STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum
VEP
In W 126
- Schwanenwall/
Weiherstraße -

Stadt Dortmund

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) In W 126

– Schwanenwall / Weiherstraße –

13. Oktober 2004

im Auftrag der

KD-Bank e.G.
Bank für Kirche und Diakonie

Am Burgacker 37
47051 Duisburg

VR-Bauregie GmbH
Projektmanagement

Hauptstraße 131-137
65760 Eschborn

bearbeitet von

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60
Fax: 02 31 - 55 44 44
e-mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Inhalt

1. Anlass für die Verfahrenseinleitung 3

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich
2.2 Gegenwärtige Situation im Umfeld

3. Planungsrechtliche Situation 5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte
3.4 Bestehendes Bauplanungsrecht

4. Vorhabenbeschreibung 5
4.1 Planungsziele
4.2 Gebäudegestaltung
4.3 Gebäudeorganisation

5. Planinhalt und Festsetzungen 8
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
5.5 Verkehrsflächen
5.6 Baugestalterische Festsetzungen

6. Verkehrliche Erschließung 11
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Ruhender Verkehr / Ein- und Ausfahrt
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

7. Umweltbelange 12
7.1 Umweltverträglichkeit
7.2 Eingriffsregelung
7.3 Baumschutz
7.4 Immissionen
7.5 Altlasten
7.6 Methanausgasungen

8. Ver- und Entsorgung 15
8.1 Gas, Wasser, Strom
8.2 Entwässerung

9. Sonstige Belange 15
9.1 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
9.2 Kampfmittel

10. Städtebauliche Zahlenwerte 16

11. Planverwirklichung / Kosten 16

1. Anlass für die Verfahrenseinleitung

Im Zuge der Aufgabe und des bereits erfolgten Abrisses der evangelischen Friedenskirche am Schwanenwall ergibt sich hier in innerstädtisch attraktiver Lage die Möglichkeit einer Neubebauung. Die städtebaulich hohe Bedeutung dieses Grundstückes resultiert aus der zentralen und verkehrsgünstigen Innenstadtlage sowie aus der guten Wahrnehmbarkeit vom hoch frequentierten Innenstadtwall.

In Kenntnis dieser Situation hat die KD-Bank e.G. (Bank für Kirche und Diakonie) anlässlich einer Firmenfusionierung Dortmund für ihren neuen Stammsitz ausgewählt, um hier auf diesem frei gewordenen Grundstück ihre zukünftige Hauptniederlassung zu errichten. Zu diesem Zwecke hat die KD-Bank bereits das Grundstück erworben.

Die Entwurfsplanung wurde in diesem Zusammenhang dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 23.05.2002 vorgestellt und von diesem grundsätzlich positiv bewertet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in der gewünschten Form geschaffen werden, wie sie auch der Gestaltungsbeirat positiv bewertet hat. Dies wird durch zwingende Festsetzungen der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien erreicht. Geplant ist eine achtgeschossige, zur östlichen Wohnbebauung hin auf fünf Geschosse abgestufte Bebauung, welche die vorhandene, wallbegleitende Raumkante zwischen der Schwanenstraße und der Weiherstraße schließt. Die Festsetzungen sollen die Realisierung eines städtebaulich-architektonisch hochwertigen Baukörpers gewährleisten, welcher dem besonderen städtebaulichen Ort angemessen ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West am nordöstlichen Rand des Innenstadtkernes von Dortmund auf der äußeren Seite des Wallringes. Südlich und westlich benachbart befindet sich der zentrale City-Bereich mit der Fußgängerzone (Westenhellweg). Nördlich des Plangebietes erstreckt sich der Komplex der gewerblich-kaufmännischen Schulen, im Osten grenzt das »Gerichtsviertel« mit Amts- und Landgericht an. Der Hauptbahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.600 m.

Abgrenzung

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Grundstück der ehemaligen evangelischen Friedenskirche am Schwanenwall, dem Grundstück Gemarkung Dortmund (West), Flur 3, Flurstück 94. Das dreieckförmige Grundstück wird begrenzt:

- im Norden durch die Schwanenstraße,
- im Osten durch die Weiherstraße,
- im Südwesten durch den Schwanenwall.

Gegenwärtige Situation des Geltungsbereiches

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine ungenutzte Fläche. Die ehemals hier befindliche Friedenskirche wurde abgebrochen, der vorhandene Baumbestand in Ab-

stimmung mit dem Umweltamt gefällt. Das Grundstück wird zur Zeit mit einer Abzäunung gesichert.

Versorgungs- und Erschließungssituation

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Innerhalb der Schwanenstraße sowie in der Weiherstraße befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes.

Eigentumssituation

Das Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 3, Flurstück 94 und damit die gesamte Fläche des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der KD-Bank e.G.

2.2 Gegenwärtige Situation im Umfeld

Städtebauliches Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld dominiert die straßenbegleitende Blockrandbebauung. Entlang des Walles ist die Bebauung überwiegend fünf- bis sechsgeschossig ausgebildet, verbunden mit einzelnen sieben- bis achtgeschossigen Gebäuden zur Betonung markanter städtebaulicher Situationen (z.B. Einmündungen). Der rückwärtige Blockinnenbereich zwischen Schwanenwall und der weiter östlich gelegenen Weißenburger Straße ist überwiegend vier- bis fünfgeschossig ausgebildet.

Die niedrigeren Gebäude sind in der Regel mit einem traufständigen Satteldach, die höheren mit Flachdächern ausgeführt. Ortsüblich sind helle Putzfassaden, punktuell sind aber auch Metall- und Glasfassaden zu finden.

Hinsichtlich der geschlossenen Blockrandbebauung entlang des Schwanenwalles bildet das zur Verfügung stehende Grundstück eine städtebaulich unerwünschte »Baulücke« in der ansonsten zusammenhängend bebauten, als Raumkante wirksamen Straßenrandbebauung dieses Wallabschnittes. Das Vorhaben zielt darauf ab, die Raumkante des Schwanenwalles an dieser Stelle weiterzuführen und damit zu arrondieren.

Gebäudenutzungen

Die Gebäudenutzungen entlang des Schwanenwalles sind kerngebietstypisch, d.h. hier besteht eine Nutzungsmischung aus Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben und in den Obergeschossen teilweise Wohnen. Entlang der Schwanenstraße sowie der Weiherstraße erhöht sich mit zunehmenden Abstand vom Schwanenwall der Wohnanteil in den Obergeschossen, in den Erdgeschossen sind hier sowohl Wohn- als auch Geschäftsnutzungen zu finden. Insbesondere ab der Einmündung Weiherstraße ist hier eher ein Mischgebietscharakter vorzufinden. Das Plangebiet befindet sich somit im Übergangsbereich zwischen kern- und mischgebietstypischen Nutzungen.

Anschluss an das Verkehrsnetz

Bei dem plangebietbegrenzenden Schwanenwall (B 54) handelt es sich um einen Teilabschnitt des zentralen Innenstadtringes mit Anschluss an das überregionale Straßen- und Fernstraßennetz. Vom Gebäude aus besteht über die Schwanenstraße eine unmittelbare Zufahrt zum Schwanenwall im Südwesten. Darüber hinaus besteht ebenfalls über die

Schwanenstraße eine direkte Verbindung zur Weißenburger Straße/Heiliger Weg im Osten.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Innenstadtlage überdurchschnittlich gut an das regionale und überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Im Umkreis von einigen hundert Metern befinden sich mehrere Haltestellen von U- und Straßenbahnen, die in das Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof führen. Der Hauptbahnhof ist darüber hinaus fußläufig in einer Entfernung von ca. 1.600 m erreichbar.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg -Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm- stellt den Planbereich als »Wohnsiedlungsbereich« dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Planbereich die Darstellung »gemischte Baufläche«.

Der vom Rat der Stadt Dortmund am 23.09.2004 beschlossene neue Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Planbereich ebenfalls die Darstellung »gemischte Baufläche«.

Im Verbund mit der angrenzenden Bebauung entsprechen die geplanten Festsetzungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet für ein Büro- und Verwaltungsgebäude den zulässigen Nutzungen einer gemischten Baufläche.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der seit dem 19.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte trifft zu dem Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Aussagen.

3.4 Bestehendes Bauplanungsrecht

Die Bebauung beidseitig entlang des Innenstadtwallringes ist durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Im sich hieran anschließenden Bereich außerhalb des Wallringes herrschen demgegenüber mischgebietstypische Nutzungen vor. Im Sinne des § 34 BauGB ist festzustellen, dass entlang der äußeren Seite des Innenstadtwallringes entsprechend der Eigenart der hier vorhandenen Bebauung für die 1. Gebäudetiefe die Bestimmungen für Kerngebiete (§ 7 BauNVO) und weiter außerhalb die Bestimmungen für Mischgebiete (§ 6 BauNVO) maßgeblich sind.

4. Vorhabenbeschreibung

4.1 Planungsziele

Übergeordnetes und langfristiges Ziel ist die Errichtung eines Bank- und Verwaltungsgebäudes, dessen repräsentativer wie städtebaulich prägnanter Gebäudecharakter sowohl

der Funktion einer Hauptverwaltung wie auch der besonderen, städtebaulich exponierten Lage entspricht. Dies wird erreicht durch:

- wirtschaftliche Ausnutzung des verhältnismäßig kleinen, dreieckförmigen Grundstükkes;
- Arrondierung der Raumkante des Schwanenwalles (Blockrandbebauung) durch das Gebäude;
- differenzierte Bezugnahme auf die unterschiedliche Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung;
- attraktive und stadtgestalterisch integrierende Ausformung der Fassaden durch gliedernde Vor- und Rücksprünge sowie Materialwechsel;
- platzsparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Grundstückes (Tiefgarage als Automatikgarage).

4.2 Gebäudegestaltung

Der T-förmige Gebäudekörper des Bank- und Verwaltungsgebäudes gliedert sich im Wesentlichen in folgende Gebäudeteile:

- symmetrischer Hauptbaukörper mit Staffelgeschoss entlang des Schwanenwalles;
- zentraler Erschließungsturm;
- rückwärtiger Nebenbaukörper;
- gläserne Gebäudekörper an den Enden des T-förmigen Grundrisses.

Baukörpergestaltung

Städtebauliche Leitidee des Bauvorhabens ist die Arrondierung der Raumkante des Schwanenwalles sowie die städtebauliche Betonung des hier seine Richtung ändernden Wallringes. Dabei nimmt der Hauptbaukörper in seiner Höhenentwicklung und -staffelung zunächst Bezug auf die überwiegend fünfgeschossige benachbarte Bebauung. Der zentrale achtgeschossige Erschließungsbaukörper wiederum bildet durch seine turmartige Ausbildung und seiner markanten Fassadengestaltung eine auf Fernwirkung ausgerichtete städtebauliche Betonung. In Verbindung mit den benachbarten Hochhäusern (Schwanenwall 23 und 37) bildet das Gebäude ein stadtgestalterisches Ensemble.

Das geplante Gebäude ist auf einer T-förmigen Grundfläche entwickelt und zum Schwanenwall hin symmetrisch gegliedert. Entlang dieser Straße befindet sich der sechsgeschossige Hauptbaukörper, der um ein weiteres Staffelgeschoss ergänzt und zu den seitlichen Rändern hin auf fünf Geschosse abgestuft wird. Zur wallabgewandten Seite schließt sich ein rechtwinklig angeordneter, niedrigerer Gebäudeteil an, der an der Einmündung Schwanenstraße/Weiherstraße einen auf dreieckförmiger Grundfläche basierenden, gläsernen Gebäudeabschluss besitzt. Zwischen dem straßenbegleitenden Hauptbaukörper und dem rechtwinklig anschließenden, rückwärtigen Gebäudeabschnitt vermittelt ein gestalterisch als Gelenk ausgebildetes, zentral angeordnetes achtgeschossiges Gebäudeteil.

Fassadenmaterialien

Die Fassade zum Schwanenwall ist symmetrisch gegliedert. Ein zurückliegendes senkrechter Glasschlitz (Glasfassade in Pfosten-Riegel-Konstruktion) trennt die beiden als Lochfassade ausgebildeten Fassadenhälften und bildet zusammen das »Gesicht« des Gebäudes. Im Erdgeschoss ist in dem Glasschlitz der Haupteingang integriert, unterhalb des Daches geht das Glasband gestalterisch in das ebenfalls zurückspringende gläserne Staffelgeschoss über.

Als Hauptfassadenmaterial ist weißer bzw. heller Putz vorgesehen (Thermohaut), der Sockelbereich soll zweigeschossig mit Natursteinplatten (Granit) verkleidet werden. Die plastische Gliederung der Fassadenseiten wird zum einen durch Vor- und Rücksprünge der Fassaden erreicht, zum anderen durch ein Wechsel von massiven und gläsernen Fassadenabschnitten. Der zentrale Erschließungskern des Gebäudes, der auch das höchste Gebäudeteil bildet, wird zur gestalterischen Betonung mit rötlichen keramischen Fassadenplatten verkleidet.

Das Gebäude soll komplett in Flachdachbauweise ausgeführt werden, wobei hier ein Foliendach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen ist.

Anpassung an die angrenzende Bebauung

Um hinsichtlich der Höhenverhältnisse auf die westlich sich anschließende, fünfgeschossige Straßenrandbebauung stadtgestalterisch einzugehen, werden die äußeren seitlichen Gebäudeabschlüsse als fünfgeschossige, verglaste Gebäudekörper ausgeführt. Darüber hinaus entspricht die überwiegende Verwendung von hellen Putzfassaden dem Erscheinungsbild des Gebäudeumfeldes.

4.3 Gebäudeorganisation

Vertikale Gliederung

Das Gebäude dient überwiegend zu Büro- und Verwaltungszwecken. Lediglich das Erdgeschoss wird auch für den Kundenverkehr der Bank genutzt. Hier ist neben den üblichen Büroräumen auch eine Kundenhalle mit Beratungs- und Besprechungsräumen vorgesehen.

Horizontale Gliederung

Die Büro- und Verwaltungsräume wie auch die Kundenhalle befinden sich im Hauptbaukörper entlang des Schwanenwalles. Im Erdgeschoss befindet sich hier auch der Haupteingang. Rückwärtig schließt sich an den Hauptbaukörper ein Erschließungskern an, der das zentrale Treppenhaus, die Aufzuganlagen sowie Nebenräume aufnimmt. Der rückwärtige Gebäudeabschluss wird in fast allen Geschossen von einem großen saalartigen Raum gebildet, der zur Einmündung Weiherstraße/Schwanenstraße hin eine dreiecksförmige Glasfassade besitzt. Diese Multifunktionsräume sollen vorwiegend variablen und repräsentativen Nutzungen wie Ausstellungen, Konferenzen, Besprechungen, usw. dienen. Im Erdgeschoss hingegen befindet sich an dieser Stelle die Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage.

Stellplatzkonzept

Fast das gesamte Grundstück wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die aus Platzgründen als Automatikgarage (Flurparker) ausgeführt wird. Die Zufahrt dieser Tiefgarage befindet sich in der Weiherstraße im rückwärtigen Gebäudeteil. Die Ausfahrt erfolgt auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite zur Schwanenstraße. Insgesamt können somit 32 private Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

Die Nutzung des Plangebietes wird für das hier angestrebte Bürogebäude gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet Büro und Verwaltung festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzung des Vorhabens. Die Verträglichkeit und Integration gegenüber dem angrenzenden Umfeld ist gegeben, da der hier vorherrschende Misch- bzw. Kerngebietscharakter auch die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zuläßt (vgl. § 6 Abs. 2 bzw. § 7 Abs. 2 BauNVO). Auch im unmittelbaren Umfeld sind entlang des Schwanenwalles bereits Büro- und Verwaltungsgebäude zu finden.

Die Festsetzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Nutzungsart Büro und Verwaltung erfolgt, da es sich hier um ein konkretes Vorhaben handelt, wo die zukünftige Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude eindeutig erkennbar ist. Demgegenüber sind zahlreiche, in Misch- und Kerngebieten zulässige Nutzungen hier städtebaulich unerwünscht (z.B. Einzelhandels-, Gewerbe-, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Diese Nutzungen werden durch die ausschließliche Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzungen automatisch ausgeschlossen. Darüber hinaus ist wegen der dreiecksförmigen, isolierten Grundstücksfläche die Grenzziehung zwischen Misch- und Kerngebiet (vgl. Punkt 3.4 »Bestehendes Planungsrecht«) nicht eindeutig bestimmbar, so dass die Festsetzung als Sondergebiet hier auch für planungsrechtliche Klarheit sorgt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Grundstück ist allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen und wird fast vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Geschossfläche in den insgesamt sieben Geschossen, die bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse gelten (EG bis 6. OG), beträgt ca. 4.270 qm, insgesamt beträgt die Geschossfläche oberhalb Geländeniveau (EG bis 7. OG) ca. 4.400 qm. Die private Grundstücksfläche umfasst ca. 900 qm. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, soll die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 5,0 und die Höhe baulicher Anlagen (zwingend) differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt werden.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 überschreitet damit nicht die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. In dem Sondergebiet darf jedoch durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl um 0,2 überschritten werden. Hiermit soll gewährleistet werden, das die bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze auf dem verhältnismäßig kleinen Baugrundstück untergebracht werden können. Dies soll in Form einer Tiefgarage geschehen, wobei trotz platzsparender Bauweise das gesamte Grundstück unterbaut werden muss (vgl. Punkt 5.4 »Flächen für Stellplätze und Garagen«).

Demgegenüber leistet hinsichtlich des Versiegelungsgrades des Baugrundstückes die geplante Dachbegrünung des Gebäudes einen positiven Beitrag. Städtebaulich und verkehrlich ist es angeraten, das im Citybereich gelegene Grundstück zu verdichten und hier Arbeitsplätze anzubieten.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 5,0 resultiert aus der angestrebten Geschossfläche der baulichen Anlage, überschreitet jedoch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze der Geschossflächenzahl 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".

Im vorliegenden Fall ist die hohe Ausnutzung an diesem Standort zur Ergänzung der urbanen Funktion im Stadtgefüge erforderlich und gewünscht. Damit diese Wirkung erreicht wird, ist hier eine bis zu achtgeschossige Bebauung erforderlich.

Die entsprechende Dichte ist in Citylagen durchaus üblich und widerspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind aufgrund der hervorragenden Anbindung an das ÖPNV- und IV-Netz befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Dichte nicht entgegen. Damit sind die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze erfüllt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, verkehrliche oder sonstige Belange können nicht gesehen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 und § 18 BauNVO für einzelne, durch Baulinien voneinander getrennte Bereiche unterschiedliche Gebäudehöhen zwingend festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um zu gewährleisten, dass die städtebauliche Planung detailgetreu realisiert wird.

Diese Festsetzung ist auch in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien zu sehen (vgl. Punkt 5.3), da nur der zwingende Charakter dieser beiden Festsetzungen gewährleistet, dass die städtebauliche Planung in der beabsichtigten städtebaulich-gestalterischen Form hier realisiert werden kann.

Durch die zwingende Festsetzung von Gebäudehöhen und Baulinien ergibt es sich, dass im rückwärtigen Bereich des dreiecksförmigen Grundstückes die Abstandsflächen des Gebäudes nach § 6 Abs. 17 BauO NRW die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Schwanenstraße, Weiherstraße) stellenweise überschreiten. Die geringfügige Überschreitung ergibt sich hauptsächlich aufgrund der Diagonalität zwischen Grundstücksgrenzen und Gebäude, so dass es sich bei der Abstandsflächenüberschreitung meist um kleine geometrisch-formale (Rest-)Dreiecksflächen handelt. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben trotzdem gewahrt, da

- es sich nicht um eine durchgängige Abstandsflächenüberschreitung sondern meist um eine punktuelle Überschreitung von einigen wenigen Abstandsflächen-Ecken handelt;
- im Mittel die Abstandsflächen deutlich hinter der Straßenmitte zurückbleiben;
- die Gebäude nicht parallel sondern diagonal zueinander stehen und sich dadurch ausreichend (dreiecksförmige) Freiräume ergeben.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baulinien

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien soll gesichert werden, dass die Realisierung des Vorhabens zwingend entsprechend der städtebaulichen Planung in der beabsichtigten Form erfolgt.

Die geometrische Lage der Baulinien zum Schwanenwall sollen gewährleisten, dass die vordere Bauflucht der geplanten Bebauung bis unmittelbar an den Schwanenwall heranrückt. Hierdurch wird der Baufluchtcharakter der sich nordwestlich und südöstlich anschließenden Wallbebauung fortgeführt bzw. ergänzt.

An den übrigen Seiten folgen die Baulinien der zugrunde liegenden Hochbauplanung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prämisse, das Bauvolumen im rückwärtigen Bereich zu den Wohn- und Geschäftsgebäuden hin schrittweise zu reduzieren. Hierbei wird die überbaubare Grundstücksfläche so angeordnet, dass sie jeweils einen maximalen Abstand zu den benachbarten Gebäuden besitzt.

In dem Sondergebiet dürfen Tiefgaragen unterirdisch in ihrem festgesetzten Ausmaß die Baulinien überschreiten, um somit die bauordnungsrechtlich geforderte Stellplatzanzahl unterbringen zu können.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12 bis 14 BauNVO)

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO im gesamten Plangebiet ausschließlich nur als Tiefgarage (TGa) unterhalb der Erdoberfläche zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich dabei auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie die entsprechend umgrenzten und mit »TGa« gekennzeichneten Flächen.

Diese Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die hier auf dem relativ kleinen Grundstück oberirdische Stellplätze, Garagen bzw. Garagengeschosse vermeidet. Dies würde sich insbesondere störend auf die unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen auswirken.

5.5 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine untergeordnete Teilfläche an der nordöstliche Spitze des dreieckförmigen Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um hier einen Gehweg in ausreichender Breite planungsrechtlich zu sichern. Diese Fläche wird auch heute schon als Gehwegfläche genutzt.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Für das Sondergebiet wird die baugestalterische Festsetzung getroffen, dass hier nur Flachdächer zulässig sind, die darüber hinaus mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Hierdurch wird erreicht, dass das geplante Gebäude hinsichtlich der Dachform Bezug auf die benachbarten hohen Verwaltungsgebäude (Schwanenwall 37 und 23) nimmt. Die Dachbegrünung dient demgegenüber umweltverbessernden Zwecken. Hierdurch wird der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert und das örtliche Kleinklima verbessert.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über eine Seiten-/Nebenspur des Schwanenwalles, die Weiherstraße und die Schwanenstraße. Über den Schwanenwall (B 54) als Teil des innenstadtumschließenden Straßenringes ist das Grundstück unmittelbar an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

6.2 Ruhender Verkehr / Ein- und Ausfahrtsbereich

Das beabsichtigte Bank- und Verwaltungsgebäude besitzt eine Hauptnutzfläche für Büroarbeiten von ca. 1.740 qm. Die für den Besucherverkehr vorgesehenen Bereiche (Schalterhalle/SB-Zone) umfassen ca. 190 qm. Unter Berücksichtigung des überdurchschnittlich guten ÖPNV-Anschlusses ergibt sich nach Nr. 51.11 der VV BauO NRW hierdurch ein Stellplatzbedarf für das Bank- und Verwaltungsgebäude von 35 Stellplätzen. Von diesen 35 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden 32 Einstellplätze in der geplanten Automatik-Tiefgarage, durch die das Grundstück fast vollständig unterbaut wird, untergebracht. Die verbleibenden 3 Stellplätze sollen aufgrund der beengten Grundstückssituation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Ersatzgeldzahlungen abgelöst werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage (Automatikgarage) erfolgt ebenerdig über die Weiherstraße. Hierbei handelt es sich um eine gering belastete Verbindungsstraße zwischen Schwanenwall (Seitenfahrbahn) und Schwanenstraße, die hauptsächlich der Erschließung der angrenzenden Bebauung dient. Aufgrund des hier geringen Verkehrsaufkommens sowie der relativ geringen Anzahl der Tiefgarageneinstellplätze (meist persönliche Mitarbeiterstellplätze) ist die Inanspruchnahme der Weiherstraße als Rückstau- und Wartefläche verkehrstechnisch unproblematisch.

Die Ausfahrt von der Tiefgarage erfolgt ebenerdig zur Schwanenstraße hin. Trotz der Nähe der Ausfahrt zur Einmündung der Weiherstraße und des hier gegenüber der Weiherstraße etwas erhöhten Verkehrsaufkommens ist diese Stelle verkehrstechnisch verträglich, da bedingt durch den breiten Gehwegstreifen ausreichend Stauraum und Sichtbeziehungen zum Verkehr auf der Schwanenstraße gewährleistet sind.

Um die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen wie zuvor beschrieben planungsrechtlich zu sichern, werden diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Dies soll zudem vermeiden, dass Ein- und Ausfahrten in den unmittelbaren Einmündungsbereichen der angrenzenden Straßen angeordnet werden.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Grundstück ist überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Straßenbahn-Haltestelle Ostentor sowie der Knotenpunkt Reinoldikirche befinden sich im näheren Umfeld. Hierdurch besteht im 10- bis 15-Minuten-Takt ein Anschluss an die Straßenbahnlinien 403 und 404 (Ostentor) sowie darüber hinaus an die Stadtbahnlinien U 42 und U 46 (Reinoldikirche). Fußläufig ist der Hauptbahnhof in einer Entfernung von ca. 1.600 m erreichbar.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltverträglichkeit

Mit der Novellierung des BauGB 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 hier beabsichtigte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen in sonstigen Gebieten nach Nr. 18.8 einzustufen. Für solche Städtebauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 100.000 qm zulässige Grundfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant eine ca. 905 qm große Fläche. Da der Prüfwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird, besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Vorhaben ist somit auch nicht UVP-pflichtig nach UVPG.

7.2 Eingriffsregelung

Gemäß den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist das Grundstück im südwestlichen Bereich zum Schwanenwall hin bis zu 100% (Kerngebiet, GRZ = max. 1,0) und im rückwärtig gelegenen Bereich bis zu 60% (Mischgebiet, GRZ = max. 0,6) überbau- bzw. versiegelbar. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies ist hier auf Grundlage des § 34 BauGB der Fall.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7.3 Baumschutz

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.

Für den auf dem Grundstück ehemals vorhandenen geschützten Baumbestand ist im Rahmen der Fällgenehmigung des Umweltamtes Dortmund vom 04.02.2003 eine Ausgleichszahlung bereits erfolgt.

7.4 Immissionen

Bei dem Plangebiet und dessen Umfeld handelt es sich bedingt durch den Verkehr des Schwanenwalles (B 54) um einen stark lärmvorbelasteten Bereich. Die Verkehrsbelastung betrug hier bei der letzten Verkehrszählung im Jahr 2000 zwischen ca. 34.000 bis

36.000 Kfz/24h. Für die Prognose 2015 kann in diesem Straßenabschnitt von einer gleichbleibenden Verkehrsbelastung ausgegangen werden.

Der Haupteingang des beabsichtigten Gebäudes ist zum Schwanenwall hin orientiert. Die 32 Tiefgaragenstellplätze (Automatikgarage) besitzen ihre Zu- bzw. Ausfahrt ebenerdig zur Weiher- bzw. zur Schwanenstraße. Ihnen gegenüber befinden sich jeweils an der anderen Straßenseite Wohnnutzungen in den Obergeschossen, in der Weiherstraße teilweise auch im Erdgeschoss.

Um die Lärmsituation im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld im Detail beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 23. Juli 2004 durch das Ingenieurbüro Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann, Dortmund, erarbeitet. Die vorgenannte Schalltechnische Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Das Gutachten weist nach, dass gegenüber der stark lärmvorbelasteten Situation der Betrieb des Bank- und Verwaltungsgebäudes nur untergeordnet ins Gewicht fällt. Aufgrund der geplanten relativ geringen Frequentierung der Tiefgarage und deren Betriebszeit ausschließlich tagsüber werden durch den Betrieb des Bank- und Verwaltungsgebäudes die relevanten Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an der Bebauung im Umfeld nicht überschritten. Darüber hinaus besitzt das neue Gebäude eine schallabschirmende Wirkung für Teile der – vom Schwanenwall aus gesehen – dahinter liegenden Bebauung. Voraussichtlich kann es daher in Teilbereichen der bestehenden Bebauung im Umfeld zu einer Verbesserung der Lärmsituation kommen.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Schwanenwalles werden laut der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich des neuen Bank- und Verwaltungsgebäudes überschritten. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan im § 5 der Textlichen Festsetzungen zum Schutz der Nutzer folgendes fest:

Im Planbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung des Kfz-Verkehrs durch die angrenzenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	*Mittelungspegel*
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)

3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

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

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NRW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

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

7.5 Altlasten

Das Plangebiet ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Hinweise auf Bodenkontaminationen im Plangebiet vor.

7.6 Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999). Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber bisher nicht konkret bekannt. Zur endgültigen Klärung der Ausgasungsverhältnisse wird empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten. Bei Untergrundeingriffen (z.B. Bohrungen, Gründungsmaßnahmen) wird die Durchführung vorsorglicher Methangasmessungen empfohlen.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren muss mit der Forderung nach weitergehenden Untergrunduntersuchungen und Methangasmessungen sowie mit der Forderung nach Realisierung von Sicherungsmaßnahmen (passive oder aktive Gasflächendrainage o. ä.) gerechnet werden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom-, und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

8.2 Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens dies erlaubt. Die Verpflichtung besitzt jedoch in diesem Fall keine Gültigkeit, da das Plangebiet bereits vor dem Stichtag 1. Januar 1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen war (vgl. § 51a Abs. 1 Satz 1). Darüber hinaus ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht möglich, da das Gelände fast vollständig überbaut wird. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in das vorhandene öffentliche Mischkanalsystem der Schwanenstraße einzuleiten.

9. Sonstige Belange

9.1 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/5024292, Fax 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761/93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern ist rechtzeitig vor Beginn von Erdbewegungsmaßnahmen durch den Bauherrn ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund zu stellen.

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes

/ des Sondergebietes Büro und Verwaltung:	**ca. 905 qm**	**100,0 %**
davon		
überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude):	ca. 655 qm	72,4 %
überbaubare Grundstücksfläche (nur Tiefgarage):	ca. 175 qm	19,3 %
nicht überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 72 qm	8,0 %
Straßenverkehrsfläche:	ca. 3 qm	0,3 %

11. Planverwirklichung / Kosten

Die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt.

Der Stadt Dortmund entstehen Kosten durch den Erwerb der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teilfläche (ca. 3 qm) an der nordöstlichen Spitze des Plangebietes. Die genaue Höhe dieser Kosten wird bis zum Satzungsbeschluss ermittelt.

Alle übrigen durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Dortmund, 13. Oktober 2004

Ostholt

Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

OVG NW
Bielefeld, Haft 7
7 D 138106.NE