollen Aufenthaltsfläche im nicht überbaubaren Innenbereich des Mischgebietes werden Mindeststandards zur Begrünung der Tiefgaragenfläche festgesetzt. Es wird bestimmt, dass mindestens 75 % der nicht überbauten Tiefgaragenfläche zu begrünen sind. Um hier die Voraussetzungen für eine intensive Begrünung mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu schaffen, wird die Mindeststärke des Substrataufbaus mit 26 cm festgelegt.

Darüber hinaus wird eine extensive Begrünung der Dachflächen im Umfang von mindestens 80 % mit einer Moos-Sedem-Begrünung festgesetzt. Diese Maßnahme dient der kleinklimatischen Verbesserung und der Verzögerung des Regenwasserabflusses.

13. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z.B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die zu errichtenden Masten und Freileitungen nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden daher durch textliche Festsetzung unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

Im westlichen Abschnitt des Plangebiets verlaufen eine Gashochdruckleitung, eine Gasniederdruckleitung, eine Wasserleitung sowie Stromversorgungsleitungen der DEW 21. Diese Leitungen verlaufen insgesamt in der öffentlichen Verkehrsfläche, so dass die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht erforderlich wird.

14. Leitungsrechte

Im südlichen Bereich des Plangebietes quert eine Leitung der Telekom die überbaubare Fläche des Mischgebietes. Hierbei handelt es sich um einen Leitungskanal in Form eines Stahlmantelrohres mit einem Durchmesser von 1.200 mm. Dieses Stahlmantelrohr verläuft in einer Tiefenlage zwischen 4,90 und 6,20 m unterhalb der Geländeoberfläche, so dass eine Überbauung mit einem Tiefgeschoss (Keller, Tiefgarage) ohne Verlegung der Leitungstrasse möglich wird. Die Leitungstrasse wird im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Deutschen Telekom gesichert.

15. Kampfmittel

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass für das Gebiet keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben aus fachlicher Sicht erforderlich.

In den Bebauungsplan ist daher der Hinweis aufgenommen, dass vor Beginn der Bodenarbeiten die zu bebauenden Flächen und Baugruben fachgerecht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu untersuchen sind.

16. Denkmalschutz

Zur Zeit liegen keinerlei Erkenntnisse über Denkmäler im Planbereich des Bebauungsplanes InW 113n vor. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist ein Urnengräberfeld aus der Bronze- und Eisenzeit dokumentiert. Es besteht daher die Möglichkeit, dass das Urnengräberfeld sich auch auf das Gebiet des Planbereiches erstreckt.

In Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege wird daher in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass vor dem Beginn von Baumaßnahmen vorgreifende Sondierungen

(Schürfschnitte) in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde durchzuführen sind. Die Untersuchungen sind vom Vorhabenträger zu bezahlen. Es wird eine frühzeitige Sondierung empfohlen, da diese zeitintensiv sein kann.

Unabhängig hiervon wird in den Bebauungsplan ein textlicher Hinweis für den Fall der Entdeckung (Anzeigepflicht) aufgenommen (Hinweis "Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden").

17. Luftschutzstollen

Im Plangebiet liegt ein Luftschutzstollen, der Teil des weiträumigen Stollensystems der Dortmunder Innenstadt aus dem zweiten Weltkrieg ist. Der Luftschutzstollen ist im Bebauungsplan in seiner Lage nachrichtlich dargestellt. Der Luftschutzstollen befindet sich in Zuständigkeit und Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Nach deren Auskunft liegt der Stollen in einer Tiefenlage von ca. 13,30 bis 13,80 m (Oberkante Stollendecke) unterhalb der Geländeoberfläche. Auf Grund dieser Tiefenlage kann daher davon ausgegangen werden, dass die Stollenanlage der geplanten Bebauung nicht grundsätzlich entgegensteht. Da in den 1960er Jahren eine geotechnische Untersuchung[3] der insgesamt circa 2,5 km langen Stollenanlage z.T. Hohlräume zwischen Stollen und Gelände an außerhalb des Plangebiets liegenden Stellen festgestellt hat, fordert ein in den Bebauungsplan aufgenommener Hinweis vom Vorhabenträger, vor Beginn von Tiefbauarbeiten die eventuelle Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu klären. Es wird auch darauf hingewiesen, dass vor Beginn von tiefbautechnischen Baumaßnahmen die zuständige Niederlassung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Münster zu unterrichten ist.

18. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Tremonia 2" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Leif". Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert.

19. Tagesöffnung nicht bergbaulicher Art

Die Datenbank der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie verzeichnet eine Tagesöffnung nichtbergbaulicher Art, die entsprechend der mitgeteilten Koordinatenwerte in den Bebauungsplan hinweislich aufgenommen wurde. Ein Vermerk bei der Bezirksregierung, dass es sich hierbei um den ehemaligen Luftschutzstollen „Wallstraße“ handelt, wurde durch die für den südlich im Plangebiet verlaufenden Luftschutzstollen zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nicht bestätigt. Ob im Bereich der angegebenen Ko-

[3] F.Hollmann, Geotechnische Beurteilung von Stollen und Strecken im Deckgebirge des Niederrheinisch-Westfälischen Steinkohlenbezirks, in: Bergbau 17 (1966), Hrsg. Ring deutscher Bergbauingenieure e.V., S. 226-233.

ordinatenwerte tatsächlich eine Öffnung des ehemaligen Luftschutzstollens liegt, ist im Zuge von Baugrunderkundungen vor dem Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln. Eine entsprechende Untersuchung zur Klärung eventuell nötiger Sicherungsmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Vorhabenträger vorzulegen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

20. US-Lease-Vereinbarung

Das Flurstück 614 (Gemarkung Dortmund, Flur 11) mit dem Einstiegsbauwerk zur Stadtbahnanlage in der Rheinischen Straße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieses Bauwerk befindet sich auf Grund und Boden, für den US-Lease-Vereinbarungen bestehen. Grund und Boden, auf oder unter dem das Stadtbahnsystem verläuft, darf nicht veräußert werden. Auch die Einräumung eines Erbbaurechts ist eine unzulässige Belastung. Grundsätzlich muss sichergestellt werden, dass keine technische, wertmäßige oder ähnliche Beeinträchtigung des Stadtbahnsystems erfolgt. Betrieb, Nutzung und Erhaltung des Systems dürfen nicht nachteilig betroffen werden. Insbesondere dürfen der gegenwärtige oder der zukünftige Wert, die Restnutzungsdauer und der Nutzen des Stadtbahnsystems nicht wesentlich vermindert werden. Das o.g. Flurstück befindet sich in städtischem Eigentum, so dass die Einhaltung der US-Lease-Vereinbarungen gesichert ist.

Der Nachweis bauordnungsrechtlich nötiger Abstandsflächen auf dem Flurstück 614 ist mit den US-Lease-Regelungen vereinbar.

21. Entschädigungsansprüche

Die Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan 134 als Kerngebiet festgesetzten Grundstücke durch ein Mischgebiet im Bebauungsplan InW 113n erfolgt im Konsens mit dem Grundstückseigentümer. Die Festsetzungen des Bebauungsplans InW 113n ermöglichen in weiten Teilen erst die vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Bebauung, da der alte Bebauungsplan 134 hier in einigen Bereichen Verkehrsflächen festgesetzt hat. Der alte Bebauungsplan 134 hat am 18.08.1967 Rechtskraft erlangt. Seit über sieben Jahren ist im Plangebiet keine kerngebietsübliche Nutzung mehr ausgeübt worden.

Insofern entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans In W 113n und seine Festsetzungen keine Entschädigungsansprüche.

22. Flächenbilanzierung

MI-Gebiet	5.005 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.560 m²
Plangebiet insgesamt	8.565 m²

23. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans In W 113n entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten.

Dortmund, 28.05.2009

W i l d e

Ltd. Städt. Baudirektor