1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum Bebauungsplan

In W 123 - Verlängerung
Strobelallee und
Umwidmung
Dauerkleingartenanlage
Ardeyblick -

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

In W 123

- Verlängerung Strobelallee und Umwidmung der Dauerkleingartenanlage „Ardeyblick“ -

...

Inhaltsverzeichnis:

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 123
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)
2.2 Bauplanungsrecht
2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte
2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

4. Inhalt des Bebauungsplanes
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.1 Sondergebiet (SO) - Westfalenstadion
4.1.2 Sondergebiet (SO)- Messe- und Veranstaltungszentrum Westfalenhalle
4.1.3 Sondergebiet (SO)- Büro- Hotel - Verwaltung

5. Verkehrliche Belange
5.1 Individualverkehr (PKW)
5.2 Fußgänger- und Radverkehr
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

6. Umweltbelange
6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
6.2 Eingriffsregelung
6.2.1 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft
6.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.2.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
6.3 Lärmschutz
6.4 Altlasten
6.5 Methangas
6.6 Bergbauliche Einwirkungen

7. Ver- und Entsorgung
7.1 Gas, Wasser, Strom
7.2 Leitungsrechte
7.3 Niederschlagswasser

8. Kampfmittel, Blindgängereinschlagstellen

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

...

10. Entschädigung

11. Flächenbilanzierung

12. Kosten

13. Anlagen
- Umweltbericht

...

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 123 – Verlängerung Strobelallee und Umwidmung der Dauerkleingartenanlage „Ardeyblick".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 123 – Verlängerung Strobelallee und Umwidmung der Dauerkleingartenanlage „Ardeyblick" umfasst das Gebiet südwestlich der Straße „Im Rabenloh" bis zur „Strobelallee", das gesamte Licht- und Luftbad sowie die Dauerkleingartenanlage „Ardeyblick" einschließlich eines 23 m breiten Geländes direkt nordöstlich der Wohnbebauung Wittekindstraße 1 bis 17.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und geschichtliche Entwicklung

Das Gebiet liegt westlich des vorhandenen Westfalenstadions und der Westfalenhallen und ist Teil des Veranstaltungszentrums für diesen Bereich. Die bestehende Kleingartenanlage „Ardeyblick" entstand auf der Grundlage der Planungen von Stadtbaurat Strobel im Jahre 1924 und gehört damit zu der ältesten Kleingartenanlage in Dortmund. Das Licht- und Luftbad war ebenfalls Teil der Gesamtplanungen für einen Volkspark, der aus großzügigen Wiesen, Spielflächen, Sportanlagen und Ausstellungsgebäuden einschließlich der „Kampfbahn Rote Erde" und der Westfalenhalle bestand.

Das Gelände des Veranstaltungszentrums war seit den Planungen des Stadtbaurates Strobel schon immer Veränderungen unterworfen. Infolge von Kriegszerstörungen und insbesondere durch notwendige Neubauten, wie das Westfalenstadion und die Erweiterungen der Westfalenhallen ist der ursprüngliche Charakter des Volksparks stark verändert worden. Die Nebenspielplätze und Teile des ursprünglichen Licht- und Luftbades wurden zugunsten des Westfalenstadions aufgegeben, die Volkswiese wurde für die Erweiterung der Westfalenhallen benötigt und teilweise als Parkplatz in Anspruch genommen.

Durch den Ausbau des Westfalenstadions von seinerzeit ca. 54.000 Zuschauer auf aktuell ca. 68.600 Zuschauer ergibt sich für Borussia Dortmund die bauordnungsrechtliche Notwendigkeit zusätzlich 1000 Stellplätze im Bereich des Westfalenstadions nachzuweisen. Außerdem wird das Westfalenstadion nunmehr als Spielstätte für den international renommierten und auf Weltniveau spielenden Fußballverein Borussia Dortmund und für die Fußballweltmeisterschaft 2006 ausgebaut. Hinsichtlich des Stellplatznachweises hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 23.05.2002 u.a. die Inanspruchnahme des restlichen Licht- und Luftbades westlich des Westfalenstadions beschlossen. Außerdem wurde in der gleichen Sitzung der städtebauliche Rahmenplan für das Veranstaltungszentrum Westfalenhallen/Westfalenstadion beschlossen, der die Erweiterung der Westfalenhallen nach Westen und die Verlängerung der Strobelallee bis zur Wittekindstraße vorsieht. Aus diesem Grunde ist die Verlagerung der Kleingartenanlage „Ardeyblick" notwendig, die nördlich der Stockumer Straße und östlich der Kleingartenanlage „Zum goldenen Erntekranz" verlegt wird.

...

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27. 06. 1985 enthält für den Änderungsbereich folgende Darstellungen:

Grünfläche mit den Standortsymbolen Sportfläche, Dauerkleingärten und Freibad.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes In W 123 von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes (130.Änderung) gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten „Parallelverfahren" nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus wird eine Änderung des FNP aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Gegebenheiten erforderlich.

2.2 Bauplanungsrecht

teilweise § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), teilweise § 35 BauGB (Außenbereich)

2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der Landschaftsplan besteht aus der Festsetzungskarte mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Entwicklungskarte mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen. Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes In W 123 – Verlängerung Strobelallee und Umwidmung der Dauerkleingartenanlage Ardeyblick– liegt im Geltungsbereich des seit dem 19. 01. 1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte, der in diesem Bereich zwar keine Festsetzungen, aber folgende Darstellungen enthält:

Entwicklungsziel 8 – Beibehaltung der in der Bauleitplanung vorgegebenen Funktion zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

Entwicklungsraum 8.1 Freizeitgelände und Kleingartenanlage „Ardeyblick" Erläuterungen:

Es handelt sich um Kleingartendaueranlagen, zum Teil Sport- und Grünanlagen, die insgesamt gut in die Landschaft eingebunden sind.

Raumfunktionen:

Lt. Flächennutzungsplan: Grünfläche (Dauerkleingarten, z. T. Parkanlage oder Sportfläche).

Weitere Raumfunktionen:
Erholungsfunktion: hohe Bedeutung
Klimafunktion: Bedeutung zur Verbesserung des Stadtklimas.

Textliche Darstellungen:
Ziele der Landschaftsentwicklung:
Beibehaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktion

...

Erhaltung und Pflege der Baumbestände
Erhaltung und Pflege, ggf. Ergänzung der Randbepflanzung
Extensivierung der Pflege und Anlage kleiner Tümpel an geeigneten Stellen.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes In W 123 - Strobelallee – entgegen.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes werden letztlich mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes In W 123 durch dessen Festsetzungen gem. § 29 Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. 07. 2000 (GV NRW Nr. 41. S. 568, SGV NRW 791) ersetzt.

2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich des Bebauungsplanes In W 123 – Verlängerung Strobelallee und Umwidmung der Dauerkleingartenanlage Ardeyblick– ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm – wie folgt dargestellt:

Freizeit- und Erholungsschwerpunkte.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 03. 12. 2002 – Az. 62.6.2.2-02/130 bestätigt.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Dortmund hat in der Sitzung vom 23.05.2002 den Städtebaulichen Rahmenplan für das Veranstaltungszentrum Westfalenhallen/Westfalenstadion als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, alle zukünftigen Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplanes durchzuführen.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der Rahmenplanung u. a. die Erweiterung der Westfalenhallen nach Westen unter Inanspruchnahme der Kleingartenanlage „Ardeyblick“ vor. Ziel der Planung ist die Herausbildung einer eindeutigen Stadtkante zur Strobelallee, die durch attraktive Fassaden nochmals die Hauptachse des Gebietes aufwerten soll. Die Erweiterung nach Westen auf das Gebiet der Kleingartenanlage wird im weiteren Verlauf in der gleichen Flucht orientiert, damit das Gesamtareal eine eindeutige Orientierung bekommt und die zukünftigen Funktionsabläufe erleichtert werden. Die zukünftigen Hallen sollen für das gesamte Veranstaltungsspektrum der Westfalenhallen eingesetzt werden können. Außerdem sieht der Bebauungsplan auf dem heutigen Dreiecksgrundstück zwischen der Straße „Im Rabenloh“ und „Strobelallee“ ein mindestens fünfzehngeschossiges Gebäude vor, das für das Veranstaltungszentrum ein weithin sichtbares Signal sein soll.

Da sich die heutige Situation im logistischen Bereich für das Veranstaltungszentrum als äußerst schwierig darstellt, muss das Gelände der Kleingartenanlage bis zur Realisierung der neuen Hallen auch als Logistikfläche für die Westfalenhallen genutzt werden können.

...

In Abstimmung mit dem Kleingartenverein „Ardeyblick“ und dem Stadtverband der Kleingärtner wird die Anlage auf eine Fläche nördlich der Stockumer Straße und östlich der Kleingartenanlage „Zum Goldenen Erntekranz“ verlagert. Dem Theodor Fliedner Heim wird entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Fläche von 30 m Tiefe zur Erweiterung der auf dem eigenen Grundstück bestehenden Freiflächen neu zugeordnet.

Das anlässlich der Fußballweltmeisterschaft 1974 als reine Fußballarena erbaute Stadion hatte ursprünglich ein Fassungsvermögen von 54.000 Zuschauern. In den Jahren 1995 bis 1998 wurde durch den Umbau der Tribünen die Zuschauerkapazitäten auf 68.600 Zuschauer erhöht. Aufgrund der enormen Nachfrage und der Fußballweltmeisterschaft im Jahre 2006 wurde durch die Schließung der Eckbereiche des Stadions die Kapazitäten auf ca. 83.100 Zuschauer gesteigert. Durch den Ausbau des Westfalenstadions von seinerzeit ca. 54.000 auf ca. 68.600 Zuschauerplätze ergab sich die Notwendig für die Westfalenstadion GmbH & Co. KG zusätzlich 1000 Stellplätze (850 tatsächliche Stellplätze und 150 Stellplätze durch Ablösung nach der Stellplatzablösesatzung) im Bereich des Westfalenstadions nachzuweisen. Für den erneuten Ausbau des Westfalenstadions auf eine Kapazität von 83.100 Zuschauer ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis zu führen. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vom 15.05.02 wurde zur Stellplatzproblematik insgesamt folgender Beschluss gefasst:

Zusätzlich zu den 850 Stellplätzen, die der Stadionbetreiber nachträglich für die Kapazitätserweiterung des Stadions im Rahmen der zweiten Erweiterungsstufe anzulegen hat, hat der Bauherr zum Ausgleich der Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen im Zuge der dritten Erweiterungsstufe auf dem Gelände des Luft- und Lichtbades weitere 150 Stellplätze zu errichten.

Der Stadionbetreiber wird - wie in der Vorlage beschrieben - einen Pendelbusverkehr einrichten, finanzieren und bewerben. Für das Abstellen von Fahrzeugen bietet sich die Parkplatzfläche an der Otto-Hahn-Straße an. Der Pendelbus sollte auch Stadionbesucher aufnehmen, die mit der S-Bahn bis zum Haltepunkt Universität fahren.
Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass insbesondere bei einer Überschreitung der heutigen Kapazität des Stadions die Stadionbesucher diese Parkplätze zum Abstellen ihrer Fahrzeuge benutzen. Das aus der Kapazitätserweiterung folgende zusätzliche Erfordernis an Stellplätzen soll mit Hilfe des Pendelbusverkehrs ausgeglichen werden.
Der Nachweis der Tauglichkeit des Pendelbusverkehrs ist u.a. durch Zählung der parkenden Fahrzeuge und der Busbenutzer in den beiden Jahren nach dem Umbau des Stadions zu erbringen; misslingt der Nachweis, hat der Bauherr mindestens weitere 350 Stellplätze in der Nachbarschaft des Stadions zu errichten oder abzulösen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen, dass im Bereich des ehemaligen Licht- und Luftbades die insgesamt 1000 Stellplätze realisiert werden können.

Ein zusätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Veranstaltungszentrums an die neu geschaffene Stadtbahnhaltestelle „Theodor-Fliedner-Heim“. Zukünftig soll das Westfalenstadion über einen direkten, 20 m breiten Fußweg von der Wittekindstraße bis zur Strobelallee erreichbar sein.

Zur weiteren verkehrlichen Erschließung sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine privat zu erstellende Unterführung unter der Straße „Strobelallee“ zur neuen Stellplatzanlage und die Erweiterung der Straße „Im Rabenloh“ auf drei Fahrspuren vor. Diese Erweiterung soll aber nur erfolgen, wenn sich herausstellt, dass durch den zusätzlichen Verkehr der neuen Stellplatzanlage eine dritte Fahrspur für die Straße „Im Rabenloh“ erforderlich wird.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Neben den grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und ihre Erschließung dienen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu, die städtebaulichen Zielsetzungen,

...

wie die Eingrenzung der städtebaulichen Dichte und das Einfügen in den städtebaulichen Kontext, zu sichern.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet (SO) - Westfalenstadion

Im Bereich direkt südlich der Strobelallee und westlich des Westfalenstadions sieht der Bebauungsplan in Verlängerung der Achse „Strobelallee“ ein weiteres Gebäude mit den Nutzungsarten Büro, Hotel und Verwaltung vor. Außerdem sollen in dem festgesetzten Gebäude Gastronomie, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie kleinteiliger Einzelhandel möglich sein. Neben den erforderlichen Stellplätzen sind in dem Bereich des SO-Gebietes die Verbandsplätze und Rettungswege berücksichtigt. Die erforderlichen 1000 Stellplätze können ebenerdig, in Form einer Parkpalette und/oder durch eine Tiefgarage nachgewiesen werden. (siehe textliche Festsetzung mit der Ziffer 1 i. V. mit der Ziffer 3). Dieses Gebiet wird als Sondergebiet mit den o.g. Nutzungen festgesetzt, weil in diesem Bereich ein Standort ausschließlich mit den genannten Nutzungen entstehen soll. (siehe textliche Festsetzungen mit der Ziffer 1).

Der kleinteilige Einzelhandel erhält in Kombination mit einer Flächenbeschränkung eine Branchen- und Sortimentsabgrenzung, die gewährleisten soll, dass sich die Versorgung auf den Nahbereich und dessen Nutzungen beschränkt und keine Konkurrenz zu umliegenden Einrichtungen hervorrufen wird. In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Der Einzelhandel in dem mit den Ziffern 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten darf pro Laden eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm und in beiden Baugebieten insgesamt 600 qm nicht überschreiten.“

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Ziel, eine eindeutige Stadtkante zur Strobelallee zu bilden. Die Höhe der baulichen Anlage mit einer V-VIII geschossigen Bebauung und einer max. Höhe der baulichen Anlage von 127,00 m über NN entspricht der Traufenhöhe der Nordtribüne des Westfalenstadions. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 berücksichtigt neben dem o.g. Gebäude die zu erstellende Parkpalette und Stellplatzanlage im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 eröffnet die Möglichkeit das maximal achtgeschossige Gebäude direkt südlich der Strobelallee und eine Parkpalette für ca. 150 Stellplätze zu bauen.

4.1.2 Sondergebiet – Messe- und Veranstaltungszentrum Westfalenhalle

Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der Westfalenhallen nach Westen unter Inanspruchnahme der Dauerkleingartenanlage „Ardeyblick“ vor. Die Fläche soll langfristig für Messe- und Veranstaltungshallen zur Verfügung stehen. Die zukünftigen Hallen sollen für das gesamte Veranstaltungsspektrum der Westfalenhallen eingesetzt werden können.

Da sich die heutige Situation im logistischen Bereich für das Veranstaltungszentrum als äußerst schwierig darstellt, muss das Gelände der Kleingartenanlage zwischenzeitlich auch als Logistikfläche für die Westfalenhallen genutzt werden.

...

Entsprechend der zukünftigen Nutzung wird das Gelände als SO-Gebiet – Messe- und Veranstaltungszentrum Westfalenhallen- festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) orientieren sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlage wird mit max. 120 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer baulichen Höhe von ca. 15m , wenn man als Bezugsgröße die Straße „Im Rabenloh" heranzieht.

Während der An- und Abreisephase von Großveranstaltungen im Westfalenstadion ist die Erreichbarkeit der Logistikflächen eingeschränkt.

4.1.3 Sondergebiet – Büro-Hotel-Verwaltung

Der Bebauungsplan sieht auf dem heutigen Dreiecksgrundstück zwischen der Straße „Im Rabenloh" und „Strobelallee" ein mindestens XV bis XX-geschossiges Gebäude vor, das für das Veranstaltungszentrum ein weithin sichtbares Signal sein kann. Hier können Einrichtungen von Borussia Dortmund oder der Westfalenhallen (Kartenvorverkauf, Präsentationsräume) untergebracht werden. Als weitere möglichen Nutzungen werden Bürogebäude, Hotel, Anlagen für Verwaltung, Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Freizeit- und Sporteinrichtungen und Kongress- und Messeanlagen zugelassen.

Auch in diesem Bereich erhält der kleinteilige Einzelhandel in Kombination mit einer Flächenbeschränkung eine Branchen- und Sortimentsabgrenzung. In dem Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Der Einzelhandel in den mit den Ziffern 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten darf pro Laden eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm und in beiden Baugebieten insgesamt 600 qm nicht überschreiten."

Die relativ geringe GRZ von 0,4 berücksichtigt das Ziel, die in diesem Bereich vorhandenen Bäume zu schützen und zu erhalten und einen großzügigen Grünraum um das neue Gebäude zu erzielen. Die festgesetzte GFZ von 9,0 resultiert aus der angestrebten Höhe der baulichen Anlage, überschreitet aber die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO erheblich. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze der GFZ überschritten werden, wenn „besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen".

Der neue Messe- und Veranstaltungsturm im Bereich westlich der Strobelallee soll zugleich ein sichtbarer Endpunkt der Veranstaltungsachse und ein weithin sichtbares Signal für das international bekannte Westfalenstadion sein. Damit diese Signalwirkung erreicht wird, ist eine 15-bis 20-geschossige Bebauung erforderlich. In diesem Bereich ist mit Ausnahme der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter kein weiteres Wohnen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Arbeitsverhältnisse wird nicht gesehen, zumal durch einen bestehenden Fußweg die vorhandenen Grünräume südlich der Bahnanlage erreicht werden können. Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, verkehrliche oder sonstige Belange können nicht gesehen werden.

...

5. Verkehrliche Belange

Zur verkehrlichen Erschließung des gesamten Veranstaltungszentrums hat der Rat der Stadt Dortmund in der Sitzung vom 20.12.2001 ein Verkehrskonzept beschlossen, dass für den westlichen Teil des Veranstaltungszentrums sowohl Maßnahmen für den Individualverkehr (Kfz und Fußgänger) als auch für den ÖPNV beinhaltet. Dieses Verkehrskonzept war auch Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung für das Veranstaltungszentrum, die der Rat der Stadt Dortmund im Mai 2002 beschlossen hat.

5.1 Individualverkehr (PKW)

Die äußere Erschließung des gesamten Veranstaltungsbereiches außerhalb des Spielbetriebes von Borussia Dortmund wird durch die Strobelallee und die Straße „Im Rabenloh" an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Wittekindstraße, Ardeystraße und B1) sichergestellt.
Zur Erschließung der bestehenden und neuen Stellplatzanlage während des Spielbetriebes sieht das Verkehrskonzept im westlichen Bereich des Veranstaltungszentrums folgende Maßnahmen vor:

- 3-spuriger Ausbau der Straße „Im Rabenloh"
- Einrichtung einer Linksabbiegespur Wittekindstraße/Im Rabenloh auf der verlassenen Stadtbahntrasse
- Einrichtung einer Wendefahrbahn in Richtung Hombruch mit Option zur B1 /Richtung Bochum
- Unterführung der Strobelalle zur neuen Stellplatzanlage des BVB´s.

Die Einrichtungen der Linksabbiegespur Wittekindstraße/ImRabenloh und der Wendefahrbahn in Richtung Hombruch können auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts erfolgen, da die Umbaumaßnahmen im vorhandenen öffentlichen Straßenraum erfolgen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße „Im Rabenloh" berücksichtigt den 3-spurigen Ausbau. Der Ausbau der Straße soll aber erst erfolgen, wenn sich nach Inbetriebnahme der neuen Stellplatzanlage des BVB die Notwendigkeit herausstellt.

Zur Anbindung der neuen Stellplatzanlage unter der Unterführung an die Straße „Im Rabenloh" erhält die Westfalenstadion GmbH & Co KG das Recht, die in dem Bebauungsplan mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

5.2. Fußgänger- und Radverkehr

Die fußläufige Erreichbarkeit des Westfalenstadions soll durch einen direkten Zugang von der neuen Stadtbahnhaltestelle „Theodor-Fliedner-Heim" bis zur Strobelallee über die bestehende Kleingartenanlage verbessert werden. Durch den neuen 20 m breiten Fuß- und Radweg wird sichergestellt, dass die heutige störende Mischung zwischen Individualverkehr und Fußgängerverkehr im Bereich der Straße „Im Rabenloh" entzerrt wird. Der Bereich zwischen dem zukünftigen Fußweg und dem Westfalenstadion wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche – festgesetzt, weil sichergestellt werden muss, dass außerhalb des Spielbetriebes von Borussia Dortmund die südlich der Strobelallee liegenden

...

Gebäude auch zukünftig erschlossen sind. Während der Spieltage soll diese Fläche ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Veranstaltungsbereich wird von drei Stadtbahnlinien bedient, die während der Hauptan- und -abreisezeiten mit der betrieblich dichtest möglichen Zugfolge verkehren. Mit den Stadtbahnhaltestellen Theodor-Fliedner-Heim, Westfalenstadion, Remydamm, Westfalenhalle und der DB-Haltestelle Dortmund-Westfalenhalle ist das Veranstaltungszentrum gut erschlossen.

Die Überprüfung der derzeitigen Bedienung im Rahmen des Verkehrsgutachtens aus dem Jahre 2001 hat bestätigt, dass die wirtschaftlich und technisch sinnvollen Möglichkeiten zur optimalen Stadtbahnbedienung auf der Grundlage der vorhandenen Schieneninfrastruktur bereits ausgeschöpft worden sind. Das System ist hochgradig ausgelastet und es ist nicht möglich, zusätzliche Bedienungskapazitäten bereitzustellen.

Zur weiteren Verbesserung des Anschlusses an das Westfalenstadion hat der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, dass der Stadionbetreiber einen Pendelbusverkehr einrichtet, finanziert und bewirbt. Der Pendelbus wird von der Universität bis zum neuen Fußweg im Bereich des Tassiloweges eingesetzt.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Die im Bebauungsplan In W 123 beabsichtigten Bauvorhaben sind nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer Größe von 1 ha oder mehr (Nr. 18.4 i.V.m. Nr. 18.4.1 der Anlage 1 zum UVPG) und Bau eines Städtebauprojektes (SO- Veranstaltungs-zentrum Westfalenhalle), für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm. (Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.7.2 und Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) einzustufen.

Die beabsichtigte Stellplatzanlage ist danach als UVP-pflichtiges Vorhaben einzustufen, während für das SO-Gebiet Veranstaltungszentrum Westfalenhalle eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, da die Fläche für dieses Bauvorhaben ca. 36.000 qm beträgt.

Nach den Kriterien des UVP-Gesetzes und des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Bebauungsplan dann UVP-pflichtig, wenn ein Bauvorhaben im Sinne der Kumulation im Rahmen der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig wird. Dies ist im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage für Borussia Dortmund der Fall.

...

Zentrales Instrument der UVP ist nach dem neuem Recht der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Dieser ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB. § 2a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass der Umweltbericht bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen ist.

Danach sind Angaben zum Vorhaben, Standort, Bedarf an Grund und Boden, zur Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie zur Bevölkerung in diesem Bereich, zu den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zu den (verbleibenden) zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und zu den wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sowie den wesentlichen Auswahlgründen zu machen. Der Umweltbericht übernimmt damit nicht nur die Darstellung aller Ergebnisse umweltrelevanter Gutachten sondern auch die wesentlichen Inhalte des landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleich bzw. Ersatz (siehe Anlage 1 dieser Begründung).

6.2 Eingriffsregelung

6.2.1 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

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

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

...

Der Bebauungsplan In W 123 sieht die Inanspruchnahme einer Dauerkleingartenanlage für die Erweiterung des Messezentrums und die Anlage eines Fuß- und Radweges zum Westfalenstadion vor. Außerdem wird das bestehende Licht- und Luftbad zum Bau eines zusätzlichen Büro- und Dienstleistungsgebäudes sowie für Stellplätze umgenutzt. Diese Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar. Eine teilweise oder völlige Unterlassung dieser Eingriffe, d. h. ein Verzicht bzw. Teilverzicht auf die geplanten Maßnahmen kann nicht erfolgen, weil die vorgesehenen Maßnahmen zur Erweiterung und Sicherung des national und international genutzten Messe- und Veranstaltungszentrum sowie des Westfalenstadions notwendig sind.
Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu den strukturpolitischen Zielen und den stadtwirtschaftlichen Interessen wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang der strukturpolitischen und der stadtwirtschaftlichen Ziele und Interessen aufgrund ihrer Bedeutung Vorrang einzuräumen.
Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet vorzusehen, um die Anforderung nach einem vorrangigen Ausgleich (§ 19 Abs. 2 BNatSchG) zu erfüllen. Nach § 4 Abs. 4 LG NRW sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 BNatSchG).

Um den Umfang des Ausgleichs ermitteln zu können, ist es erforderlich, die Eingriffserheblichkeit festzustellen. Hierfür ist es notwendig, die Bestandsituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist im erforderlichen Umfang durch angemessene Maßnahmen auf geeigneten Flächen zu kompensieren.
Diese Inhalte sind von dem beauftragten Landschaftsplanungsbüro Prof. Pridik +Freese in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet worden und sind als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Ab. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Bepflanzung von Stellplatzanlagen

In Bezug auf die Architektur wie auch den Freiraum werden an das für die Stadt Dortmund einzigartige Messe-, Sport- und Freizeitzentrum mit seinem Vorzeigecharakter höchste Anforderungen gestellt. Dies gilt u.a. auch für die Gestaltung und Grünausstattung der großen Stellplatzanlagen in dem Gebiet. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan fest, dass ebenerdige nicht überbaute Stellplatzanlagen zu begrünen und durch Pflanzflächen so zu gliedern sind, dass für

...

jeweils sechs Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (1m über dem Erdreich gemessen) in einer Pflanzfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestgröße von 4 qm zu pflanzen ist. Die Anzahl und die regelmäßige Anordnung der Baumanpflanzungen bieten durch die Entwicklung eines gleichmäßigen Kronendaches die Gewähr dafür, dass Flächenaufheizungen vermindert und Schadstoffemissionen teilweise schon vor Ort gebunden werden. Die Bäume wirken nicht nur klima- und lufthygieneverbessernd, sondern tragen durch die Ausbildung eines ‚grünen Daches' positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuches bei.

Es werden hochstämmige, großkronige, standortgerechte Laubbäume und Mindestgrößen gefordert, um den Ansprüchen an Gestaltqualität gerecht zu werden. Mindestpflanzgrößen, bauliche Baum- und Baumscheibenschutzeinrichtungen wie auch vitalitätserhaltende Hilfsmaßnahmen wie Wurzelgräben und geeignete Pflanzsubstratmischungen zur Bodenverbesserung sind zudem erforderlich, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und somit auch die dauerhafte Erhaltung der gesamten Anpflanzung wie auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknung und damit verbundene Bodenerosionen vorzubeugen.

Anpflanzen von Gehölzen und Erhaltung von Gehölzbeständen

Der das bisherige Luftbadgelände nordwestlich bis südöstlich einrahmende Gehölzstreifen (großteils auf Böschung stockend) soll soweit wie möglich, d. h. bis auf die Zu- und Ausfahrtsbereiche und den notwendigen Bereich für die Anlage von 1000 Stellplätzen dauerhaft erhalten bleiben. Da er aber in seinem Bestand teilweise abgängig ist, soll er durch Neupflanzung von Sträuchern und Gehölzen ergänzt bzw. gesichert werden. Dieser Gehölzstreifen übernimmt sowohl ökologische (Korridor-) wie auch stadtgestalterische (Pufferungs-, Einrahmungs-) Funktionen. Es sollten heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, um der heimischen Flora und Fauna ausreichend Lebensraum zu geben. Ebenso soll der Gehölzbestand südlich des Westfalenstadions und westlich des Volksbades unbedingt erhalten werden.

Erhaltung und Schutz ortsbildprägender Bäume

Die bestehenden Bäume (Platanen) im Bereich der Strobelallee und entlang der Straße „Im Rabenloh' werden aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB festgesetzt. Sie dienen der Sicherung des vorhandenen Stadtbildes im Bereich des Messe – und Veranstaltungszentrums und sollen durch weitere alleeartige Anpflanzungen sowie auch im Bereich der Strobelallee und des Fuß- und Radweges zur Wittekindstraße ergänzt werden.

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. Dies gilt besonders für den rahmenbildenden Gehölzbestand östlich und südöstlich der derzeitigen Dauerkleingartenanlage ‚Ardeyblick' und zukünftigen Sondergebiets ‚Messe- und Veranstaltungszentrum Westfalenhallen'. Die dort dargestellten Bäume (Pappeln u.a.) sind zumindest solange zu erhalten, wie dort eine ausschließliche Übergangsnutzung als Logistikfläche besteht. Bei einer anschließenden Bebauung mit einhergehender, zumindest teilweisen, Beseitigung der Bäume muss eine angemessene Ersatzpflanzung, die sich an den Platanenbestand der Straße Im Rabenloh und in der Strobelallee orientieren sollte, vorgenommen werden.

...

6.2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz

Befestigung von Stellplatzanlagen

Ebenerdige und nicht überbaute Stellplatzanlagen sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) zu befestigen. Dies soll sicherstellen, dass anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend auf dem Grundstück verbleibt bzw. dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird und damit der Anreicherung des Grundwassers dienen kann.

Anlage eines Waldes

In Dortmund-Derne, Gemarkung Hostedde, Flur 2, Flurstück 530, wird auf einer ca. 12.500 qm großen Ackerfläche ein Wald (ca. 8.500 qm) mit einem 15 m breiten Waldmantel (ca. 4.000 qm) aus standortheimischen Gehölzen unter ökologischen Aspekten entwickelt. Diese Ausgleichsmaßnahme dient der Kompensation der Funktionsstörungen im Naturhaushalt, ausgelöst durch Beseitigung und Totalverlust von altem, teilweise in dieser Ausprägung auf städtischen Standorten selten stockendem und überdies dichtes Kronendach bildendem Baumbestand im Plangebiet. Zudem unterstützt diese Maßnahme das Entwicklungsziel der Stadt zur Erhöhung des Waldanteils im Dortmunder Norden.

Umstellung auf naturverträgliche ökologische Landwirtschaft mit flankierenden ökologischen Kulturlandschaftselementen

In Dortmund-Barop, Gemarkung Barop, Flur 1, Flurstücke 10, 11, 12, 14, 24, 25, 26, 523, 599, 600, 601, 602, 659 und 660 steht eine 5,5 ha große Ackerfläche in Kuppenlage als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Von dieser bisher intensiv genutzte Ackerfläche werden ca. 2,9 ha umgestellt auf naturverträglichen Landbau mit flankierenden ökologischen Strukturelementen auf Grundlage des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (§ 4 Abs.4 LG NRW). Dies leitet sich einerseits aus dem Entwicklungsziel einer naturverträglichen Bodennutzung bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung von Bewirtschaftung und Pflege von Kulturlandschaft in einem industriell bzw. nachindustriell geprägten Ballungsraum sowie andererseits aus der Verpflichtung zum Funktionsausgleich für Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft hinsichtlich Biotopvielfalt und Vernetzungsstrukturen im Plangebiet ab. Auf der Fläche werden folgende flankierende ökologische Maßnahmen umgesetzt:

Schaffung einer Streuobstwiese (ca. 14.400 qm)
Anpflanzung von Baumhecken (ca. 4.000 qm)
Anpflanzung eines Feldgehölzes (ca. 4.000 qm)
Anlage von kräuterreichen Grassäumen an Acker- und Wegrändern (ca. 3.100 qm)
Anpflanzung einer Kopf-Weidenreihe (ca. 320 qm)

Diese Maßnahmen fügen sich ein in das ‚Landschaftskonzept für die Universität Dortmund' (1987 u. 1989), in dem das Entwicklungsziel zur Anreicherung der nahezu vollständig ökologisch verarmten, ausgeräumten und belasteten landwirtschaftlichen Flächen mit Feldgehölzinseln und Ackerhecken in Kombination mit einer Fußwegeerschließung definiert wurde. Die Umstellung auf

...

naturverträglichen Landbau sowie die ökologischen Anreicherungen mit Kleinstrukturen bedeuten eine Stabilisierung der Lebensräume für Nützlinge und gefährdete Arten, Erosionsschutz und Wuchsklimaverbesserungen für die Landwirtschaft, Steigerung der Erlebnisvielfalt und Erholungsqualität für den Menschen, Gliederung und Strukturierung des Landschaftraumes sowie die Verbesserung des Landschaftsbildes. Zudem befindet sich diese Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft von Grünflächen für die natürliche Entwicklung wie z. B. der ‚Umweltkulturpark'. Durch die langfristige Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen an einen anerkannten ökologischen Anbaubetrieb wird die Erhaltung der Ausgleichsflächen sichergestellt.

6.3 Lärmschutz

Nach § 1 Abs.5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Stadtplanungsamt hat zu den Auswirkungen des Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärms das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner GbR beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten Maßnahmen zu erstellen. Außerdem wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung des Theodor Fliedner Heimes untersucht.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs wurde das Verkehrsaufkommen der Straßen B1, Wittekindstraße, Im Rabenloh und Strobelallee auf der Grundlage der Prognosedaten für das Jahr 2010 zugrundegelegt. Außerdem wurde das Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der 1000 Stellplätze, der Logistikfläche und der geplanten Gebäude im Plangebiet sowie für den Schienenverkehr die U-Bahnlinie U 42 berücksichtigt.

In Bezug auf den Gewerbelärm wurden die zukünftigen LKW- und Staplerbewegungen mit den dazu gehörenden Be- und Entladetätigkeiten auf einer freien Logistikfläche den Berechnungen zugrundegelegt.

Bei den sportanlagebezogenen Geräuschimmissionen sind die Besucherströme auf der verlängerten Strobelallee einschließlich des prognostizierten Kfz-Verkehrs durch die neue Stellplatzanlage im Bereich der Straße „Im Rabenloh" sowie die Geräuschemission des Westfalenstadions in Bezug auf die heranrückende Bebauung im Plangebiet berücksichtigt worden.

Ergebnisse

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die nach der DIN 18005 geltenden Orientierungswerte durch die bestehenden Verkehre, bis auf das geplante Büro/Hotelgebäude, an allen Tages- und Nachtzeiträumen überschritten werden.

Durch die zusätzlichen Verkehre auf den öffentlichen Straßen, ausgelöst durch die 1000 neuen Stellplätze sowie die Verkehre der Logistikfläche, werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die Beurteilungspegel an keinem der untersuchten Aufpunkte um mehr als 1 dB(A) erhöht. Für das geplante Büro/Hotelgebäude werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

...

Der geplante Umbau der Straße „Im Rabenloh“ ist eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Zusatzbelastung der 1000 Stellplätze an zwei Aufpunkten der Beurteilungspegel nachts um 2 dB(A) erhöht und der nachts geltende Grenzwert um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags werden eingehalten.

In Bezug auf das schützenswerte Theodor-Fliedner-Heim zeigen die Ergebnisse der Gewerbelärmberechnung, dass die tags geltenden Orientierungswerte von 45 dB(A) im Bereich der Freiflächen des Heimes bei freier Schallausbreitung, ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen deutlich überschritten würden. Nachts ist die Logistikfläche nicht in Betrieb.

Hinsichtlich des Sportlärms werden durch die Besucherströme und PKW-Verkehre an allen untersuchten Aufpunkten die nachts geltenden Geräuschimmissions-Richtwerte überschritten. Im Tageszeitraum werden die Immissions-Richtwerte deutlich unterschritten. Die Beurteilung des Lärms des Westfalen-Stadions auf die im Plangebiet festgesetzte heranrückende Bebauung hat gezeigt, dass die Immissions-Richtwerte tags nach der 18. BImSchV nicht überschritten werden. Nachts werden die Richtwerte allerdings ebenfalls überschritten.

Maßnahmen

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

Im vorliegenden Falle ist es nicht möglich, den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – ohne zusätzliche Schutzvorkehrungen gerecht zu werden.

Die geplante Erweiterung des Messe und Veranstaltungszentrums Westfalenhalle kann aufgrund der situationsgegebenen räumlichen Lage nur nach Westen erfolgen, da im Osten des Westfalenhallenkomplexes die notwendigen örtlichen und überörtlichen Erschließungsstraßen liegen. Ein Verzicht auf diese Erweiterungsfläche würde langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Westfalenhalle insbesondere als Messestandort in Frage stellen. Die zwischenzeitliche Nutzung als Logistikfläche ist aus betriebswirtschaftlichen Erfordernissen notwendig.

Auch die zusätzliche Stellplatzanlage für den international agierenden Fußballverein BVB ist aufgrund der Erweiterung des Westfalenstadions auf ca. 83.000 Zuschauer aus bauordnungsrechtlichen Gründen notwendig.

Zur besseren und sicheren fußläufigen Erschließung sieht der Bebauungsplan einen direkten Fußweg zum Stadtbahnhaltepunkt Theodor Fliedner Heim vor. Damit wird gleichzeitig der Individualverkehr vom Fußgängerverkehr entzerrt. Ein Verzicht auf die Verlängerung der Strobelallee würde zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen insbesondere für Fußgänger führen.

Durch die Überschreitungen der Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Gestaltung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen

...

Arbeits- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. durch eine geeignete Baukörperanordnung nicht überschritten.

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

Verkehrslärm

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen durch öffentlichen Straßenverkehr „Im Rabenloh" haben gezeigt, dass künftig an zwei Aufpunkten (westlich der Straße „Im Rabenloh" und östlich des Theodor Fliedner Heimes) der nachts geltende Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 3 dB (A) überschritten wird. Erforderlich wäre eine 6m hohe Schallschutzwand, um auch die Obergeschosse dieser Gebäude zu schützen. Dieser Schallschirm wäre entlang der Straße „Im Rabenloh" zwischen Einmündung „Wittekindstraße" und dem geplanten Erdwall auf der Logistikfläche mit einer Gesamtlänge von ca. 120 m zu errichten. Legt man je qm Schallschirm Kosten von 450,-- Euro zugrunde, so ergäben sich Gesamtkosten für den o.g. Schallschirm von 270.000,-- Euro. Aufgrund der gutachterlichen Aussage des Ingenieurbüros Schwetzke und Partner ist dieser Kostenaufwand unverhältnismäßig, da unter Einbeziehung der umliegenden Straßen (B1 und Wittekindstraße) mit keiner Pegelminderung der Geräusche zu rechnen ist. Außerdem ist die Anlage eines Erdwalls im Eingangsbereich zum Veranstaltungskomplex nicht vereinbar mit dem städtebaulichen Ziel, hier einen repräsentativen und durchgrünten Empfangsbereich für das Veranstaltungszentrum der Westfalenhallen und des Westfalenstadions zu schaffen. Die in diesem Zusammenhang bereits bestehenden Bäume und Vegetationsbestände im südwestlichen Bereich der Straße „Im Rabenloh" müssten für die Anlage eines Walles entfernt werden, was aus städtebaulichen Gründen abzulehnen ist.

Aufgrund der massiven Bausubstanz und der vorhandenen Fenster der Gebäude des Theodor Fliedner Heimes werden die Anhaltswerte für Innenschallpegel von Li =25 dB heute schon und zukünftig auch eingehalten. Aus diesem Grunde werden auch keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die zusätzlichen Verkehre der Stellplatzanlage und des Logistikzentrums werden die Beurteilungspegel an keinem der untersuchten Aufpunkte um mehr als 1 dB(A) erhöht. Am Sondergebiet zwischen der Straße „Im Rabenloh" und der Strobelallee ergibt sich im Nachtzeitraum eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 (OW =55 dB (A)) von 2 dB(A). Eine Erhöhung um 1 dB(A) bzw. Überschreitung von 2 dB(A) ist vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Aus diesem Grunde kann auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, weil solche Maßnahmen objektiv nicht zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen würden.

Gewerbelärm

Es ist davon auszugehen, dass das Logistikzentrum nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben wird. Dazu wurde im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„In dem mit der Ziffer 8 festgesetzten Baugebiet, darf ein Logistikbetrieb nicht in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr betrieben werden".

...

Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grunde einen 10 m hohen Erdwall zwischen dem Theodor Fliedner Heim und der zukünftigen Logistikfläche vor. Bei einem 10 m hohen Wall ist gewährleistet, dass der Orientierungswert auf den Freiflächen um mind. $\Delta L = 10$ dB(A) unterschritten und im letzten Geschoss des TheodorFliedner Heimes eingehalten wird. Weitere Maßnahmen sind aus Gründen des Gewerbelärms nicht erforderlich.

Sportlärm

Die Mess- und Berechnungsergebnisse der Besucherströme und PKW-Verkehre des neuen Parkplatzes haben gezeigt, dass die nachts geltenden Geräuschimmissions-Richtwerte überschritten werden. Tags werden die Richtwerte der 18. BImSchV deutlich unterschritten.

Auch wenn grundsätzlich immer damit kalkuliert werden muss, dass der international renommierte Fußballverein BVB bis in das Endspiel der Champions-Leaque vordringt, ist mit einer Überschreitung der Richtwerte höchstens an max. 9 bis 10 Tagen im Jahr zu rechnen. Nach der 18. BImSchV gelten Überschreitungen der Immissions-Richtwerte als selten und damit zulässig, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten. Unter Einbeziehung der Geräuschvorbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr werden die in der Anlage 10 (Sportlärm) ermittelten Beurteilungspegel zudem an vielen Aufpunkten überdeckt. Aus diesen Gründen sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung westlich des zukünftigen Fußweges und südlich der Wittekindstraße und für das Theodor Fliedner Heim wegen der veränderten Besucherströme und PKW-Verkehre erforderlich.

Hinsichtlich der heranrückenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes an das Westfalenstadion haben die Messungen und Berechnungen ergeben, dass die Immissions-Richtwerte tags in Bezug auf die geplanten Nutzungen nicht überschritten werden. Der Nachtwert kann außer acht gelassen werden, da wie oben erwähnt, es sich hier um ein seltenes Ereignis im Sinne der 18. BImSchV handelt.

6.4 Altlasten

Die Übersichtskarte der Altstandorte und –ablagerungen (Stand: September 2000) enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 123 die Kennzeichnung „Altablagerung/Schüttung, Hausmüll". Der in der Übersichtskarte dargestellte Bereich wird im Bebauungsplan als Bereich gekennzeichnet, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Zur Untersuchung der Bodenbelastung wurde durch das Umweltamt das Sachverständigenbüro Geo-Protect beauftragt. In dem gekennzeichneten Bereich wurde eine Rammkernsondierung bis in den gewachsenen unbelasteten Boden niedergebracht und zusätzlich 3 Bodenluftuntersuchungen durchgeführt sowie die entnommenen Bodenproben chemisch analysiert. Die Probe aus dem Tiefenbereich zwischen 0,1 und 0,3 m wies hierbei einen deutlich erhöhten PAK-Gehalt (polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoff, 44,3 mg/kg) auf. Bei den übrigen Schadstoffparametern waren keine Auffälligkeiten festzustellen. Bezogen auf die geplante Sondernutzung ist der Gehalt zwar als unerheblich einzustufen, jedoch muss im Fall von Eingriffen in den Untergrund mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Der Bereich wird allerdings im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

...

Die Belastung der Bodenluft ist mit 1,6 mg/m³ BTEX (aromatische Kohlanwasserstoffe - Benzol, Toluol, Ehtylbenzol, Xylole -) als leicht erhöht zu werten. Einschränkungen für die geplante Nutzung sind hieraus jedoch nicht abzuleiten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.5 Methangas

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. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt sowohl in der Zone 1 und der Zone 2 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte im Bereich der geplanten Stellplatzanlage für Borussia Dortmund wenig wahrscheinlich (Zone 1). Dagegen sind im Bereich der vorgesehenen Messeerweiterung und auf dem Dreiecksgrundstück zwischen der Straße „Im Rabenloh" und der Strobelallee Methanausgasungen hinreichend wahrscheinlich (Zone 2) aber keine konkreten Austritte bekannt.

Hinsichtlich der Zone 1 wurde für den genannten Bereich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„ Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zum Austritt von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden. Die vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Die mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Bereiche liegen in der Zone 1 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Somit sind Auswirkungen auf die ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten".

Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit in der Zone 2 sind im Vorfeld der Planrealisierung (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgt die rechtliche Absicherung dieser Vorgabe in Form von Bedingungen und Auflagen. Ein entsprechender Hinweis zur Methanausgasung in der Zone 2 ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.6 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Informationen der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW liegt der Bereich des Bebauungsplanes über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Friedrich Wilhelm" und „Tremonia 2". In einer von der Bezirksregierung vorgenommenen Projektion zufolge streichen im Bereich der Planfläche die Flöze Sonnenschein lgd. und hgd. Teil, Wasserfall 1 und Wasserfall 2 sowie die Flöze Dünnebank und Dickebank unter einem Deckgebirge von ca. 17 m an der Karbonoberfläche aus. Die Flöze fallen mit ca. 25 gon bis

...

28gon nach Südosten ein. In diesen Flözen ist im Bereich der Planungsmaßnahmen umfangreiche Gewinnung von Steinkohlen geführt worden, die bis in den tagesnahen Bereich reicht und daher heute noch zu einer Absenkung oder einem Einbruch der Tagesoberfläche führen kann.

Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren tagesnahen Bereich der o.a. Flöze widerrechtlicher Abbau Dritter oder sogen. „Uraltbergbau" (Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern) umgegangen ist, der bis an das Kreidemergel-Deckgebirge geführt worden ist. Die Frage, ob und inwieweit in den Flözen Sonnenschein lgd. und hgd. Teil, Wasserfall 1 und Wasserfall 2 sowie die Flöze Dünnebank und Dickebank einwirkungsrelevanter Bergbau betrieben worden ist, lässt sich erst nach Durchführung von Baugrunduntersuchungen (z.B. Bohrungen) beantworten.

Sollten im tagesnahen Teufenbereich der Flöze Sonnenschein sowie der Flöze Dünnebank und Dickebank Hohlräume oder Verbruchszonen in Folge widerrechtlichen Bergbaus durch Dritte oder „Uraltbergbau" vorhanden sein, so kann auch hier im Handlungsbereich dieser Flöze eine Absenkung oder ein Einbruch der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befinden sich im Bereich des Stadiongeländes und des ehemaligen Luftbades folgende verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus, dessen mögliche senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche unter Berücksichtigung einer angemessenen Lagegenauigkeit und Lockermassenüberdeckung einen Teil des Geländes tangieren. Dazu gehören mit einer Lagegenauigkeit von 10m die Schächte:

Bergwerk Sonnenblick, Alter Schacht mit den Lagekoordinaten R =2600728m;H =5707325,
Bergwerk Sonnenblick, Alter Schacht mit den Lagekoordinaten R =2600813 m; H 5707 305 m und
Bergwerk Sonnenblick, Alter Schacht im den Lagekoordinaten R =2600865 m; H =5707 292 m.

Da im Bereich des Westfalenstadions und des ehemaligen Luftbades bereits ein Deckgebirge von ca. 17 m Mächtigkeit vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die Tagesöffnungen alle senkrecht sind.

Eine Einschätzung der Standsicherheit der Tagesoberfläche sowohl im Bereich der betreffenden verlassenen Tagesöffnungen als auch in Bereichen, in denen nachweislich oder mutmaßlich tagesnaher Bergbau geführt wurde, ist der Bezirksregierung gegenwärtig nicht möglich. Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche insbesondere im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus sind ebenfalls nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäulen oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnungen mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Bei den möglichen Gefährdungsbereichen handelt es sich lediglich um vorläufige Gefährdungsbereiche. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

Aus den o.g. Gründen setzt der Bebauungsplan den von der Bezirksregierung angegebenen Bereich des oberflächennahen Bergbaus als Fläche fest, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind und als Fläche, unter denen der

...

Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 BauGB). Außerdem werden die angegebenen Schächte im Bebauungsplan mit einem Sicherheitsradius von 20 m gekennzeichnet.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Innerhalb des Plangebietes liegen die Schächte:

Bergwerk Sonnenblick, Alter Schacht mit den Lagekoordinaten R =2600728m;H = 5707325,
Bergwerk Sonnenblick, Alter Schacht mit den Lagekoordinaten R =2600813 m; H 5707 305 m und
Bergwerk Sonnenblick, Alter Schacht im den Lagekoordinaten R =2600865 m; H =5707 292 m.

Die Schachtschutzbereiche –Schlagkreise um die Schachtmittelpunkte – haben aufgrund möglicher Ausgasungen je einen Radius von r=20 m.

Maßnahmen zum Schutz gegen austretende Gase

Innerhalb der Schachtschutzbereiche ist die Errichtung baulicher Anlagen (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art nur unter Vorlage von entsprechenden Einzelgutachten der Deutschen Montan-Technologie in Essen möglich.

Sicherungsmaßnahmen für die Standsicherheit

Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse lässt sich in dem mit xxxxxxxx gekennzeichneten Bereich u.a. das Vorhandensein von sog. „Uraltbergbau“ nicht mit letzter Sicherheit ausschließen. Eine exakte Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die Standsicherheit von baulichen Anlagen (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen)) ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich. In dem mit xxxxxxx gekennzeichneten Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen, um mit dem Bergwerkseigentümer evt. erforderliche Bergschadenssicherungen abzusprechen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom

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

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.

7.2 Leitungsrechte

Im Bereich der neuen Zufahrt von der Straße „Im Rabenloh" bis zur zukünftigen Stellplatzanlage von Borussia Dortmund wird der Westfalenstadion GmbH und Co KG ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (Symbol A) eingeräumt.

Außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft ausgehend von der Straße „Im Rabenloh" eine Wasserverteilungsleitung. Der Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH wird daher auf der mit dem Symbol B festgesetzten Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage westlich des Westfalenstadions liegt ein Entwässerungskanal der Stadt Dortmund. Der Stadt Dortmund wird für den Kanal ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Symbol C eingeräumt.

7.3 Niederschlagswasser

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

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

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG NW Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine dafür vorhandene Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Plangebiet war vor dem 01. 01. 1996 nur teilweise bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Von daher sind die Regelungen des § 51a LWG NW im Zusammenhang mit den Planungen und Bauvorhaben zu beachten. Für den Bereich des Bebauungsplanes In W 123 wurde die Firma Geo Protect - Sachverständigenbüro für Altlasten/ Baugrund/Flächenrecycling/Hydrogeologie, 48341 Altenberge durch die Stadt Dortmund

...

beauftragt, eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Vom Gutachter wurden im Untersuchungsgebiet zur Erkundung des Untergrundes insgesamt 26 Rammkernsondierungen niedergebracht. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden jeweils acht Versickerungsversuche mit dem Doppelringinfiltrometer bzw. open-end-Tests durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der humose Oberboden (Bereich bis max. 30 cm Tiefe) als Folge der Durchwurzelung zwar eine relativ hohe Durchlässigkeit aufweist (>10 -5m/s), aber der anstehende Geschiebelehm mit Durchlässigkeitsbeiwerten von <10 -7 m/s als nahezu wasserundurchlässig angesehen werden muss.

Trotz der rel. hohen Durchlässigkeit ist jedoch auch der Oberboden für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet, da bei der geringen Mächtigkeit von 30 cm das anfallende Niederschlagswasser nicht weiter abgeleitet werden kann und eine gezielte Versickerung daher schnell zu Staunässeerscheinungen an der Grenzfläche zu dem im Liegenden anstehenden Geschiebelehm führt. Weiterhin ist aufgrund der tonigen Bestandteile des Oberbodens bei einer Versickerung auf Dauer mit einer zunehmenden Verschlämmung des Porenraums und entsprechenden Verschlechterung der Durchlässigkeit zu rechnen.

Eine Versickerung in Bereichen mit Auffüllungen ist ebenfalls abzulehnen, da in diesen Fällen eine Elution von Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Pkt. 6.4 Altlasten). Da außerdem in dem Planbereich oberflächennahe bergbauliche Aktivitäten dokumentiert sind, ist wegen den nicht auszuschließenden Gefahren die Ableitung des Niederschlagswassers in einem Trennsystem per Kanalisation als die tragfähigste Lösung anzusehen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser, sowohl das auf der ehemaligen Kleingartenanlage „Ardeyblick“ und zukünftigen Logistikfläche anfallende verschmutzte Niederschlagswasser, als auch das auf den westlich des Westfalenstadions neu angelegten Stellplätzen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser wird über ein zentrales Regenrückhaltebecken (RRB) und Regenklärbecken (RKB) in die Emscher geführt. Das von den Stellplätzen westlich des Westfalenstadions anfallende Niederschlagswasser wird zwischenzeitlich dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Das von dem F+R-Weg stammende unverschmutzte Niederschlagswasser wird mittels Mulden erfasst und zwischenzeitlich dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Nach Fertigstellung des Trennsystems erfolgt analog zur oben beschriebenen Verfahrensweise die Einleitung in die Regenwasserkanalisation und Beschickung über das Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken. Im Anschluss daran erfolgt die direkte Einleitung in die Emscher. Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt teils durch Ersatz der vorhandenen Mischwasserkanalisation als neue Regenwasserkanalisation und teils durch Neubau einer Regenwasserkanalisation.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens und des Regenklärbeckens ist im nördlichen Bereich des städtischen Grundstückes Gemarkung Dortmund, Flur 14, Flurstück 633 vorgesehen. Dieses Grundstück liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes südlich der Bahnanlagen und direkt nördlich der Emscher.

Die vorgesehene Entwässerung einschl. des Regenrückhalte- und Regenklärbeckens entspricht den Anforderungen des § 51 a Abs. 4 LWG, weil das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation abgeleitet wird.

...

8. Kampfmittel, Blindgängereinschlagstellen

Lt. Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg sind im Plangebiet 10 vermutliche Blindgängereinschlagstellen festgestellt worden. Die Verdachtsbereiche sind mit einem 20-m-Radius markiert. Diese Verdachtsflächen sind vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelräumdienstes sind beim Amt für öffentliche Ordnung vom Träger der Baumaßnahme zu stellen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Inanspruchnahme der Fläche des Licht- und Luftbades für Parkflächen sowie deren Erschließung über die Straßengabelung der Strobelallee Im Rabenloh und die Beseitigung der Kleingartenanlage „Ardeyblick" ist ein weiterer Eingriff in die Planung der 20er Jahre beabsichtigt. Mit der Umsetzung einer solchen Planung geht die Bedeutung des ehem. Volksparks als Geschichtszeugnis und damit als Baudenkmal verloren.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan In W 123 über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

10. Entschädigung

Die festgesetzte private Grünfläche und die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Entschädigungsansprüche entstehen daher nicht.

11. Flächenbilanzierung

Sondergebiet Westfalenstadion	ca. 35.750 qm
Sondergebiet Messe- und Veranstaltungszentrum	ca. 36.000 qm
Sondergebiet Büro- und Verwaltung	ca. 04.100 qm
Straßenverkehrsfläche	ca. 14.520 qm
Fuß- und Radweg / inkl. Verkehrsgrün	ca. 10.200 qm
Mischverkehrsfläche	ca. 03.800 qm
Private Grünfläche (Parkanlage)	ca. 08.000 qm
Gesamtfläche	ca.112.370 qm

...

Anzahl der neuen WE 00

12. Kosten

Überschlägig ermittelte Kosten:

Grundstücksankauf Wittekindstraße/Tassiloweg	564.480,00 €
Straßenbaukosten (Im Rabenloh, Umbau und Verlängerung Strobelallee) Herstellung der Erschließungsanlagen	ca. 214 000,00 €
Kosten für die niederschlagswassertechnische Entsorgung	ca.1 271 650,00 €
Herstellungskosten für den ökologischen Ausgleich, Pflege und Grunderwerb (Eingriff Verlängerung Strobelallee)	ca. 82 000,00 €
Gesamtkosten	**ca.1 567 650,00 €**

13. Anlagen

Folgende Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung:
Anlage 1 Umweltbericht Stand August 2003
Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung vom 04. 07. 2003
Anlage 3 Gutachten Bodenuntersuchungen vom 23. 01. 2003.

Dortmund, 10. 09. 2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.Direktor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung vom 14. 07. 1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) auf die Dauer eines Monats vom 26. 01. 2004 bis 26. 02. 2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 24. 03. 2004

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 17. 06. 2004 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 97 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III, FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NW (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994(GV NW S. 666, SGV NW 2023) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 25.06.04

Abteilungsleiter