Sch3
1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum
Bebauungsplan In W 215
- Rheinlanddamm /
Hohe Straße -

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 215
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.1.1 Sondergebiet (SO) - Hotel - Büro - Verwaltung -
3.1.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
4. Verkehrliche Belange
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Innere Erschließung
4.3 Ruhender Verkehr
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr
4.5 Brücke über den Rheinlanddamm
5. Umweltbelange
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
5.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft
5.3 Lärmschutz
5.4 Klimaschutz
5.5 Altlasten
5.6 Methangas
5.7 Baumschutz
6. Ver- und Entsorgung
6.1 Gas, Wasser und Strom
6.2 Leitungsrechte
6.3 Niederschlagswasser
7. Bergbauliche Einwirkungen
8. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen
9. Denkmalschutz
10. Entschädigung
11. Flächenbilanzierung
12. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des In W 215 - Rheinlanddamm / Hohe Straße -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 215 - Rheinlanddamm/Hohe Straße- umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den Bereich nördlich der B 1 (Rheinlanddamm), westlich der Hohe Straße, südlich der Malzstraße und östlich der Harnackstraße bzw. des Gebäudes der Fachhochschule Dortmund - Fachbereich Design -, einschließlich des Bereiches der Fußgängerbrücke von nördlich der B 1 bis zur Südseite der B 1 auf dem Gelände des Veranstaltungszentrums "Westfalenhalle".

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der o.g. Bereich befindet sich etwa 1,5 km südlich der Dortmunder Innenstadt unmittelbar am Rheinlanddamm (B1) und umfasst ein Areal von ca. 3,50 ha.

Das Gelände auf der Nordseite des Rheinlanddamms, mit den Gebäuden des ehemaligen Max-Planck-Institutes im Westen und dem Gebäude der Sozialakademie im Osten, wird durch die Fläche des ehemaligen Standortes der bereits abgerissenen Sozialforschungsstelle (jetzt Brachfläche) entlang des Rheinlanddamms verbunden.

Das drei- bis zehngeschossige ehemalige Max-Planck-Institut und das dreigeschossige Gebäude der Sozialakademie sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Beide Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt Dortmund und sind zur Zeit fremdvermietet.

Das Gebäude Rheinlanddamm 201 wurde vor kurzem umgebaut. Aufgrund der beantragten öffentlichen Förderung ist von einer Zweckbindungsfrist von voraussichtlich 15 Jahren auszugehen. Daher steht dieses Grundstück zunächst nicht für eine Neubebauung zur Verfügung.

Im Nord-Westen zur vorhandenen Wohnbebauung an der Harnackstraße bzw. der Malzstraße befindet sich ein Grünsaum mit altem Baumbestand.

Die gesamten Grundstücke im Bereich des Plangebietes sind Eigentum der Stadt Dortmund.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Rheinbau Entwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, auf den Grundstücken Rheinlanddamm 197-201 hochwertigen Gewerbebau zu errichten. Zur Qualifizierung der Baumaßnahme hat die Rheinbau-Entwicklungsgesellschaft mbH in Abstimmung mit der Stadt Dortmund im Januar 2001 einen zweistufigen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, an dem fünf Architekturbüros teilgenommen haben.

Als Preisträger des o.g. Wettbewerbes wurde am 11.06.2001 das Büro Generalplaner GmbH Gerber Architekten (Dortmund) ermittelt.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am 29.08.2001 für den unter Pkt. 1.1 genannten Bereich das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes als Leitlinie für den aufzustellenden Bebauungsplan In W 215 - Rheinlanddamm/Hohe Straße - beschlossen.

Wichtigstes Ziel des Wettbewerbes und somit auch der Bauleitplanung ist es, die B 1 als Hauptentwicklungsachse für Büronutzung innerhalb der Stadt weiter zu ordnen und zu vervollständigen. Diese Entwicklungsfläche steht aus städtebaulicher Sicht an einer exponierten Stelle im Stadtgebiet, zum einen in der Stadteinfahrt von Süden kommend und zum anderen im Schnittpunkt mit der B 1 als Haupt-Ein- und Ausfallsstraße, direkt gegenüber der expandierenden Westfalenhallen GmbH.

Mit der Entwicklung der Grundstücke des Max-Planck-Institutes, der Sozialakademie und der ehemalige Sozialforschungsstelle, unter Berücksichtigung des laufenden Planfeststellungsverfahrens für die Verbreiterung der B 1, kann durch hochwertige Gewerbeimmobilien, mit einer Nutzungsmischung aus Hotel, Büro, Dienstleistung und kleinteiligem Einzelhandel, eine repräsentative Nutzungsverknüpfung mit dem „Messezentrum Westfalenhalle" geschaffen werden.

Zu diesem Zweck ist nördlich der B1 (Rheinlanddamm) - zwischen Hohe Straße im Osten und dem denkmalgeschützten Gebäude der Fachhochschule Dortmund (Fachbereich Design) im Westen - ein Gebäudeensemble vorgesehen, das sich durch vier nach Norden hin orientierende U-förmige Gebäudekörper wie ein „Riegel" parallel zum Rheinlanddamm erstrecken soll.

Die Realisierung soll in vier Bauabschnitten geschehen, wobei der erste und zweite Bauabschnitt kurzfristig auf der Fläche der ehemaligen Sozialforschungsstelle vorgesehen sind; mittelfristig soll der dritte auf der Fläche der Sozialakademie sowie langfristig der vierte Bauabschnitt auf der Fläche des Max-Planck-Institutes folgen.

Die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 139 sollen für einen Teilbereich des Planbereiches durch den Bebauungsplan In W 215 ersetzt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet (SO) - Hotel - Büro - Verwaltung -

Die geplante Bebauung für Dienstleistungsnutzung mit ihrer exponierten Lage an der Schnittstelle Rheinlanddamm und Hohe Straße und dem räumlichen Bezug zum „Messezentrum Westfalenhalle" soll eine konsequente Weiterführung der hochwertigen Büroimmobilien entlang des Rheinlanddammes sichern.

Das Baugebiet wird nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet – SO – mit den besonderen Zweckbestimmungen Hotel, Büro, Verwaltung, Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel festgesetzt. Als Ausnahmen sieht der Bebauungsplan Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vor, da gesunde Wohnverhältnisse nur in den lärmabgewandten Bereichen möglich sind (siehe textliche Festsetzung mit der Ziffer ◇1◇).

Der kleinteilige Einzelhandel erhält in Kombination mit einer Flächenbeschränkung auf 600 qm Verkaufsfläche eine Branchen- und Sortimentsabgrenzung. Die Beschränkung auf eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm pro Laden soll gewährleisten, dass sich die Versorgung auf den Nahbereich und dessen Nutzungen beschränken soll und keine Konkurrenz zu umliegenden Einrichtungen hervorrufen wird.

Um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, wird eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt, wobei über die textliche Festsetzung ◇3◇ gestattet wird, dass die Gemeinschaftstiefgarage unterirdisch in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem Ergebnis des angesprochenen Wettbewerbes und wird mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 orientiert sich an den höchstzulässigen Werten der BauNVO.

Die festgesetzten sechs Vollgeschosse entlang des Rheinlanddammes / B 1 orientieren sich, ebenso wie die Vollgeschoss-Abstaffelung der einzelnen Riegel nach Norden, an den Grundzügen des Entwurfes und nehmen damit Rücksicht auf die Nachbarbebauung im Westen und die Wohnbebauung im Norden des Plangebietes. Die zwingende Höhe der baulichen Anlagen von 140,00m über NN sichert die einheitliche Bauhöhe entlang der B1.

Ein wesentliches Merkmal des Entwurfes von Prof. Gerber und Partner ist das Stadtbild prägende Flugdach, welches über sämtlichen Gebäudekörpern entlang der B1 angeordnet ist. Damit die Einheitlichkeit des Flugdaches auch bei einem späteren Ausbau des 3. und 4. Bauabschnittes gewährleistet bleibt, setzt der Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB fest, dass ein in Ausmaß, Konstruktion, Material und Farbe einheitliches Flugdach mit der zwingenden Höhe von 143,00m über NN zu errichten ist (siehe textliche Festsetzung ◇4◇).

Auch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise und die Baulinie entlang der B1 dienen dem Ziel, einen Baukörper mit einheitlicher Charakteristik entlang der B1 entstehen zu lassen.

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist vom Bauherrn ein zweiter baulicher Rettungsweg nachzuweisen.

3.1.2 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage –

Im Nord-Westen des Planbereiches, westlich der Harnackstraße, befindet sich eine Grünanlage, die in ihrem Bestand erhalten bleibt und als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" festgesetzt wird. Diese Festsetzung garantiert den Erhalt bestehender Bäume und Sträucher. Das vorhandene Wohngebäude genießt Bestandsschutz.

Die Baum bestandenen Flächen nördlich der geplanten Bebauung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt (siehe Pkt. 5.7). Diese Festsetzung garantiert den Erhalt bestehender Bäume und gewährleistet zum einen, dass die bestehenden Gebäude nördlich des Planbereiches zusätzlich durch diesen Pufferbereich und die privaten Gärten vor Einsicht aus den geplanten Gebäuden geschützt werden. Zum anderen sichert sie die Durchgrünung der Siedlung als Treffpunkt und Aufenthaltsort der Anlieger sowie die Verbindung zu der im Westen angrenzenden Kleingartendaueranlage "Gildenpark". Außerdem dient der Grünsaum mit seiner Naherholungsfunktion als Treffpunkt der Beschäftigten und der Anlieger.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch den Rheinlanddamm (B 1) sichergestellt.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches wird in Ost-West-Richtung über den Rheinlanddamm durch Verlängerung der vorhandenen ehemaligen Busbucht um 40 m nach Westen, in Form einer parallelen Vorfahrt sicher gestellt. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage für die geplante Bebauung ist am Rheinlanddamm über die Erschließungsbucht zwischen den mittleren Baukörpern, über eine Rampe und eine Verteilerebene geplant. Die Tiefgarage mit ihren zwei Ebenen wird von allen Anliegern genutzt und erhält eine gemeinsame Zufahrt.

Über die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt nördlich des Gebäuderiegels eine weitere innere Erschließung in Ost-West-Richtung. Dieser Erschließungsweg sichert die Erreichbarkeit der äußeren Baukörper der in vier Bauabschnitten realisierbaren geplanten Bebauung und dient ausschließlich der privaten Nutzung der Anlieger und wird daher mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet. Auf eine zusätzliche Erschließung über die nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnstraßen kann daher verzichtet werden.

Die fußläufige Erschließung des Baugebietes erfolgt zum einen über den Gehweg entlang des Rheinlanddammes, zum anderen über den westlich der Hohe Straße gelegenen Verbindungsweg über eine Treppenanlage auf den auf Ebene -1 gelegenen Verbindungsweg nördlich des Gebäuderiegels.

Mit der Erschließung wird dem Belang Rechnung getragen, dass eine Zufahrt über die Wohnstraßen Harnack-, Gersten-, Hopfen- und Malzstraße ausgeschlossen wird.

Die Radwegeführung erfolgt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Diese öffentliche Verkehrsfläche reicht aus, um sowohl den Beschleunigungs- oder Einfädelungsstreifen als auch einen separaten Radweg aufzunehmen. Für den Radweg ist eine Breite von 2,0 m vorgesehen. Der Gehweg wird teilweise über die öffentliche, teilweise über eine private Fläche geführt. Für die Führung über die private Fläche ist die mit (A) gekennzeichnete Belastungsfläche (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund belastete Fläche) vorgesehen.

4.3 Ruhender Verkehr

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zur Überplanung und Neubebauung der Grundstücke Rheinlanddamm 197 - 201 ist durch das Ingenieurbüro Waning Consult GmbH Bochum im Januar 2001 im Auftrag der Rheinbau Entwicklungsgesellschaft eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden. In dieser Untersuchung ist von einer Nutzfläche von 46.000 m² ausgegangen worden. Der Siegerentwurf geht von einer Bruttogeschossfläche von ca. 60.000 m², dies entspricht nach Abzug der inneren Erschließung der Gebäude etc. (abzügl. 20%) einer Nutzfläche von 48.000 m² und ist somit mit den Annahmen vergleichbar.

Auf Basis dieser Nutzfläche ist ein Stellplatzbedarf von 1.120 Stellplätzen ermittelt worden. (1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche, abzüglich 15% Abminderungsanteil für gute ÖPNV-Verbindung; vgl. dazu ausführlich Waning 2001, S. 2f).

Auf Grundlage der erforderlichen Stellplatzzahlen, der Stellplatzauslastung und der mittleren Aufenthaltsdauer der Kunden ist der Zusatzverkehr ermittelt worden. Insgesamt ergibt sich unter den getroffenen Annahmen ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.805. Kfz/Tag im Zu- und Abfluss. Die stündlichen Belastungsspitzen sind im Zufluss mit 385 Kfz/h morgens zwischen 7 und 8 Uhr sowie im Abfluss mit 210 Kfz/h bzw. 208 Kfz/h zwischen 12 und 13 Uhr bzw. zwischen 17 und 18 Uhr.

Der Gutachter hat daraufhin festgestellt, dass die Einfahrt zur B 1 mit dem vorgesehenen Erschließungskonzept möglich ist und die Leistungsfähigkeit der B 1 dies auch in der Spitzenstunde ermöglicht (vgl. Waning 2001, S. 9ff.)

Für die Zufahrt ist eine Parkierungsanlage notwendig, die mindestens über eine Leistungsfähigkeit von 385 Kfz/h verfügt. Laut den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91/95) ist mit einer konventionellen Abfertigungsanlage mit automatischer Schrankenöffnung eine Leistungsfähigkeit von 360 Kfz/h anzusetzen. Erfahrungswerte des Gutachters zeigen, dass aber in der Regel eine höhere Leistungsfähigkeit erreicht wird. Im konkreten Fall, wo es einen Rückstau auf der B1 zu vermeiden gilt, wird vom Gutachter empfohlen, eine Abfertigung mit zwei Schrankenanlagen vorzusehen. Die zweite Abfertigungsanlage erhöht die Leistungsfähigkeit um ca. 70%, so dass für zwei Schranken mit konventioneller Öffnung mit Hilfe einer Chipkarte eine Leistungsfähigkeit von 612 Kfz/h angesetzt werden kann. Somit sind keine gravierenden Rückstauerscheinungen im Zufluss der Parkierungsanlage und somit keine Behinderungen des Verkehrsablaufes der B1 zu erwarten. Aus diesem Grund ist auch die Einrichtung einer zweiten Parkierungsanlage als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches ist durch die unmittelbare Nachbarschaft der Westfalenhallen gewährleistet. An dem U-Bahn-Haltepunkt "Westfalenhalle" hält neben den U-Bahn-Linien U45 und U46 auch die aus Süden kommende Buslinie 450. Die U46 hält zusätzlich noch an der Haltestelle "Polizeipräsidium" an der Hohe Straße. Von Norden ist das Gebiet auch über die Straßenbahnlinie 408 an der Haltestelle "Nicolaikirche / Westfalencenter" zu erreichen.

4.5 Brücke über den Rheinlanddamm

Zur besseren Anbindung des Veranstaltungsortes "Westfalenhalle" an das zukünftige Baugebiet soll eine Behinderten gerecht ausgebaute Fußgängerbrücke errichtet werden. Die Durchfahrtshöhe beträgt an der ungünstigsten Stelle im Bereich des Rheinlanddammes mind. 4,70 m und in F&R-Bereichen mind. 2,50 m. Die über Treppen und/oder Fahrstühle erreichbare Brücke wird in einer nutzbaren Breite von mind. 3,00 m ausgebaut.

Die Kosten für die erstmalige Errichtung werden vom Vorhabenträger des 1. Bauabschnittes übernommen.

5. Umweltbelange

5.1 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.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach § 3 Abs. 2 UVPG auch durch mehrere Vorhaben ausgelöst werden, wenn diese in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Die Stadt Dortmund plant neben der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung keine weiteren Städtebauprojekte im angrenzenden Umfeld. Eine UVP-Pflicht aufgrund kumulierender Vorhaben besteht somit nicht.

Die hier beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten nach Nr. 18.8 einzustufen. Für solche Städtebauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 100.000 m² zulässige Grundfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf überplant einen Bereich, der eine Nettobaufläche von ca. 27.500 m² umfasst. Darin sind jedoch neben den nach dem bisher für diesen Bereich anzuwendenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 139 überbaubaren Flächen von ca. 20.000m² Nettobaufläche auch 7.500m² nach § 34 BauGB (Max-Planck-Institut) enthalten.

Im gesamten Planungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die demnach zulässige Grundfläche beträgt für den prüfrelevanten Anteil der Nettobaufläche 22.000 m². Damit überschreitet dieser Änderungsbereich den Prüfwert von 20.000 m².

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 c i.V.m. Anlage 1 des UVPG wurde erforderlich. Diese Vorprüfung kommt anhand der in Anlage 2 UVPG dokumentierten Kriterien

- Merkmale des Vorhabens,
- Standort des Vorhabens,
- Merkmale der möglichen Auswirkungen

zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes unterbleiben kann. Dies bedeutet allerdings nicht, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des o.g. Vorhabens im Verfahren unbeachtlich sind. Relevante Beeinträchtigungen werden durch die verfahrensführende Behörde erfasst und im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2 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 gemäß § 1 a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffs 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 § 1 a Abs. 3 BauGB.

Der bisher anzuwendende rechtsverbindliche Bebauungsplan 139 sah in dem unter Punkt 1.1 genannten Bereich parallel zu den Straßenbegrenzungslinien blockumfassend Baugrenzen vor, so dass die gesamten Innenbereiche schon immer als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt waren. Bezogen auf den durch den Bebauungsplan In W 215 überplanten Bereich wird nun als Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Im Ergebnis ist also festzustellen, dass durch die geplanten Festsetzungen keine weitergehende Versiegelung ermöglicht wird und somit durch sie kein Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere keine Erhöhung des schon jetzt möglichen Versiegelungsgrades erfolgt.

5.3 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. Die Analyse- sowie Prognose-Verkehrsbelastung beinhaltet für den Rheinlanddamm ca. 110.000 KFZ pro Tag und für die Hohe Straße ca. 18.000 KFZ pro Tag. Das Stadtplanungsamt hat zu den Auswirkungen des Verkehrslärms (Rheinlanddamm/Hohe Straße) das Ingenieurbüro Graner & Partner beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten und vorhandenen Bebauung zu erstellen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Für die vorhandene Wohnbebauung in der Harnackstraße und Malzstraße ist durch die geplanten Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet keine Verschlechterung der Geräuschimmissions-Situation gegeben. So wird durch die Schall abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung die bestehende Bebauung im Bereich der Harnackstraße und Malzstraße geschützt. Gegenüber der vorhandenen offenen Situation tritt in Bezug auf die Schallimmission eine wesentliche Verbesserung ein.

Für die der Hohe Straße und dem Rheinlanddamm zugewandten Fassaden der geplanten Verwaltungs- und Hotelgebäude ergeben sich im Tages- und Nachtzeitraum deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Da das festgesetzte Sondergebiet /SO bezüglich des Schallschutzes wie ein Kerngebiet/MK behandelt wird, ist von einem Orientierungswert von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auszugehen.

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.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Entlang des Rheinlanddammes und der Hohe Straße sieht die städtebauliche Planung die Errichtung eines sechsgeschossigen Bürohauses oder Hotels vor, das sich zur Stadtkrone " Rheinlanddamm" präsentieren soll. Dieses Gebäude hat eine schallschützende Wirkung auf die dahinter liegende Bebauung. Das Gebäude bildet mit der vorhandenen Bebauung entlang des Rheinlanddammes und

der Hohe Straße eine Bauflucht. Ein Abrücken dieses Bürogebäudes oder Hotels von den Schallquellen Hohe Straße und Rheinlanddamm wäre städtebaulich nicht vertretbar bzw. unverhältnismäßig, da in diesem Fall die Bebauung dieser Fläche aus schalltechnischen Gründen überhaupt nicht mehr möglich wäre. Darüber hinaus würde sich die schallschützende Wirkung der Gebäude auf die dahinter liegende Bebauung verschlechtern.

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

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

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d.h. Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand entlang des Rheinlanddammes und der Hohe Straße, ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung nicht zu vertreten bzw. nicht realisierbar.

Eine Wand oder ein Wall zwischen dem Rheinlanddamm und dem geplanten Büro- und Hotelkomplex würde seine schallschützende Wirkung durch die erforderliche Anbindung des Gebäudes an die B 1 verlieren. Die Anbindung über den Rheinlanddamm ist erforderlich, weil die nördlich des Planbereiches liegenden Wohnstraßen (Malzstraße und Harnackstraße) nicht durch zusätzliche PKW-Verkehre belastet werden sollen.

Die Bauleitplanung sieht eine maximal sechsgeschossige Bebauung mit einer zwingenden Höhe von 140,00m über N.N. vor. Um das letzte Geschoss zu schützen, müsste eine Wand gebaut werden, die mindestens 18,00 m hoch ist. Danach würden für den aktiven Schallschutz Kosten von 1,94 Mio € entstehen. Dem gegenüber entstehen für den Einbau von passiven Maßnahmen, die einen vergleichbaren Schutz bieten, Kosten von ca. 100.000 €.

Der Mehrkostenanteil von ca. 1,8 Mio € für eine aktive Schutzmaßnahme steht außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck, da die Schutzwirkung wesentlich kostengünstiger durch passive Maßnahmen zu realisieren sind.

Durch passiven Schallschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern, Balkonen und Wintergärten zugrunde zu legen. Die Glasflächen sind nämlich als die Außenbauteile anzusehen, welche die geringste Lärmimmission aufweisen.

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

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

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm (in der Regel ca. 0,8 x Grundfläche)

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

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

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

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer 2) aufgenommen:

"Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ -Verkehrs des Rheinlanddammes und der Hohen Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur soweit anwendbar, als das die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die bauliche 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 des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBI NW S.1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderung 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.

Auch ein Ausbau (Verbreiterung) der Verkehrswege ist in der Planung nicht vorgesehen. Es handelt sich also bei den derzeitigen Lärmimmissionen um eine situationsgegebene Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentlichen Änderungen von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie die daraus abgeleitete 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 in Verbindung mit der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmen Verordnung - 24.BImSchG) vom 04.02.1997 nicht zur Anwendung.

5.4 Klimaschutz

Das Gutachterbüro Bodzian & Partner, Duisburg, hat im Auftrag der Firma Rheinbau Entwicklungsgesellschaft mbH zu dem geplanten Bauvorhaben eine energetische Systembetrachtung zur Darstellung eines Energiekonzeptes und eine Untersuchung über den Einsatz von Energie sparenden Techniken erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können beim Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die Systembetrachtung sieht für den Bürokomplex geothermisches Heizen und Kühlen in einem Verbundsystem mit Wärmepumpen-/Kältemaschinen vor, jedoch führt dies nicht zu einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Allerdings wird im Kaufvertrag eine Regelung hinsichtlich des geothermischen Heizens und Kühlens aufgenommen.

5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach der Altlastenkarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) eine Teilfläche südlich der Malzstraße und westlich der 'Hohe Straße' als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung "Abgrabung/Verfüllung" dargestellt.

Die Stadt Dortmund hat hierzu ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten des Ingenieurbüros Kügler vom 23.01.2002 ergibt, dass hier künstliche Aufschüttungen vorhanden sind, die in Teilbereichen bis zu 4 m Mächtigkeit erreichen. Die Aufschüttungen sind aus umgelagerten Böden mit Bauschuttresten zusammen gesetzt. Die Analytik der Bodenproben ergab durchweg unauffällige Ergebnisse.

Ein allgemeiner Gefahrenverdacht kann durch diese Untersuchung als ausgeräumt gelten. Allerdings sind im Bereich der Asphaltbefestigungen erhöhte PAK-Belastungen in Tragschicht und Deckmaterial ermittelt worden. Dies weist auf mögliche teerhaltige Befestigungsmaterialien hin. Entsprechende Hinweise zur Entsorgung erfolgen im Bauantragsverfahren. Der Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

5.6 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 in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber keine konkreten Austritte bekannt.

Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit 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 zu Methanausgasung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.7 Baumschutz

Die Baum bestandenen Flächen nordwestlich der geplanten Bebauung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt (siehe auch Pkt. 4.1.2). Diese Festsetzung gewährleistet die Erhaltung der vorhandenen Bäume und dient der Sicherung des vorhandenen Stadtbildes sowie dem Erhalt einer Übergangszone zu dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiet.

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.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Gas, Wasser, Strom

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

6.2 Leitungsrechte

Für die Realisierung des letzten Bauabschnittes der geplanten Bebauung muss die heutige Verkehrsfläche der "Harnackstraße" südlich der Wendeanlage aufgegeben werden. In der Verkehrsfläche verlaufen Versorgungsleitungen der DEW, die dann verlegt werden müssen. Im Gebäude Rheinlanddamm 201 betreibt die DEW eine Ortsnetzstation. Sobald das Gebäude abgerissen wird, ist für den Betrieb der weiterhin benötigten Station ein neuer Standort westlich der geplanten Bebauung erforderlich. Für die Neuverlegung der Versorgungsleitungen sowie den Neubau einer 10-kV-Ortsnetzstation enthält der Bebauungsplan daher zugunsten der DEW die mit dem Buchstaben (E) gekennzeichneten Belastungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Aufgrund der ab 01.01.1995 geltenden "Konzessionsverträge Gas, Wasser, Strom" zwischen der Stadt Dortmund und der DEW gehen die Kosten der Leitungsverlegung zu Lasten der Stadt Dortmund. Die ermittelten Kosten finden sich in Pkt. 12 dieser Begründung. Für die Neuerrichtung der o.g. Versorgungsleitung und -station bedarf es gem. Pkt. 3.2 des "Konzessionsvertrages Strom" eines gesonderten entgeltlichen Gestattungsvertrages zu Lasten der DEW.

Weitere bestehende und neue Leitungsrechte werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert und im Bebauungsplan dem jeweiligen Leitungsträger zugeordnet. (siehe Buchstabe (E) bis (G)).

6.3 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.

Der vorliegende Planbereich war aber bereits vor dem 01.01.1996 überwiegend bebaut/versiegelt. Somit handelt es sich nicht um eine Neubebauung, auf welche die Vorschriften des § 51a LWG anzuwenden wären.

Die Eckbebauung Hohe Straße / Rheinlanddamm (3. Bauabschnitt) ist an den östlich gelegenen Kanal in der Hohe Straße anzuschließen. Der nördliche Teil dieser Eckbebauung ist an den vorhandenen Entwässerungskanal in der Malzstraße anzuschließen. Der 1. und der 2. Bauabschnitt (mittlerer Bereich der Bebauung) können in den Kanal Harnackstraße (nördlich der Wendeanlage) entwässern, dabei ist eine gedrosselte Einleitung erforderlich. Für den 4. (westlichen) Bauabschnitt ist ebenfalls eine Rückhaltung notwendig. Die gedrosselte Ablaufmenge kann entweder über die Harnackstraße (nördlich der Wendeanlage) oder über den südlich gelegenen Kanal entlang des Rheinlanddammes erfolgen.

Das anfallende Abwasser kann über den Anschluss an bestehende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Dortmund-Deusen gereinigt werden.

7. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich befindet sich über dem Bergwerksfeld "Friedrich Wilhelm". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die E.ON AG, vertreten durch Viterra Wohnen AG. Philippstraße 3, 44803 Bochum. Das Bergamt Recklinghausen als zuständige Bergbehörde hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes geäußert.

8. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen

Zur Zeit liegen keine Erkenntnisse über vorhandene oder zu erwartende Kampfmittel und Blindgängereinschlagstellen vor.

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

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan In W 215 über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

10. Entschädigung

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche und die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB gegenüber der Stadt Dortmund entstehen aus diesem Grunde nicht.

11. Flächenbilanzierung

Sondergebiet (SO) –Hotel-Büro-Verwaltung-	ca. 27.550qm
Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	ca. 05.350qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 02.100qm
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 35.000 qm
Anzahl der neuen WE	ca. 4

12. Kosten

Ein Erschließungsvertrag wird vom Fachamt (Amt für Tiefbau und Straßenverkehr) nicht als geeignet angesehen. Da alleiniger Vorteilsträger des Umbaues an den öffentlichen Straßenanlagen der Investor bzw. die künftigen Nutzer sind, erscheint auch eine öffentlich-rechtliche Abrechnung nicht zwingend. Vielmehr sollen die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen (Verlängerung Busspur und Fußgängerbrücke) nach Vorgaben des Amtes für Tiefbau und Straßenverkehr durch die Firma Rheinbau Entwicklungsgesellschaft mbH durchgeführt werden. Über eine kostenmäßige Beteiligung der Stadt Dortmund wird im Rahmen des privatrechtlichen Grundstückskaufvertrages (Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung) verhandelt.

Kosten für die Stadt Dortmund entstehen für folgende Maßnahmen:

Abbruchkosten Rheinlanddamm 201 a und Lagergebäude	ca. 27 000 €
Verlegung der DEW-Versorgungsleitungen	ca. 86 500 €
Herrichtung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - (jährliche Nutzungskosten ca. 7 000 €)	ca. 65 000 €
GESAMTKOSTEN	ca. 178 500 €

Dortmund, den 07.01.2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Direktor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 06.03.2003 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1)dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den. 10.03.03

Abteilungsleiter