B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan
InW 218

- Östlich Schnettkerbrücke -

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes ... 3
2. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation im Planbereich ... 3
2.1 Regionalplan ... 3
2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 3
2.3 Planungsrechtliche Situation ... 3
3. Gegenwärtige Situation im Planbereich ... 3
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung ... 5
5. Inhalt des Bebauungsplans ... 6
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
5.2 Erweiterter Bestandsschutz für vorhandene Nutzungen ... 8
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung von Baukörpern ... 10
5.4 Maß der baulichen Nutzung ... 11
5.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 13
5.6 Fläche für Stellplätze, öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsgrün ... 14
5.7 Ausschluss von Garagen, Abstell- und Lagerplätzen ... 15
5.8 Verkehrssicherheit an der B1 bzw. A 40 ... 15
5.9 Einfriedungen ... 15
5.10 Festsetzungen für Werbeanlagen ... 16
5.11 Stadtbahntunnel ... 17
6. Verkehrliche Belange ... 17
6.1 Äußere Erschließung ... 17
6.2 Innere Erschließung ... 18
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 19
6.4 Radverkehr ... 19
6.5 Ruhender Verkehr ... 20
7. Umweltbelange ... 20
7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 20
7.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ... 22
7.3 Artenschutz ... 22
7.4 Baumschutz ... 23
7.5 Grünordnerische Maßnahmen ... 23
7.6 Niederschlagswasser / Grundwasser ... 24
7.7 Immissionsschutz ... 25
7.7.1 Schallschutz ... 25
7.7.2 Luftschadstoffe ... 32
7.7.3 Windklimatologische Auswirkungen ... 34
7.7.4 Belichtungsverhältnisse ... 35
7.8 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub ... 36
7.9 Methangas ... 37
8. Bergbauliche Einwirkungen ... 38
9. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, regenerative Energien, Führung von Leitungen ... 38
10. Brandschutz ... 39
11. Kampfmittelbeseitigung ... 40
12. Denkmalschutz ... 40
13. US-Lease-Vereinbarung ... 40
14. Entschädigungsansprüche ... 41
15. Flächenbilanzierung ... 42
16. Kosten ... 42

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den Bereich südlich des Rheinlanddammes (B 1), östlich der Schnettkerbrücke, westlich der Wittekindstraße, nördlich der Rosemeyerstraße bzw. nordöstlich der Bahnstrecke Dortmund-Hbf - Hörde.

Die genauen Abgrenzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation im Planbereich

2.1 Regionalplan

Der seit dem 18.08.2004 genehmigte Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den Planbereich des Bebauungsplanes InW 218 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dar. Mit der Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiete „Büro / Verwaltung“ wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB entsprochen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Planbereich des Bebauungsplans InW 218 – östlich Schnettkerbrücke - ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Im Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan InW 119 – Rosemeyerstraße - unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan InW 119 setzt die Rosemeyerstraße sowie westlich an diese angrenzend Gewerbegebiete fest, die nach dem Abstandserlass NRW (in seiner Fassung vom 02.04.1998) gegliedert sind.

3. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans InW 218 – östlich Schnettkerbrücke – wurde noch bis vor wenigen Jahren vollständig als Gewerbegebiet genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Während die westliche, an die Schnettkerbrücke anschließende Hälfte des Plangebiets durch ein- bis siebengeschossige Büro- und Gewerbebauten geprägt wird, ist der östliche Abschnitt bis zur Wittekindstraße durch eine vollständig asphaltierte Stellplatzanlage ohne Hochbauten gekennzeichnet.

Im Westen des Plangebiets liegt der ehemalige Standort der Firma Eugen Boss (u.a. Kfz-Technik). Der nach der Betriebsaufgabe z.T. leerstehende Gebäudekomplex aus

Werkstatthallen, einem eingeschossigen Verkaufspavillon sowie einem siebengeschossigen Büroturm wurde durch den neuen Eigentümer kernsaniert. Realisiert worden ist ein Nutzungskonzept für ein Kompetenz- und Beratungszentrum Bau mit dem Titel „Inhouse“ (s. Punkt 5.2). Die äußere Umgestaltung der Gebäude erfolgte auf der Grundlage des in einem Fassadenwettbewerb im Jahr 2007 erstplatzierten Entwurfs des Dortmunder Büros Schröder Schulte-Ladbeck.

Dem ehemaligen Bosch-Gelände nördlich vorgelagert ist eine ehemalige Tankstelle, die mit dem sechsspurigen und anbaufreien Ausbau ihre Erschließung von der B1 verloren hat und aufgegeben worden ist. Im Osten grenzen die eingeschossigen Pavillons mitsamt dreigeschossigem Bürobau eines Autohandels an. Sämtliche Grundstücke sind zukünftig nur noch von Süden über die Rosemeyerstraße erschlossen.

Die den nahezu kompletten östlichen Abschnitt des Plangebiets füllende Stellplatzanlage ist ehemaliges Betriebsgelände des südlich an den aufzustellenden Bebauungsplan InW 218 angrenzenden Kfz-Betrieb Daimler. Nach der Neuordnung des Betriebsgeländes sowie dem Neubau der Niederlassung im Süden an der Wittekindstraße wurde der nördliche Bereich von vorhandenen Gebäuden freigeräumt. Das Gelände ist im Osten von der Wittekindstraße erschlossen. Südlich anschließend liegt eine Zu- und Abfahrt zur außerhalb des Plangebiets liegenden Daimler-Niederlassung.

Im äußersten Osten des Plangebiets verläuft unter einer Verkehrsgrünfläche die Stadtbahnlinie U 42 zwischen Hombruch und Grevel. Die Stadtbahntrasse tritt unmittelbar südlich des Plangebiets in der Wittekindstraße zu Tage und wird von hier in der Straßenmitte weiter in Richtung Hombruch geführt, während sie in Richtung Innenstadt vollständig in Tunnellage verläuft.

Umfeld des Plangebiets

Südlich an die im Osten des Plangebiets liegende Stellplatzanlage grenzen Stellplätze der Daimler-Niederlassung an. Eine oberirdische Haltestelle („Theodor-Fliedner-Heim“) der Stadtbahnlinie U 42 liegt unmittelbar nordöstlich der Kreuzung Wittekindstraße / Rosemeyerstraße. Südlich der Wittekindstraße liegt das Theodor-Fliedner-Heim, ein Alten- und Pflegeheim in historischen Gebäuden mit insgesamt circa 140 Wohn- und Pflegeplätzen. Das Theodor-Fliedner-Heim wird vom Diakonieträger Evangelisches Johanneswerk e.V. geführt. Südlich des Heims befindet sich eine Wohnanlage.

Östlich des Theodor-Fliedner-Heims schließen sich die Kleingartenanlage „Ardeyblick“ sowie das Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit den an der B1 gelegenen Westfalenhallen, dem Stadion und der Helmut-Körnig-Halle an.

Westlich der Rosemeyerstraße liegt das Gewerbegebiet Rosemeyerstraße mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen. Hierzu zählen eine Firma für Mess- und Regeltechnik, ein Großhandel für Farben, sowie im Rahmen des im nordwestlichen Eckbereich der Kreuzung Wittekind- und Rosemeyerstraße gelegenen Baukomplexes Betriebe des Gesundheitssektors (Gesundheitsdienstleister, ein Orthopädietechnikhandel, eine Privatklinik für kosmetische Chirurgie), ein Senioren- und Pflegeheim sowie ein Fitnessstudio und ein Restaurant. Inmitten des Baukomplexes liegt eine zugehörige Stellplatzanlage. Die vorhandene Bebauung im Gewerbegebiet Rosemeyerstraße (zu einem erheblichen Teil Bürogebäude) weist I bis IV Geschosse auf.

Westlich des Plangebiets sowie des sich anschließenden Gewerbegebiets „Rosemeyerstraße“ verläuft in nord-südlicher Richtung eine mit Büschen und Bäumen bestande-

ne Böschung mit Fußweg, der unter der Schnettkerbrücke die Verbindung in Richtung Leierweg und den dort am Tremoniapark gelegenen Wohngebieten herstellt. Diese Wegeverbindung soll in Zukunft als öffentlicher Fuß- und Radweg befestigt und an die Rosemeyerstraße angebunden werden (s. Punkt 6.4).

Weiter westlich liegt eine Trasse der Deutschen Bahn, über die u.a. zwischen dem Dortmunder Hauptbahnhof und den Städten Hagen sowie Unna Regionalbahnen und –expresse fahren. Auf der Strecke fahren auch Güterzüge.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan InW 218 – östlich Schnettkerbrücke – wird das Ziel verfolgt, eine der städtebaulichen Rahmenplanung „Bundesstraße 1 in Dortmund“ entsprechende Bebauung südlich der B1 zwischen der Schnettkerbrücke und der Wittekindstraße zu ermöglichen und festzusetzen. Die im Jahr 2003 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene städtebauliche Rahmenplanung „B 1“ formuliert aufgrund der hohen Bedeutung der B 1 als Hauptverbindungsachse des Ruhrgebiets Vorgaben für die angestrebte bauliche und gestalterische Entwicklung an der B1 im Dortmunder Stadtgebiet, d.h. an Rheinland- und Westfalendamm. Die Rahmenplanung unterteilt die B 1 in verschiedene Abschnitte mit differenzierten städtebaulichen Leitbildern und Vorgaben, die in Bebauungsplänen sowie im Rahmen konkreter Bauvorhaben umgesetzt werden sollen.

Der östlich an die Schnettkerbrücke angrenzend vorgesehene Bebauungsplan In W 218 umfasst den westlichen Bereich des im Rahmenplan „B 1“ als „Dortmunder Mischung“ bezeichneten und bis zur Märkischen Straße reichenden Abschnitts des Rheinlanddamms mit teils offenen, durchgrünten, teils geschlossenen Baustrukturen. Für den vom Bebauungsplan erfassten Bereich wird als Ziel die Ausbildung einer Raumkante mit markanten „Eingangstoren“ zur Innenstadt festgehalten.

Der Bereich östlich der Schnettkerbrücke soll durch markante Dienstleistungs- und Bürogebäude als Stadteingang kultiviert werden.
Im Eckbereich westlich der Wittekindstraße soll ebenfalls die Möglichkeit für eine solche turmförmige Landmarke geschaffen werden.
Diesen Zielen entsprechend sieht der Rahmenplan - bezüglich der geforderten Mindestgeschossigkeit differenziert - im Planbereich östlich der Schnettkerbrücke eine Hochhausbebauung mit mindestens XV bis maximal XX Geschossen und westlich der Wittekindstraße ein Hochhaus mit VIII bis XX Geschossen als markante „Landmarken“ vor.

Die dazwischen vorgesehene B 1-begleitende Bebauung soll mindestens IV bis maximal VI Geschosse aufweisen. Der Bedeutung der B 1 als Büroachse bzw. als im Dortmunder Bürostandortkonzept herausgestellter „Büroboulevard“ entsprechend gibt der Rahmenplan „B 1“ für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungen und Hotels vor. Neue Wohnbebauung soll entlang der durch Lärm und Luftschadstoffe hochbelasteten B 1 bzw. A 40 nicht mehr zugelassen werden.

Nach Abschluss des derzeit stattfindenden sechsstreifigen Ausbaus der B 1, die von der Schnettkerbrücke bis zur Wittekindstraße anbaufrei in Troglage geführt wird, sind die im Planbereich liegenden Grundstücke nur noch von Süden erschlossen. Entsprechend

wird für die nördlich des Autohaus Daimler gelegene und derzeit unbebaute Fläche eine Zufahrt an der Wittekindstraße vorgesehen. Der westliche Planbereich ist über die durch das gleichnamige Gewerbegebiet führende Rosemeyerstraße erschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans In W 218 soll eine dem Rahmenplan „B 1“ entsprechende Bebauung gesichert werden.

Die Sicherung des Plangebiets als Bürostandort entspricht dem Dortmunder Büroflächenkonzept und damit dem Ziel der Stadt Dortmund, im Rahmen der Wirtschaftsflächenentwicklung rechtzeitig und in ausreichendem Umfang qualitativ hochwertige Bürostandorte zur Unterstützung des wirtschaftlichen Strukturwandels und damit letztlich zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zu entwickeln.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bundesstraße B 1 ist die „Büromeile“ der Stadt Dortmund. Vom Technologiepark im Westen über den innenstädtischen Abschnitt der B 1 zwischen der Schnettkerbrücke im Westen und der Stadtkrone Ost im Osten reihen sich an der „Hauptschlagader“ des Ruhrgebiets die neben der City und ihren Ausfallstraßen wichtigsten Bürostandorte Dortmunds auf. Dieser im Dortmunder Büroflächenkonzept festgehaltenen hohen Bedeutung von Rheinland- und Westfalendamm für die Dortmunder Wirtschaftsflächenentwicklung entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans von 2004 sowie die Nutzungsvorstellungen des Städtebaulichen Rahmenplans „B1“.

Der in Flächennutzungsplan und Rahmenplan geforderten speziellen Qualifizierung des Plangebiets entsprechend weist der Bebauungsplan In W 218 – östlich Schnettkerbrücke sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Büro / Verwaltung“ aus.

Die für die Sondergebiete festgesetzte Nutzungspalette umfasst neben Büro- und Verwaltungsgebäuden Hotels, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften.
Insgesamt wird im Rahmen der Sondergebiete Büro / Verwaltung eine Nutzungspalette festgesetzt, die Ähnlichkeit mit der Liste der gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen aufweist. Die ausgewiesenen Baugebiete erhalten bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung einen gewissen „Gewerbegebietscharakter“. In städtebaulich-stadtgestalterischer Hinsicht (Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung „B1“) sowie aufgrund der Zielsetzungen der Dortmunder Wirtschaftsflächenentwicklung wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro / Verwaltung (BV) ausgewiesen, um die Wirtschaftsflächen speziell für Büros sowie ergänzende Nutzungen zu qualifizieren. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung als Sondergebiet BV eine höhere gestalterische Qualität in den Baugebieten als in Gewerbegebieten erreicht werden, indem in Zusammenhang mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplans gezielt nur solche Nutzungen ohne gewerblich-industriellen Charakter zulässig sind, die sich zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels bevorzugt eignen. Damit wird auch der besonderen, exponierten Standortlage des Plangebiets entsprochen, die im Anschluss an die Schnettkerbrücke das westliche Eingangstor zur Dortmunder Innenstadt prägt. Auch wenn die zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig wären, unterscheidet sich der spezifische Nutzungskatalog der auszuwei-

senden Baugebiete wesentlich von einem „normalen“ Gewerbegebiet, so dass die städtebaulichen Ziele einer spezifischen Wirtschaftsflächenqualifizierung und einer dementsprechenden städtebaulichen Aufwertung nur durch die Ausweisung eines Sondergebiets bzw. von Sondergebieten mit der oben genannten Zweckbestimmung erreicht werden können.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden zu einem nicht unerheblichen Teil in büroähnlichen Gebäuden untergebracht und sind deshalb im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass ihre Realisierung aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung am Rheinlanddamm einen höheren passiven Schallschutz zur Einhaltung der festgesetzten Innenschallpegel voraussetzt, als es z.B. bei Großraumbüros der Fall ist (s. Punkt 7.7).

Hotels sind im Plangebiet zulässig, da sie aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Veranstaltungszentrum „Westfallenhallen / Westfalenstadion“ eine sinnvolle Nutzungsergänzung darstellen. So ist bereits weiter östlich auf der Nordseite des Rheinlanddamms ein hochwertiges Hotel mit unmittelbarer fußläufiger Anbindung an das Veranstaltungszentrum vorhanden. Auch bei dieser Nutzungsart ist im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz besonders zu berücksichtigen. Andere Beherbergungsbetriebe, die über die in Hotels zeitlich befristeten Aufenthalte hinausgehende und damit dem Wohnen vergleichbare Unterkunftsfunktionen bieten, sind aus Immissionsschutzgründen wegen der hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf dem Rheinlanddamm nicht zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Als flächenmäßig untergeordnete Nutzungen sollen sie im Plangebiet in der Hauptsache eine sinnvolle und notwendige Ergänzung der anderen vorgesehenen Nutzungen wie Büros und Hotels sein. Restaurantpavillons mit lediglich ein oder zwei Geschossen sind in der ersten, unmittelbar südlich des Rheinlanddamms liegenden Bautiefe ohnehin aufgrund der festgesetzten Mindestgeschossigkeit unzulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind lediglich ausnahmsweise zulässig, da die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete in ihrem Charakter nicht durch große gastronomische Einrichtungen, wie sie z.T. entlang von Straßen mit überörtlichem Charakter angesiedelt werden, geprägt werden sollen. Ebenfalls soll das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets nicht durch Schnellrestaurants mit ihrer aufgrund ihrer Werbeanlagen typischen Gestaltung negativ beeinflusst werden.

Wohnungen sind aufgrund der hohen Lärmbelastung des Plangebiets durch den Straßenverkehr auf dem nördlich gelegenen Rheinlanddamm nicht zulässig.

Einzelhandel ist im Plangebiet – abgesehen vom erweiterten Bestandsschutz der unten genannten Bestandsbetriebe - ebenfalls nicht zulässig, da das Plangebiet in der Hauptsache als Wirtschaftsflächen für den Dortmunder Büromarkt sowie als Standort für das Veranstaltungszentrum ergänzende Nutzungen (wie Hotels) dienen soll. Auf keinen Fall sollen durch Einzelhandelsansiedlungen Umsätze aus städtebaulich integrierten Standorten abgezogen werden. Negative Auswirkungen auf die Qualität und Leistungsfähigkeit der Erschließung des Plangebiets durch hoch frequentierte Einzelhandelsnutzungen werden hierdurch ebenfalls ausgeschlossen.

5.2 Erweiterter Bestandsschutz für vorhandene Nutzungen

Kompetenz- und Beratungszentrum Bau „Inhouse“, Rosemeyerstraße 14
Im Westen des Plangebiets liegt der ehemalige Standort der Firma Eugen Boss (Vertragshändler des Unternehmens Bosch, u.a. für Kfz-Technik). Der Gebäudekomplex aus Werkstatthallen, einem eingeschossigen Verkaufspavillon sowie einem siebengeschossigen Büroturm wurde durch den neuen Eigentümer kernsaniert. Realisiert worden ist ein Nutzungskonzept für ein Kompetenz- und Beratungszentrum Bau mit dem Titel „Inhouse“. Im „Inhouse“ erfolgt die umfassende räumliche Bündelung sämtlicher Dienstleistungen und Handwerker, die für einen privaten Bauherren im Rahmen eines Bauprojektes erforderlich sein können. Angeboten werden Dienstleistungen von Architekten und anderen Planungsbüros sowie Handwerkerleistungen rund um das Thema Bau. Themenbezogene Handelsnutzungen aus den Bereichen Bauen und Einrichten sind zur Abrundung des Konzeptes integriert.

Das Nutzungskonzept umfasst insgesamt rund 6.000 qm Nutzfläche, die zu mindestens 40 % von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben genutzt werden. Hierbei handelt es sich um Planungsbüros und Handwerksbetriebe aus den Bereichen Haustechnik, Elektro, Sanitär oder Heizungsbau sowie einen Gastronomiebetrieb und sonstige Veranstaltungsflächen. 60 % der Nutzfläche (3.600 qm) werden maximal als Einzelhandelsverkaufsfläche genutzt. Von diesen 3.600 qm werden auf insgesamt ca. 2.800 qm Verkaufsfläche kleinteilige Einzelhandelsangebote aus den Sortimentsbereichen „Küchen“, „Möbel“, „Bad / Sanitär“, „Elektro / Haussteuerung“, „Parkett“, „Naturstein / Fliesen“ gemacht, die jeweils deutlich unter der Grenze zum großflächigen Einzelhandel bleiben. Zum Teil gehören die betreffenden Verkaufs- und Ausstellungsflächen unmittelbar zu Handwerksbetrieben der entsprechenden Branche (z.B. Elektro / Haussteuerung). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden ein Einzelhandelsgutachten erstellt und die zu erwartenden Auswirkungen der Einzelhandelskomponenten des Nutzungskonzeptes überprüft. Der Gutachter stufte das „Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau“ nicht als klassische Einzelhandelsnutzung ein, die mit einem Möbel- oder Baumarkt zu vergleichen wäre. Der Konzeptcharakter gleiche eher einem Handwerkerzentrum, in dem Handwerksbetriebe eine Filiale betreiben und ihre Büro- und Werkstattflächen um Ausstellungs- und Verkaufsflächen erweitern. Im Rahmen des Konzeptes sollen Planung, Beratung und handwerkliche Ausführung im Vordergrund stehen und nicht der Verkauf von Einzelhandelsgütern. Negative Auswirkungen des Beratungs- und Kompetenzzentrums Bau wurden nicht erwartet. Dieser Einschätzung schloss sich der Konsultationskreis Einzelhandel an. Das Vorhaben wurde genehmigt mit Auflagen bezüglich der zulässigen dem Verkauf dienenden Flächengrößen, jeweils sortimentsbezogen.

Aus den unter Punkt 5.1 genannten Gründen ist Einzelhandel keine im Plangebiet zulässige Nutzungsart. Dem genehmigten Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau (Rosemeyerstraße 14, Gemarkung Dortmund, Flur 14, Flurstücke Nr. 725, 728) mit seinen anteiligen Einzelhandelsnutzungen und –flächen wird deshalb im Rahmen der Festsetzung § 2 der sogenannte erweiterte Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung werden die genehmigten Flächen sortimentsspezifisch (auch bezüglich der sogenannten Randsortimente) aufgeführt, da diese Größenordnungen im Rahmen der Baugenehmigung festgeschrieben worden sind und dem als Antragsunterlage im Genehmigungsverfahren vorgelegten Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegt wurden. Nutzungsänderungen und bauliche Erweiterungen stehen im Rahmen des in § 2 festgesetzten erweiterten Bestandsschutzes unter dem Vorbehalt, dass auf beantragten Erweiterungsflächen oder im Rahmen von Nutzungsände-

rungen lediglich die in § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans In W 218 aufgeführten Nutzungsarten zugelassen werden dürfen. Eine Erweiterung oder Nutzungsänderung von Nutzflächen des Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau wäre also nur unter der Voraussetzung zulässig, dass z.B. eine Büro- oder Hotelnutzung oder eine Erweiterung des Gastronomiebetriebs beantragt wird.

Autohaus, Rosemeyerstraße 11

Ebenfalls – wie das benachbarte Kompetenz- und Beratungszentrum Bau „Inhouse“ – wäre das im Plangebiet liegende Autohaus auf dem Grundstück Rosemeyerstraße 11 zukünftig nach der Festsetzung § 1 des Bebauungsplans In W 218 (Art der baulichen Nutzung) nicht mehr zulässig. Aus diesem Grund erhält der bestehende und genehmigte Kfz-Handel (Grundstück Rosemeyerstraße 11, Gemarkung Dortmund, Flur 14, Flurstück Nr. 286) den sogenannten erweiterten Bestandsschutz im Rahmen der Festsetzung § 2. Der Festsetzung folgend sind über den reinen Bestandsschutz hinausgehend bauliche Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebs zulässig, um dem bestehenden Betrieb aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen notwendige bauliche Maßnahmen zu ermöglichen. Für Nutzungsänderungen sind nur die unter §1 festgesetzten Nutzungsarten zulässig, die den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen. Die für den genehmigten Kfz-Handel selbst vorgesehene Nutzfläche kann baulich erweitert werden, da aufgrund des angebotenen Sortiments in Verbindung mit der geringen Erweiterungsfläche auf dem Grundstück bzw. Flurstück 286 keine negativen Auswirkungen in verkehrlicher Hinsicht auf das Plangebiet oder im Hinblick auf den Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten zu erwarten sind.

Dem Ziel, dem vorhandenen Autohaus Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes einzuräumen, entspricht auch die Festsetzung der Ausnahme vom Ausschluss von Nebenanlagen, Lagerplätzen etc. in § 6 der textlichen Festsetzungen (vgl. Punkt 5.7). Der erweiterte Bestandsschutz soll gerade auch die Möglichkeit zur Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen des Autohauses einräumen. In diesem Rahmen sollen zukünftige bauliche Erweiterungen oder Umbauten des Autohauses mit seinen eingeschossigen Ausstellungspavillons, abweichend von der im nördlichen Teil des Plangebiets festgesetzten Mindestgeschossigkeit von IV Geschossen, ebenfalls in eingeschossiger Bauweise möglich sein. Erweiterungs- oder Umbauten der bestehenden baulichen Anlagen des Autohauses sollen auf der Grundlage des erweiterten Bestandsschutzes von der festgesetzten Baulinie in Richtung Süden abweichen können, wenn die betrieblichen Abläufe des Autohauses es erfordern. Der erweiterte Bestandsschutz soll dadurch dem Autohaus Entwicklungsmöglichkeiten im Einklang mit den Anforderungen des vorhandenen Betriebs einräumen. Die Festsetzungen zu Baulinie und Mindestgeschossigkeit stellen den städtebaulichen Rahmen für eine langfristige Entwicklung des Geländes, auch über den Fortbestand des Autohauses hinaus, dar. Gleiches gilt für die Festsetzung § 7 zur Begrünung privater Flächen und von Stellplatzanlagen. So sollen im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes für das Autohaus auch Änderungen oder Erweiterungen der vorhandenen Stellplätze nicht mit der Verpflichtung verbunden sein, die in der Festsetzung geforderten Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung trägt dazu bei, den langfristigen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsrahmen für das Plangebiet insgesamt und das heutige Autohausareal zu sichern.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung von Baukörpern

Der Bebauungsplan In W 218 setzt südlich des Rheinlanddamms eine 20m tiefe von Bebauung freizuhaltende Fläche fest, die sich von der Schnettkerbrücke im Westen bis zur östlichen Planbereichsgrenze an der Wittekindstraße erstreckt. Der Landesbetrieb Strassenbau NRW (zuständige Regionalniederlassung Ruhr in Bochum) als Vertreter des Trägers der Straßenbaulast im Sinne des FStrG behält sich vor, eventuell in Zukunft zumindest Teile der 20 m tiefen Zone für eine nochmalige Erweiterung der Bundesfernstraße B1 bzw. A40 in Anspruch zu nehmen. Aus diesem Grund sind in dieser Zone - der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Strassenbau entsprechend – nicht nur keine Hochbauten, sondern auch keine für Bauvorhaben dauerhaft notwendigen baulichen Einrichtungen zulässig. So sind z.B. keine bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zulässig.
Zulässig sind lediglich Vegetationsstrukturen mit einer niedrigen Wuchshöhe, d.h. Bodendecker, Sträucher, sowie Stellplätze, die nicht bauordnungsrechtlich notwendig sind.
Städtebauliches Ziel der Planung ist eine über eine zukünftige, der städtebaulichen Rahmenplanung entsprechende Bebauung hinausgehende dauerhafte gestalterische Aufwertung des Gebiets südlich des Rheinlanddamms. Das äußere Erscheinungsbild des Areals zum Rheinlanddamm soll nicht durch unattraktive, unbegrünte Stellplatzanlagen geprägt werden. Aus diesem Grund gibt der Bebauungsplan In W 218 die Begrünung der 20 m tiefen Zone vor.
Ausnahmsweise zulässig sind lediglich im südlichen Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Fläche brandschutzrechtlich nachzuweisende Bewegungs- und Gebäudezugangsflächen. Voraussetzung ist, dass die Notwendigkeit dieser Einrichtungen im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Brandschutzgutachtens nachgewiesen wird. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Einrichtungen ist auf eine Tiefe von 4,00 m unmittelbar nördlich anschließend an die südliche Grenze der von Bebauung freizuhaltenden Fläche bzw. die dort liegende Baugrenze bzw. Baulinie beschränkt. Sollte die Tiefe von 4,00 m für die Errichtung notwendiger Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen nicht ausreichen, kann zusätzlich im Bereich der festgesetzten Baulinie ein ausnahmsweise zulässiges Zurückspringen der Bebauung von der Baulinie gemäß der Festsetzung § 4 zum Tragen kommen (s.u.). Ausnahmsweise zulässig in der gesamten von Bebauung freizuhaltenden Zone sind nicht bauordnungsrechtlich nötige ebenerdige Stellplätze, wenn die Stellplatzanlagen durch Bepflanzungen in regelmäßigen Abständen gestalterisch gegliedert werden. Festgesetzt wird, dass für je fünf Stellplätze Pflanzflächen geschaffen und dauerhaft erhalten sowie gepflegt werden müssen, die jeweils mindestens die Fläche eines Stellplatzes erreichen müssen.

Die Baufelder werden zum nördlich gelegenen Rheinlanddamm hin überwiegend durch eine Baulinie begrenzt, um das städtebauliche Ziel des Rahmenplans „Bundesstraße 1“ einer zukünftigen Raumkante des Baugebiets zu erreichen. Die zukünftige Bebauung im Plangebiet soll so weit an den Rheinlanddamm heranrücken, wie es die sich aus dem Fernstraßengesetz resultierende Anbauverbotszone erlaubt. Eine einheitliche Bauflucht soll entstehen, nicht jedoch eine hermetisch geschlossene „Wand“ zum Rheinlanddamm auf der Gesamtlänge des Plangebiets von über 500 m. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen werden können.
Bauvorhaben dürfen gemäß § 4 der textlichen Festsetzungen von der Baulinie ausnahmsweise zurücktreten, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Not-

wendigkeit nachgewiesen wird, Verkehrs- oder Aufstellflächen für die Feuerwehr nördlich der geplanten Gebäude einzurichten. Diese Ausnahme wird festgesetzt, da in der nördlich angrenzenden, von der Bebauung freizuhaltenden Fläche Bewegungsflächen für die Feuerwehr nur ausnahmsweise und bis zu einer Tiefe von 4,00 m nördlich der Baulinie nachgewiesen werden dürfen.

Im nordwestlichen und östlichen Bereich des Plangebiets werden die Baufelder nach Norden nur durch Baugrenzen begrenzt, um innerhalb dieser beiden Baufelder Spielräume für eine relativ freie Positionierung der gemäß der städtebaulichen Rahmenplanung als Landmarken vorgesehenen und zukünftig eventuell als freistehende Solitäre konzipierten Hochhäuser zu ermöglichen.
Im Osten des Plangebiets liegen umfangreiche Leitungen von Versorgungsträgern (u.a. vier 10kV-Leitungen). Da eine Bebauung der unmittelbar westlich an die Stadtbahntrasse angrenzenden Fläche die kostenintensive Verlagerung der Leitungen voraussetzen würde, wird diese zwar als Sondergebiet, nicht jedoch als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Westen des Plangebiets verlaufen ebenfalls Versorgungsleitungen, die über eine nicht zu bebauende Belastungsfläche gesichert werden. Der westlich bzw. südlich dieser Kabeltrasse liegende Bereich wird zwar als Sondergebiet, aber aufgrund der Kabeltrasse nicht als bebaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In dem Bereich ist die Anlage von Stellplätzen zulässig. Darüber hinaus soll eventuell zukünftig die H-Bahn von der Universität Dortmund südlich der Schnettkerbrücke über das Emschertal und anschließend im Westen des Plangebiets bis in die Rosemeyerstraße verlängert werden. Die Planung der H-Bahntrasse wäre dann im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zu konkretisieren.
Zum südlich angrenzenden Betriebsgelände des Autohauses halten die Baufelder im östlichen Plangebiet einen Abstand von 3,00 m ein. Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich der auf den Flurstücken 688, 689 und 690 gelegenen Baufelder ein Luftgeschoss mit einer Durchfahrt fest, um die nötige Erschließung der drei Flurstücke von der Wittekindstraße aus sicherzustellen. Sollte eine Überbauung dieses Teils des Baufeldes realisiert werden, muss eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m über dem Gelände entstehen, damit sie auch von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sowie höheren LKW benutzt werden kann. Die Tiefe der Durchfahrt von 9.00 m ergibt sich aufgrund des Querschnitts der privatrechtlich zu regelnden Erschließung, die über das mit Ⓔ gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht wird (s. Punkt 5.5) und umfasst auch eine Wendeanlage für Fahrzeuge der Feuerwehr, Müllentsorgung sowie sonstige LKW. Die Durchfahrt ist als Luftgeschoss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Geschoss mitzurechnen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für konkrete Vorhaben Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr auch innerhalb der ausgewiesenen Baufelder einzuplanen und nachzuweisen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets eröffnet die Größe der Baufelder hier insgesamt eine relativ große Freiheit für die Anordnung einer zukünftigen Bebauung, wie sie auch der Städtebauliche Rahmenplan „Bundesstraße 1“ darstellt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan In W 218 festgesetzten zulässigen Geschosse sind nahezu vollständig aus der Städtebaulichen Rahmenplanung „Bundesstraße 1“ übernommen worden. Der städtebauliche Rahmenplan „Bundesstraße 1“ gibt als städtebauliche Ziele für

das Plangebiet eine den Rheinlanddamm begleitende IV – VI-geschossige Bebauung vor, die durch zwei bis zu XX-geschossige Türme an der Schnettkerbrücke und der Wittekindstraße gefasst werden soll.

Der Bebauungsplan In W 218 übernimmt für das nordwestliche Baufeld des Plangebiets die im Rahmenplan „B 1“ vorgegebene Mindest- und Höchstgeschossigkeit mit XV bis XX Vollgeschossen.
Für die sich an dieses Baufeld anschließende „erste Bautiefe“ südlich des Rheinlanddamms wird ebenfalls die Mindest- und Höchstgeschossigkeit mit IV bis VI Geschossen aus dem Rahmenplan festgesetzt. Für die „zweite Bautiefe“ wird eine maximal VI-geschossige Bebauung festgesetzt, so dass hier ein etwas größerer planerischer Spielraum für konkrete Vorhaben verbleibt, als der Rahmenplan mit einer mindestens IV- und höchstens VI-geschossigen Bebauung vorgibt. Die offener gehaltene Festsetzung des Bebauungsplans ermöglicht auch Gebäudehöhen, die abgestuft nach Süden vermittelnd zu den teilweise lediglich II- bis IV-geschossigen Bestandsbauten des angrenzenden Gewerbegebiets „Rosemeyerstraße“ wirken können.
Für das zweite, östliche für eine mögliche Hochhausbebauung ausgewiesene Baufeld an der Wittekindstraße ist eine Mindest- und Höchstgeschossigkeit von VI bis XX Geschossen festgesetzt. Damit weicht der Bebauungsplan in diesem Baufeld etwas von der im Rahmenplan formulierten Mindestgeschossigkeit von VIII Geschossen ab. Durch die etwas niedrigere Mindestgeschossigkeit in diesem Baufeld wird ermöglicht, dass ein unmittelbarer westlicher Anschluss an eine mögliche Hochhausbebauung in derselben Geschossigkeit erfolgen kann, wie sie im westlichen Baufeld festgesetzt ist.

Die im Bebauungsplan In W 218 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen bis auf die beiden für eine Hochhausbebauung ausgewiesenen Baufelder mit 0,8 und (2,4) den Höchstmaßen für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.
Die Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben aus der vom Rat der Stadt beschlossenen Rahmenplanung „B1“ für zwei bis zu XX-geschossige Büro- oder Hoteltürme östlich der Schnettkerbrücke bzw. westlich der Wittekindstraße setzt eine gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erhöhte GFZ für diese beiden Baufelder im Bebauungsplan voraus.
Für eine XX-geschossige Bürobebauung wurde eine Geschossfläche von circa 20.000m^2 angenommen und auf die jeweilige Fläche in den beiden Baufeldern bezogen, so dass sich für das Baufeld östlich der Schnettkerbrücke eine maximale GFZ von (4,0) und für das Baufeld westlich der Wittekindstraße eine maximale GFZ von (4,2) ergibt.
Die GFZ für das Baufeld an der Schnettkerbrücke fällt etwas niedriger aus, da das Baugrundstück größer ist. Beide Baufelder wurden unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs moderner Bürotürme (z.B. RWE (Platz von Amiens) und Westfalentower (Westfalendamm / Semerteichstraße) in Dortmund) dimensioniert. Die Errichtung eines XX-geschossigen Hochhauses auf dem östlichen Baufeld an der Wittekindstraße erfordert den Nachweis von Abstandsflächen auf dem südlichen Nachbargrundstück der Daimler-Niederlassung. Die sowohl das für eine VI- bis XX-geschossige Bebauung ausgewiesene Baugrundstück wie auch das Niederlassungsareal verwaltende Grundstücksverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ihre Bereitschaft zur Übernahme entsprechender Abstandsflächen auf das Niederlassungsgrundstück erklärt.

Die im Bebauungsplan In W 218 für die beiden „Turmbaufelder“ festgesetzte Überschreitung der in § 17 Abs. 2 BauNVO für sonstige Sondergebiete vorgegebenen Ober-

grenzen für das Maß der baulichen Nutzung (hier die GFZ) ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig. Es ist zudem davon auszugehen, dass das Plangebiet gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bereits vor 1962 überwiegend bebaut war. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, da sie die Voraussetzung für die in der vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung „Bundesstraße 1“ angestrebte Bebauung ist. Das Plangebiet des In W 218 stellt an der B1 bzw. zukünftigen A40 das westliche Eingangstor zur Dortmunder Innenstadt dar und prägt damit entscheidend das Erscheinungsbild der Stadt Dortmund an der „Hauptschlagader“ des Ruhrgebiets. Die in Rahmen- und Bebauungsplanung vorgesehene Hochhausbebauung an Schnettkerbrücke und Wittekindstraße ermöglicht die städtebaulich wünschenswerte und notwendige Markierung dieser beiden Eingangstore zum urbanen Kernbereich der Stadt Dortmund.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Überschreitung der GFZ ist auf die beiden Baufelder und damit nur einen relativ geringen Teil der Gesamtfläche des Plangebiets beschränkt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. In der näheren, südlichen Umgebung sind als Ausgleich zu der relativ hohen baulichen Dichte des Plangebiets Grünanlagen im Bereich des Veranstaltungszentrums Westfalenhallen / Westfalenstadion sowie mit der Kleingartenanlage „Ardey“ vorhanden, die z.B. von den Mitarbeitern einer zukünftigen Bürobebauung in der Mittagspause aufgesucht werden könnten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden ebenso wenig erwartet. Eine zukünftige Bebauung im Plangebiet könnte sogar eine lärmabschirmende Wirkung in Richtung der südlich gelegenen Wohnbebauung haben. Die Verkehrserschließung des gesamten Plangebiets über Wittekindstraße und Rosemeyerstraße ist leistungsfähig genug, um die zu erwartende Verkehrsmenge zu bewältigen (s. Punkt 6). Der zu erwartende Stellplatzbedarf kann im Rahmen von Tiefgaragen gedeckt werden. Sonstige öffentliche Belange, die der erhöhten GFZ in den beiden Baufeldern entgegenstehen, sind nicht bekannt.

5.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Planbereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest.

Insbesondere im östlichen Randbereich des Plangebiets überlagern sich mehrere Leitungen und entsprechende Belastungsrechte von Ver- und Entsorgungsträgern. Die Belastungsflächen wurden zugunsten einer besseren Planlesbarkeit in Abschnitte unterteilt bzw. zusammengefasst.

Östlich entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 690 verlaufen zwischen Rheinlanddamm und Wittekindstraße vier 10kV-Kabel des Versorgungsunternehmens DEW21. In derselben Fläche verlaufen ein Infokabel des Unternehmens RWE sowie 2 Kabel des Multimediaunternehmens Unity Media mit Sitz in Köln (u.a. Kabelfernsehen, früherer Eigentümer war das Unternehmen ish).
Die Unternehmen DEW21, RWE und Unity Media GmbH / Köln haben jeweils das Recht, die mit Ⓐ und Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
In der mit Ⓐ gekennzeichneten Fläche verläuft ein städtischer Abwasserkanal. Die Stadt Dortmund hat das Recht, die gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

In den mit Ⓒ gekennzeichneten Flächen verlaufen Kabel des Unternehmens Unity Media GmbH / Köln, welches das Recht hat, diese Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
In der mit Ⓓ gekennzeichneten Fläche westlich der Abfahrt Wittekindstraße liegen Versorgungseinrichtungen des Unternehmens DEW21, dem das Recht zur Belastung dieser Fläche mit einem Leitungsrecht eingeräumt wird.

Die Flurstücke 688, 689 und 690 befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum eines Eigentümers. Die mit Ⓔ gekennzeichnete Belastungsfläche sichert für den Fall einer Veräußerung an unterschiedliche Eigentümer die Möglichkeit, über privatrechtliche Regelungen die nicht unmittelbar an der Wittekindstraße liegenden Grundstücke zu erschließen. Die Belastungsfläche wird entsprechend von dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich an der Wittekindstraße südlich über die Flurstücke 690, 689 und 688 bis an die westliche Grenze des letzten Flurstücks 688 geführt und hier in eine Wendeanlage für Fahrzeuge der Feuerwehr, Entsorgungsbetriebe sowie andere LKW aufgeweitet. Die Fläche kann aufgrund der Festsetzung § 9 durch die Anlieger der gekennzeichneten Baugebiete auf den Flurstücken 688, 689 und 690, die Stadt Dortmund und die Ver- und Entsorgungsträger (z.B. DEW21, RWE, EDG und Telekommunikationsunternehmen) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden. Die Freihaltung der Trasse von Bebauung wird über die Festsetzung einer Durchfahrt gesichert (s. Punkt 6.2).
Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf dem Flurstück 718 ein Leitungsrecht zugunsten der DEW21 grundbuchlich eingetragen worden. Das Leitungsrecht ermöglicht einen für eine zukünftige Löschwasserversorgung notwendigen Ringschluss der Wasserleitungen zwischen der Rosemeyerstraße und, über die Belastungsfläche Ⓔ , der Wittekindstraße (s. Punkt 10). Insbesondere bei einer baulichen Nutzung der Flurstücke 688, 689 und 690 wäre die Löschwasserversorgung auszubauen bzw. erstmals herzustellen.

In den mit Ⓖ und Ⓗ gekennzeichneten Flächen verlaufen Stromkabel des Unternehmens DEW21. DEW21 hat das Recht, die gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten. Die mit Ⓗ gekennzeichnete Belastungsfläche könnte auch zur Herstellung der Löschwasserversorgung des nordwestlichen, für einen Büro- oder Hotelturm mit bis zu XX Geschossen vorgesehenen Baufeldes benutzt werden. Die Feuerwehr gibt die notwendige Kapazität einer solchen Löschwasserleitung mit 3.200 l / min an.
Die mit Ⓐ , Ⓑ , Ⓒ , Ⓓ , Ⓗ gekennzeichneten Belastungsflächen dürfen weder benoch überbaut werden. Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen. Die mit Ⓖ gekennzeichnete Belastungsfläche darf nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden, außerhalb der Baugrenze sind Stellplätze zulässig.

In den mit Ⓘ und Ⓙ gekennzeichneten Flächen verlaufen Leitungen des Unternehmens Deutsche Telekom. Die Deutsche Telekom hat das Recht, die gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten. Beabsichtigte Baumaßnahmen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn der Deutschen Telekom schriftlich anzuzeigen und abzustimmen.

5.6 Fläche für Stellplätze, öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsgrün

Die westlich der Wittekindstraße vorhandene, begrünte Stellplatzanlage wird planungsrechtlich übernommen. Der Bebauungsplan umfasst die Vorgabe, die Stellplatzanlage zu begrünen (s. Punkt 7.5).

Im Bebauungsplan In W 218 wird westlich der Wittekindstraße eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche stellt die zur Erschließung der östlichen Baufelder des Plangebiets (Flurstücke 688, 689, 690) notwendige Verbindung zwischen dem hier gelegenen Ein- und Ausfahrtbereich und der Wittekindstraße her. Die Fläche muss aufgrund der US-Lease-Vereinbarung zu der hier unterirdisch verlaufenden Stadtbahntrasse in städtischem Eigentum bleiben (s. Punkt 13). Die z.T. ebenfalls von dieser Vereinbarung betroffene, heutige Grünfläche unmittelbar im Einmündungsbereich wird als Verkehrsgrün festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält im nordöstlichen Planbereich nördlich der Flurstücke 688, 689 und 690 eine größtenteils 1 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, da diese Teilfläche des südlich des Rheinlanddamms verlaufenden Fuß- und Radwegs in Richtung Universität / Technologiepark bzw. Innenstadt nicht planfestgestellt ist. Die Ausbauplanung des Landesbetrieb Straßen NRW geht um diese Fläche über die Planfeststellung hinaus.

5.7 Ausschluss von Garagen, Abstell- und Lagerplätzen

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist insgesamt eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets. Die Errichtung von ebenerdigen Garagen, Abstell- sowie Lagerplätzen würde diesem Ziel nicht entsprechen und wird deshalb ausgeschlossen. Als Ausnahme vom festgesetzten Ausschluss ist für das Grundstück Rosemeyerstraße 11 geregelt, dass hier die Errichtung der aufgeführten Nebenanlagen zulässig ist. Voraussetzung ist, dass die Nebenanlagen dem dort im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes festgesetzten Autohaus dienen. Im Falle einer endgültigen Aufgabe des Autohauses würde somit die Ausnahme ebenfalls nicht mehr für das Grundstück in Anspruch genommen werden können. Die Ausnahme wird festgesetzt, um dem vorhandenen Autohaus Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Ziel ist die Absicherung zukünftiger betriebsnotwendiger Baumaßnahmen. Die ansonsten im Plangebiet ausgeschlossenen Einrichtungen gehören zumindest z.T. typischerweise zum Betrieb eines Autohauses.

5.8 Verkehrssicherheit an der B1 bzw. A 40

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B1 bzw. zukünftigen A 40 enthält der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis „Verkehrssicherheitsanforderungen“. In diesem wird auf Restriktionen für Werbeanlagen und die Beleuchtung von Gebäuden und Grundstücken an der Fahrbahn hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW zu beteiligen. Der Landesbetrieb muss gemäß Bundesfernstraßengesetz Werbeanlagen seine Zustimmung geben, die von der B1 bzw. A40 eingesehen werden können und innerhalb der jeweils geltenden Vorbehaltszone südlich der Bundesfernstraße liegen. Der Hinweis verweist auch auf das Verbot von Außenwerbung in der Anbauverbotszone von 20 m südlich der Fahrbahn gemäß der Festsetzung § 5.

5.9 Einfriedungen

Einfriedungen können je nach Ausführung in Material sowie Höhe das angestrebte attraktive Erscheinungsbild des Plangebiets insbesondere zum Rheinlanddamm negativ beeinflussen. Aus Sicherheitsgründen kann im Einzelfall allerdings eine Einzäunung

der privaten Grundstücke erforderlich sein. Deshalb umfasst der Bebauungsplan unter §11 Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, die ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Attraktivität zum öffentlichen Raum sicherstellen.
Zum öffentlichen Raum soll nicht der Eindruck einer hermetischen Abriegelung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete entstehen. Deshalb dürfen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht mehr als 1,50 m Höhe über Geländeoberfläche aufweisen. Nur in Ausnahmefällen darf bei besonderen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Sicherheitsbedürfnissen eine Höhe von 2,00 m gebaut werden.
Der Bebauungsplan lässt eine weitere Ausnahme zugunsten noch höherer Einfriedungen im Bereich der beiden „Turmbaufelder“ für den Fall zu, dass gutachterliche Untersuchungen zu eventuellen Fallwinden im Bereich der bis zu XX-geschossigen Bebauung entsprechende Abschirmungsmaßnahmen, z.B. in Richtung des Fuß- und Radweges, für notwendig erachten.
Mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen und attraktiven Erscheinungsbildes zum öffentlichen Raum und hier nicht zuletzt auch zur Büromeile B1 bzw. A40 sind Einfriedungen, die selbst nicht in Form einer Hecke erstellt werden, grundsätzlich zum öffentlichen Straßenraum hin, d.h. auf der straßenzugewandten Seite, lückenlos mit einer Hecke abzuschirmen. Die Schnitthöhe der Hecken muss, unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenbegrenzungen, mindestens der Höhe der Einfriedung entsprechen, mindestens 0,50 m tief sein und dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Es dürfen nur standortgerechte Laubgehölze (z.B. Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche, Feld-Ahorn) gepflanzt werden.
Zur Rosemeyerstraße dürfen Grundstückseinfriedungen erst hinter den festgesetzten Pflanzflächen errichtet werden, um das äußere Erscheinungsbild der privaten Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum ansprechender zu gestalten.

5.10 Festsetzungen für Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sowie auf Grundstücken, z.B. in Form von Schildern, werden in Gewerbe und Gastronomie und erst recht im Handel zur Außenpräsentation und –kommunikation benutzt. Die gestalterische Qualität von Werbeanlagen leidet dabei häufig unter dem Bestreben nach einem Höchstmaß an Aufmerksamkeit und Wiedererkennungswert im öffentlichen Raum und dies insbesondere an hochfrequentierten Verkehrstrassen wie dem Rheinland- und Westfalendamm. Die zunehmende Filialisierung in Gastronomie, Handel und sonstigen Gewerbesparten hat zudem zu einer hohen Uniformität von Werbeanlagen geführt.
Nur selten weist Kommunikationsdesign im öffentlichen Raum eine hohe Qualität auf.
Die Folge ist mitunter eine Verunstaltung des öffentlichen Raums durch Werbeanlagen auf privaten Grundstücken bzw. an privaten Gebäuden, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind. Dadurch kann auch das Erscheinungsbild ansprechend gestalteter Gebäudefassaden in Mitleidenschaft geraten, insbesondere bei Werbeflächen, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht in Fassadengliederungen einfügen.

Städtebauliches Ziel der Stadt Dortmund ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Gebäude und Außenflächen nördlich und südlich an der B1 bzw. A 40, da sich hier die Stadt Dortmund zur wichtigsten Verbindungsachse der Region präsentiert.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauO NRW dürfen Werbeanlagen, d.h. Anlagen zur Außenwerbung, weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder

die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Werbeanlagen haben sich demzufolge in die Architektur der Gebäude und in das Straßenbild einzufügen.

Auf diesen grundsätzlichen Regelungen des § 13 Abs. 2 BauO NRW aufbauend werden im Bebauungsplan In W 218 unter § 10 der textlichen Festsetzungen weitere detaillierte Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen sind auch im rechtskräftigen Bebauungsplan InO 219 – Rheinlanddamm / Westfalendamm - Teilbereich Ost – enthalten und regeln bereits für einen großen Abschnitt der B1 die Gestaltung von Werbeanlagen.

Neben den festgesetzten gestalterischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Landesstraßenbaubehörde der Aspekt der Verkehrssicherheit von Anlagen der Außenwerbung zu prüfen und nachzuweisen (s. Punkt 5.8).

5.11 Stadtbahntunnel

Der Bebauungsplan umfasst für den östlichen Teil des Plangebiets einen textlichen Hinweis zu Schutzvorkehrungen für den dort verlaufenden Stadtbahntunnel, die bei Bauvorhaben im angrenzenden und mit ◇5◇ gekennzeichneten Baugebiet zu beachten sind. Bei Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren u.a. statische Nachweise zu erbringen. Der Hinweis verweist auf die notwendige Abstimmung mit dem zuständigen Stadtbahnbauamt sowie der DSW21.

6. Verkehrliche Belange

6.1 Äußere Erschließung

Infolge des sechsstreifigen Ausbaus des Rheinlanddamms in Troglage werden die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans InW 218 liegenden Grundstücke nur noch über die Wittekind- und die Rosemeyerstraße erschlossen, die aber für die ausgewiesenen Nutzungen als leistungsfähig und ausreichend bewertet worden sind. Über die Wittekindstraße verfügen der geplante Bürostandort sowie das angrenzende Gewerbegebiet „Rosemeyerstraße“ über eine Anbindung an die überregionale Verkehrsachse B1 bzw. A 40.

Das den Planbereich unmittelbar erschließende Straßennetz mit Wittekindstraße und Rosemeyerstraße dient bereits der Erschließung des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiets und ist hinreichend ausgebaut, um den zusätzlichen Verkehr aus den neu auszuweisenden Sondergebieten und den hier festgesetzten Nutzungen aufzunehmen. Dies gilt auch für den Knotenpunkt Wittekindstraße / Rosemeyerstraße, dessen Leistungsfähigkeit im Rahmen der Planaufstellung überprüft und bestätigt worden ist. Lediglich das Steuerungsprogramm für die Lichtsignalanlagen muss gegebenenfalls angepasst werden. Im Rahmen der Überprüfung wurde im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ bezüglich der maximalen Verkehrsbelastung davon ausgegangen, dass in dem von der Rosemeyerstraße erschlossenen westlichen Teil des Plangebiets bis zu 60.000 m^2 Bruttogeschossfläche für eine Büronutzung entstehen können und im östlichen, über die Wittekindstraße erschlossenen Teil des Plangebiets bis maximal 50.000 m^2 Bruttogeschossfläche für eine Büronutzung. Bebauungsvarianten haben ergeben,

dass eine Überschreitung dieser maximalen Geschossfläche nicht zu erwarten ist. Bei der Überprüfung des Knotenpunktes Wittekindstraße / Rosemeyerstraße wurde berücksichtigt, dass ein Teil des aus dem östlichen Plangebiet induzierten Verkehrs am Knotenpunkt als Wender auftritt, um in nördliche Richtung bzw. zur Anschlussstelle Bundesstraße 1 bzw. A40 zu fahren.

Die beiden an der Abfahrt Wittekindstraße vorhandenen und im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche - die Anbindung des östlichen Teil des Plangebiets an das Straßennetz sowie ein Anschluss des Betriebsgeländes des Autohauses Mercedes - erlauben lediglich eine Erschließung mit der Verkehrsregelung „Rechts rein“ – „Rechts raus“ sowie „Links rein“ über die in der Mitte der Wittekindstraße befindliche Wendeanlage. Die Abfahrtrampe A 40 / Wittekindstraße ist entsprechend leistungsfähig. Es darf aber kein Rückstau von Fahrzeugen den Verkehrsabfluss aus der Rampe behindern. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Planung der internen Erschließung (z.B. Lage von Schranken, Tiefgaragenzufahrten) ausreichend Rückstauflächen auf privatem Gelände berücksichtigt. Z.B. darf ein Rückstau von Osten über die Wittekindstraße kommender Fahrzeuge nicht in den öffentlichen Straßenraum verlagert werden. Der Verkehrsabfluss von der B1 bzw. A 40 muss gewährleistet sein. Der Bebauungsplan enthält den entsprechenden Hinweis 4.

6.2 Innere Erschließung

Der Bebauungsplan In W 218 stellt nachrichtlich die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der B1 bzw. des Rheinlanddamms planfestgestellte und von der Rosemeyerstraße über das Flurstück 286 zum Flurstück 9 geführte Straße dar. Die Straße wurde im Rahmen des o.g. Verfahrens zugunsten des ehemaligen Tankstellengrundstücks planfestgestellt, da die im Rahmen des Ausbaus der B1 entfallene Erschließung von Norden ersetzt werden musste.

Die Flurstücke 688, 689 und 690 befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum eines Eigentümers. Für den Fall einer Veräußerung an verschiedene Käufer sowie eventueller weiterer Teilungen wären die heutigen Flurstücke 688 und 689 nicht unmittelbar erschlossen, da eine Erschließung vom Rheinlanddamm aufgrund der tieferen Lage der Fahrbahn nicht möglich ist. Ebenso einschränkend behält sich der Träger der Straßenbaulast vor, in der Zukunft eventuell zumindest Teile der Anbauverbotszone zur Fahrbahnerweiterung nutzen zu wollen.
Eine öffentliche Straße zur Erschließung der heutigen Flurstücke 688 und 689 könnte aufgrund der bestehenden Betriebsanlagen des südlich angrenzenden Autohauses nur von der Wittekindstraße im Osten des Plangebiets über das an die Straße angrenzende Flurstück 690 (und letztlich auch über das Flurstück 689) geführt werden.
Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist jedoch nicht abzusehen, dass die Flurstücke 688, 689 und 690 nicht in der Hand eines gemeinsamen Eigentümers bleiben. Da die Errichtung einer öffentlichen Straße für den Fall eines gemeinsamen Eigentümers eine deutliche Nutzungseinschränkung darstellen würde und mit einem entsprechenden unnötigen finanziellen Aufwand für die Stadt Dortmund und den Grundstückseigentümer verbunden wäre, wird zugunsten einer zukünftigen privatrechtlichen Sicherung der Erschließung eine Belastungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.
Die mit (E) gekennzeichnete Belastungsfläche wird von dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich an der Wittekindstraße, über den die Flurstücke derzeit erschlossen werden, südlich über die Flurstücke 690, 689 und 688 bis an die westliche Grenze des letzten Flurstücks geführt. Im Westen wird die Belastungsfläche zu einer Wendeanlage

für Fahrzeuge der Feuerwehr und der Müllentsorgung sowie andere LKW aufgeweitet, deren Dimensionierung auch nötige Überhangsflächen einschließt. Damit soll die Möglichkeit einer privatrechtlichen Erschließung für eventuelle weitere, zukünftige Flurstücksteilungen sichergestellt werden. Der 9,00 m messende Querschnitt der entlang der südlichen Flurstücksgrenze geführten Belastungsfläche umfasst den Flächenbedarf für zwei jeweils 3,00 m breite Fahrbahnen, einen 2,00 m breiten Fußweg sowie für Straßenbeleuchtung, Schrammborde. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Tiefbauamt abgestimmt zu prüfen, wie baugebietsfremde Parksuchverkehre aus dem über die Belastungsfläche erschlossenen Gebiet ferngehalten werden können.
Die mit Ⓔ gekennzeichnete Fläche kann aufgrund der Festsetzung § 9 durch die Anlieger der gekennzeichneten Baugebiete auf den Flurstücken 688, 689 und 690, die Stadt Dortmund und die Ver- und Entsorgungsträger (z.B. DEW21, RWE, EDG und Telekommunikationsunternehmen) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden. Über die Trasse kann auch die notwendige, bisher noch nicht vorhandene Löschwasserversorgung für die Baugebiete auf den drei Flurstücken sichergestellt werden.
Die Freihaltung der Belastungsfläche zum Zwecke der Erschließung wird durch die Festsetzung eines Luftgeschosses in der lichten Mindesthöhe von 4,50 m über Gelände gesichert, so dass auch Fahrzeuge der Feuerwehr und höhere LKW die private Erschließung nutzen können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für konkrete Vorhaben Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb der ausgewiesenen Baufelder einzuplanen und nachzuweisen.
Die innere Erschließung (z.B. Tiefgaragenzufahrten, Schranken) der Grundstücke an der Wittekindstraße muss ausreichend Rückstauflächen auf privatem Gelände berücksichtigen (s. Punkt 6.1).

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplans InW 218 ist über die südlich des Plangebiets verlaufende Stadtbahnlinie U42 unmittelbar durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist aufgrund der im Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Rosemeyerstraße gelegenen oberirdischen Haltestelle „Theodor-Fliedner-Heim“ als sehr gut zu bezeichnen. Die U42 verkehrt werktags zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt zwischen Grevel und Hombruch. Über die in Richtung Innenstadt gelegene Haltestelle „Möllerbrücke“ ist eine Umsteigemöglichkeit auf die S-Bahnlinie S4 in Richtung Unna bzw. Lütgendortmund gegeben. Die U 42 bindet das Plangebiet unmittelbar an die Dortmunder City an (Haltestellen Stadtgarten und Rheinoldikirche). Die Haltestelle Stadtgarten bietet Umsteigemöglichkeiten auf Stadtbahnlinien in Richtung Dortmunder Hauptbahnhof.

Die gute und schnelle Anbindung des Plangebiets auch an überörtliche öffentliche Verkehrsverbindungen ist wichtig, da die Festsetzungen des Bebauungsplans InW 218 insbesondere Büronutzungen und damit die Entwicklung des Areals als zukünftigen Arbeitsplatzschwerpunkt vorsehen.

6.4 Radverkehr

Das Plangebiet des InW 218 wird nahezu vollständig von separat geführten Radwegen umschlossen. Hierzu tragen der vorhandene Radweg entlang der Wittekindstraße sowie der im Rahmen der Ausbauplanung für den Rheinlanddamm realisierte Radweg südlich der B1 bzw. A40, der über die Schnettkerbrücke in Richtung Universität und in östlicher Richtung in die Innenstadt führt, bei.

Ein kombinierter Fuß- und Radweg ist westlich des Plangebiets vorgesehen und soll in nördlicher Richtung unterhalb der Schnettkerbrücke geführt die Verbindung zum Tremoniapark und Kreuzviertel herstellen. In südlicher Richtung soll der Weg über ein von der Stadt Dortmund bereits erworbenes Grundstück an die Rosemeyerstraße und letztlich die Wittekindstraße angebunden werden. Die für die Wegeverbindung notwendigen Grundstücke befinden sich vollständig in städtischem Eigentum.

6.5 Ruhender Verkehr

Bei einer Realisierung der im Plangebiet insgesamt bis zu 110.000 m^2 möglichen Bruttogeschossfläche Büro, wobei Bebauungsvarianten durchaus eine Unterschreitung dieser Größenordnung nahe legen, ist der durch das Plangebiet hervorgerufene Bedarf an Stellplatzflächen nicht oberirdisch zu decken. Ausgehend von einer Bruttogeschossfläche von circa 100.000 m^2 und – nach Abzug von 20 % interner Erschließung etc. - einer Nutzfläche von 80.000 m^2 kann bei einem Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 35 m^2 Nutzfläche abzüglich 15 % Minderungsanteil wegen der guten ÖPNV-Anbindung ein Stellplatzbedarf von knapp 2.000 Stellplätzen überschlagen werden.
Die großzügig bemessenen Baufelder ermöglichen die Realisierung entsprechend großer Tiefgaragen, die wegen des hohen Stellplatzbedarfs nötig werden.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans In W 218 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 70.000 m^2 Grundfläche im beschleunigten Verfahren zunächst grundsätzlich dann aufstellen, wenn

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Der zweite Punkt entfaltet hier keine Relevanz, da Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete in der Stadt Dortmund nicht vorkommen. Der Punkt 1 ist aufgrund der Größenordnung des Vorhabens allerdings intensiver zu betrachten.
Im Bebauungsplan InW 218 – östlich Schnettkerbrücke – werden Sondergebiete mit einer zulässigen Gesamtgrundfläche von circa 31.100 m^2 (38.910 m^2 Sondergebiet x 0,8 (GRZ)) ausgewiesen. So unterliegt das o.g. Vorhaben (bzw. der Bebauungsplan) nach §3c in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG (Bau eines Städtebauprojektes für

sonstige bauliche Anlagen) einer **allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls**. Diese Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht hat anhand der in Anlage 2 UVPG enthaltenen Kriterien

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

zu erfolgen. Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung ist damit festzustellen, ob das betreffende Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wurde durch das Umweltamt der Stadt Dortmund vorgenommen.

Zur Vorprüfung des Einzelfalls lagen als Grundlagen u.a. vor:

- Übersichtsplan und Vorentwurf zum Bebauungsplan,
- Vorabzug „Textliche Festsetzungen und Hinweise“,
- Luftbild und Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
- Umweltinformationen (Landschaftsplan, Umweltplan, Umweltqualitätsziele).

Das Umweltamt ist in seiner überschlägigen Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl mit Bezug auf die vorliegende Planungsabsicht, als auch unter Berücksichtigung der für das Plangebiet verfügbaren Umweltinformationen keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der Umweltsituation erkennbar sind. Die verfügbaren Grundlagen (u.a. Landschaftsplan, Umweltplan, Umweltqualitätsziele) liefern keine Hinweise auf besondere Empfindlichkeiten des Raumes, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten lassen. Schutzgebiete oder andere umweltplanerische Vorranggebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. (Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren zu ermitteln; dazu gehören u.a. die Belange des Immissionsschutzes (s.u.)).
Aus den genannten Gründen ist eine UVP-Pflicht nach UVPG für das genannte Vorhaben nicht angezeigt. Dementsprechend wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans InW 218 – östlich Schnettkerbrücke nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB begründet.
Somit sind die oben genannten Voraussetzungen (Nr. 1 und 2) erfüllt.

Da der Bebauungsplan InW 218 – östlich Schnettkerbrücke – mit circa 31.100 m^2 zulässiger Grundfläche in die Fallgruppe Nr. 2 gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB fällt, ist eine weitere Voraussetzung für die Durchführung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren eine **Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**, ob aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Auch diese Vorprüfung wurde durch das Umweltamt durchgeführt. Die Kriterien in Anlage 2 BauGB lehnen sich in etwas abgewandelter Form den zuvor geprüften Kriterien der Anlage 2 UVPG an. In analoger überschlägiger Prüfung ist das Umweltamt zu den Ergebnis gekommen, dass im Hinblick auf die Kriterien der Anlage 2 BauGB

„Merkmale des Bebauungsplanes“ und „Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da auch diese Voraussetzung für die Verfahrenswahl gegeben ist, stehen aus Sicht des Umweltamtes der Anwendung eines beschleunigten Verfahrens damit keine Bedenken entgegen.

7.2 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. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und dabei insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans In W 218 – östlich Schnettkerbrücke - wird dieser Vorgabe entsprochen, da es sich um die Reaktivierung einer bereits baulich sowie gewerblich genutzten Fläche handelt.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet des Bebauungsplans In W 218 ist bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung nahezu vollständig versiegelt. Es ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzustufen, so dass bereits im Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung die Zulässigkeit von Bauvorhaben gegeben ist. Nach Aufstellung des Bebauungsplans zulässige Eingriffe sind somit bereits jetzt erfolgt bzw. zulässig. Somit ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Darüber hinaus ist nach § 21 Abs. 2 BNatSchG die Eingriffsregelung nicht auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden.

7.3 Artenschutz

Im Sinne der Rechtssicherheit ist bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf die „Kleine Novelle“ des BNatSchG vom 12.12.2007 durchzuführen. Grundsätzlich zu beachten sind dabei die Verbotsregelungen der §§ 42 und 43 BNatSchG für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (Verletzungs- und Tötungsverbote, Verbot erheblicher Störung, Zerstörungs-

verbot von Lebensstätten) und die dort genannten Ausnahmen. Die in Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigenden geschützten Arten sind in einer Broschüre des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zusammengestellt und werden als „planungsrelevante Arten“ bezeichnet. (MUNLV 2008[1]). Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind nur diese Arten zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist geprägt von versiegelten Flächen. An vorhandenen Grünflächen sind lediglich eine schmale, mit Intensivrasen bewachsene Böschung sowie einige teilweise mit Einzelbäumen bestandene Pflanzbeete im Bereich von Zufahrten und Stellplatzanlagen im Westen des Plangebietes zu nennen.

Der Brutvogelatlas Dortmund nennt als einzige planungsrelevante europäische Vogelart den Mäusebussard (streng geschützt), der im Raum nördlich der Schnettkerbrücke (Stadtplangitter M 10) ein Vorkommen hat. Aufgrund des sehr eingeschränkten Biotopbestandes im Planbereich wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung seines Lebensraumes stattfindet und dass sich der günstige Erhaltungszustand (bezogen auf das Land Nordrhein-Westfalen) nicht verschlechtert. Fortpflanzungs-, Nist- und Rückzugsräume sind in der Umgebung im ausreichenden Maß vorhanden.

Erkenntnisse über weitere planungsrelevante Arten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur gibt es auch keine Verdachtsmomente bezüglich eines weiteren Vorkommens.

Weitere Untersuchungen auf der Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

7.4 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5 Grünordnerische Maßnahmen

Begrünung privater Flächen

Der Bebauungsplan In W 218 setzt entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur angrenzenden und außerhalb des Plangebiets liegenden öffentlichen Wegeverbindung sowie entlang der privaten Grundstücksgrenzen zur Rosemeyerstraße Pflanzstreifen auf privatem Gelände fest, um hier eine grüne „Pufferzone“ zum öffentlichen Raum zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Festsetzungen enthalten Bindungen für bestehende Pflanzungen sowie das Gebot zur Erst- oder Neupflanzung.
Als Ausnahme von den Festsetzungen sind notwendige Zu- und Ausfahrten sowie Leitungstrassen zulässig. Der Schutz letzterer wird ebenfalls festgesetzt.

---

[1] MUNLV (2008): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. – Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

Darüber hinaus ist die südlich an den Rheinlanddamm angrenzende von der Bebauung freizuhaltende private Fläche (Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz) mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen (s. textliche Festsetzungen §5). Ausnahmsweise sind hier bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze zulässig, die dann durch Pflanzungen so zu gliedern sind, dass alle 5 Stellplätze jeweils eine Grünfläche in der Gesamtgröße eines Stellplatzes entsteht.
Aufgrund eines eventuellen zukünftigen Ausbaus der B1 bzw. A 40 in diesem Bereich endet die Erhaltungspflicht für diese Bepflanzung im Falle der Inanspruchnahme der Flächen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

In den Baugebieten zulässige Stellplatzanlagen sind zugunsten eines ansprechenden Erscheinungsbildes des Planungsgebiets durch Bepflanzungen zu gliedern. Alle fünf Stellplätze wird eine Baumscheibe in der Größe eines Stellplatzes erforderlich, so dass ein regelmäßiges Kronendach standortgerechter Laubbäume entsteht.

Das Plangebiet soll nicht durch vollkommen versiegelte Außenflächen negativ geprägt werden. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Vorgabe von § 9 BauO NRW verwiesen, der zufolge die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen und zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

7.6 Niederschlagswasser / Grundwasser

Niederschlagswasser

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995, zuletzt geändert durch Gesetz am 03.05.2005, zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Planbereich des Bebauungsplans In W 218 – östlich Schnettkerbrücke - keine Anwendung, da die Grundstücke im Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Zudem wäre der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig, für das Niederschlagswasser, das bereits aufgrund einer nach altem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, nachträglich eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort, die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer oder eine Entwässerung im Trennsystem einzuführen.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" in ihrer jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

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

Grundwasser

Sämtliche grundwasserregulierenden Maßnahmen (Grundwasserabsenkung) über Ring- oder Flächendrainage sowie über Tiefenrigolen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Dortmund. Dies gilt sowohl für stationäre wie auch temporäre Maßnahmen. Der Veranlasser sollte sich frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt (60/3-1) der Stadt Dortmund zur Klärung der wasserrechtlichen Belange in Verbindung setzen.

7.7 Immissionsschutz

Die Bundesstraße B1 bzw. zukünftige A40 ist eine der am stärksten befahrenen Straßen der Stadt und der Region. Knapp 87.000 Kfz pro Tag (24 Stunden) wurden für den Abschnitt westlich der Wittekindstraße 2005 im Rahmen der Landesverkehrszählung erhoben. Für den Prognosehorizont 2015 wird gar eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von knapp 118.000 Kfz pro Tag erwartet.
Infolge der hohen Verkehrsbelastung des Rheinlanddamms in diesem Abschnitt ist das Plangebiet des In W 218 sehr stark durch Straßenverkehrslärm und durch Straßenverkehr hervorgerufene Luftschadstoffe belastet.
Auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen sind Festsetzungen zum Schallschutz und zur Luftschadstoffbelastung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Im Rahmen der den Gutachten zugrunde liegenden Verkehrsprognosen wurde für die Wittekindstraße und die Rosemeyerstraße im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ bezüglich der maximalen Verkehrsbelastung davon ausgegangen, dass in dem von der Rosemeyerstraße erschlossenen westlichen Teil des Plangebiets bis zu 60.000 m^2 Bruttogeschossfläche Büro entstehen können und im östlichen, über die Wittekindstraße erschlossenen Teil des Plangebiets bis zu 50.000 m^2 Bruttogeschossfläche Büro.

7.7.1 Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros ITAB, Dortmund berücksichtigt als Schallquellen den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehr auf dem Rheinlanddamm, der Wittekind- und Rosemeyerstraße, den Schienenverkehrslärm, der durch die westlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse und die südöstlich des Plangebiets zu Tage tretende Stadtbahnlinie hervorgerufen wird, sowie den Gewerbelärm der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Autohaus Mercedes sowie Gewerbegebiet westlich der Rosemeyerstraße).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden für die ausgewiesenen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Büro / Verwaltung“ die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Gewerbe- bzw. Kerngebiete (tags 65 dB(A) / nachts 55 dB(A)) zugrundegelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung umfasst Nutzungsarten, deren Schutzempfindlichkeit einem Gewerbegebiet entspricht. Dementsprechend sind für die Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) / nachts 50 dB(A)) anzuwenden, die 5 dB(A) höher liegen als die Richtwerte für Kerngebiete.

Im Gegensatz zum Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO sind Wohnungen im Plangebiet ausnahmslos und in Gewerbegebieten – abgesehen von Betriebswohnungen - nicht zulässig. Im Plangebiet sowie in Gewerbegebieten sind Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise und im Plangebiet allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Hotels sind dem Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert / Fieseler (10. Auflage 2002, § 8 Rn. 5, 8.13, 11) als „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO vom Grundsatz her generell zulässig. Im Gegensatz zu Beherbergungsbetrieben in der Art von Appartement-Betrieben („Boarding“-Häusern), in denen gewohnt wird und die im Gewerbegebiet unzulässig sind, dienen Hotels einer lediglich zeitlich beschränkten Unterbringung. Eine solche Unterbringung kann auch mehrere Wochen dauern, z.B. im Zusammenhang mit einer Messe. Die Kommentatoren empfehlen, einen bindenden Hinweis in die Baugenehmigung von Hotels in Gewerbegebieten aufzunehmen, demzufolge die Hotelbetriebe infolge des gebietsbedingten höheren Störgrads für einen eventuell erforderlichen passiven Schallschutz selbst Sorge und Kosten zu tragen haben. Ein entsprechender passiver Schallschutz ist allerdings in weiten Teilen des Plangebiets bereits aufgrund des Straßenverkehrslärms nötig.

Der auf das Plangebiet einwirkende **Gewerbelärm** führt nach den gutachterlichen Überprüfungen hier zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Die Baugenehmigung für das südöstlich unmittelbar an den Planbereich angrenzende Autohaus, das in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich liegt, umfasst Auflagen zum Betrieb. So müssen im Rahmen des Betriebs gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung auf der Südseite der Wittekindstraße (96 – 104) die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einschließlich Lieferverkehr ist ausgeschlossen. Bei geräuschintensiven Tätigkeiten in den Werkstätten sind die Tore zu schließen. Auf der an das Plangebiet angrenzenden großen Stellplatzanlage werden hauptsächlich Fahrzeuge zum Verkauf abgestellt. Circa 100 Kundenfahrzeuge sind pro Tag auf dem Gelände zu zählen. Der Gutachter stellt fest, dass der genehmigte Autohausbetrieb keine Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im Planbereich hervorrufen kann. Gleiches wird für das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet „Rosemeyerstraße“ festgehalten. Das Gewerbegebiet westlich der „Rosemeyerstraße“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans InW 119 „Rosemeyerstraße“ und ist per Festsetzung gemäß dem Abstandserlass NRW von 1998 gegliedert, so dass in diesem Gewerbegebiet deutliche Beschränkungen der möglichen betrieblichen Störgrade bestehen. Dieser Gliederung entsprechend befinden sich in dem vollständig bebauten Gewerbegebiet keine Betriebe, von denen Überschreitungen der oben genannten Werte hervorgerufen werden (s. Punkt 3).

Der durch die westlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse sowie die in der Wittekindstraße zu Tage tretende Stadtbahn hervorgerufene **Schienenverkehrslärm** ist gemäß den gutachterlichen Ausführungen des Büro ITAB gegenüber dem Straßenverkehrslärm (Rheinlanddamm und Wittekindstraße) vernachlässigbar gering.

Die durch den **Straßenverkehr** auf dem Rheinlanddamm und der Wittekindstraße hervorgerufene Lärmbelastung des Plangebiets des In W 218 ist hingegen sehr hoch. Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen, dass im nahezu gesamten Plangebiet tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete überschritten werden. Nur auf-

grund der abschirmenden Bestandsbebauung im westlichen Abschnitt des Plangebiets werden südlich hiervon die Orientierungswerte im Erdgeschoss eingehalten. Auf Höhe des 6. Geschoss werden in der Analyse tagsüber noch in einem Abstand von mehr als 50 m von der Fahrbahn Werte über 70 dB(A) erreicht. In dieser Höhe werden nahezu im vollständigen Plangebiet die Orientierungswerte tagsüber überschritten.
Die Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2015 liegen aufgrund des erwarteten Verkehrszuwachs (DTV) auf dem Rheinlanddamm bzw. der zukünftigen A 40 gegenüber 2006 um mehr als ein Drittel höher. Die Verkehrsbelastung auf der Wittekindstraße erhöht sich – z.T. bedingt durch die im Plangebiet vorgesehene Büronutzung („worst-case“ s.o.) – lediglich geringfügig (< 3%). Die Verkehrsbelastung auf der Rosemeyerstraße steigt infolge der zu berücksichtigenden im Plangebiet zulässigen Büronutzung um mehr als 100 %. Allerdings ist das Ausgangsniveau mit 2.400 Kfz/24h sehr niedrig.
Als Folge des deutlichen Verkehrswachstums auf dem Rheinlanddamm werden in der Prognose in einer dem VI. Geschoss entsprechenden Höhe bei freier Schallausbreitung im nahezu vollständigen Plangebiet tagsüber Werte über 70 dB(A) erreicht, in einem schmalen Abschnitt im Nordosten sogar zwischen 75 und 80 dB(A). Auch im Südwesten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im Erdgeschoss liegen aufgrund der zukünftigen Troglage des Rheinlanddamms die Prognosewerte etwas niedriger. Dies trifft insbesondere auf den Westen des Plangebiets zu, wo die Fahrbahn deutlich niedriger als das Plangebiet liegt und sich zudem insbesondere die auslaufende Lärmschutzwand der Schnettkerbrücke noch auswirkt. Allerdings werden auch auf Erdgeschosshöhe insbesondere im östlichen Plangebietsabschnitt noch in einer Entfernung von circa 40 m ab Fahrbahn über 70 dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der Prognose für 2015 lediglich südlich der im Westen stehenden Bestandsbebauung aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung eingehalten.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung insbesondere für die höheren Etagen einer geplanten Bebauung mit Werten in weiten Teilen des Plangebiets zwischen 70 und 75 dB(A) stellt sich die Frage nach der Wahrung gesunder Arbeits- und - bezüglich der geplanten Hotelnutzung - Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet. Wohnungen, d.h. auch Betriebswohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, oder Beherbergungsbetriebe mit wohnähnlicher Aufenthaltsdauer sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gemäß § 50 BImSchG (Trennungsgebot) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Da in höheren Etagen die Verlärmung insbesondere den östlichen Teil des Plangebiets nahezu vollständig erfasst, würde ein Abrücken vom Rheinlanddamm zumindest zur Einhaltung der 70 dB(A) eine Bebauung des östlichen Teils des Plangebiets weitgehend ausschließen. Auch für den westlichen Teil des Plangebiets wäre eine Neubebauung in der nördlichen, an den Rheinlanddamm angrenzenden und bereits vollständig bebauten Hälfte nicht mehr möglich. Entsprechend hohe Lärmwerte sind für weite Teile der B1 bzw. zukünftigen A40 im Stadtgebiet zugrunde zu legen. Die entlang von Rheinland- und Westfalendamm vorhandene und zu einem erheblichen Teil in einer Bauflucht dicht an die Fahrbahn angrenzende Büro- und Hotelbebauung und damit die die Straße prägende städtebauliche Struktur wären bei einer strikten Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nicht möglich.

Erklärtes und in der vom Rat der Stadt beschlossenen Rahmenplanung „B1“ dokumentiertes städtebauliches Ziel der Stadt Dortmund für das Plangebiet des Bebauungsplans

In W 218 ist die Errichtung einer an den Rheinlanddamm angrenzenden Büro- bzw. Hotelbebauung. Eine Raumkante soll zur B1 bzw. A40 entstehen und mit zwei turmartigen Hochhäusern am westlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets das Einfallstor zum urbanen Kern der Stadt, zur Dortmunder Innenstadt, markieren.
Die geplante Bebauung ist bereits aufgrund des nach dem Bundesfernstraßengesetz einzuhaltenden Mindestabstands um 20 m von der zukünftigen, nach Ausbau vorliegenden Fahrbahn abgerückt und damit weiter vom Rheinlanddamm entfernt als die z.T. auch neuen Gebäude an der östlich der Wittekindstraße beginnenden Ortsdurchfahrt.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung wäre nicht nur städtebaulich nicht wünschenswert, sondern würde – wie beschrieben – die Bebauung des östlichen Teils des Plangebiets unmöglich machen. In diesem Fall wäre auch ein Großteil der in der Wirtschaftsflächenplanung der Stadt Dortmund für eine Büronutzung vorgesehenen „Büromeile B1“ nicht mobilisierbar.

Deshalb kommen grundsätzlich nur aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen infrage, wobei den aktiven Maßnahmen zunächst Vorrang vor passiven einzuräumen ist.

Abgeleitet aus der städtebaulichen Rahmenplanung „Bundesstraße 1“ sieht der Bebauungsplan In W 218 zwei bis zu XX-geschossige Türme sowie eine zwischen diesen liegende IV- bis VI-geschossige Bebauung vor. Um zumindest die bis zu VI-geschossige Bebauung vor dem Straßenlärm abzuschirmen, wäre gemäß den gutachterlichen Aussagen von ITAB eine 12 bis 15 m hohe Lärmschutzwand über Geländeoberkante nötig. Eine derart hohe Lärmschutzwand wäre technisch nur äußerst schwierig realisierbar. Die Realisierung und Festsetzung einer zum Rheinlanddamm als Schallquelle gekrümmten und damit eventuell niedrigeren Lärmschutzwand im Bebauungsplan scheidet aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der Planfeststellung der B1 bzw. A 40 aus.
Eine solche bis zu 15 m hohe Lärmschutzwand müsste zur vollständigen Abschirmung des Plangebiets auf einer Länge von circa 550 m errichtet werden. Es ergäben sich bei einem überschlägigen Preis von 300 € / m^2 Gesamtkosten in Höhe von mindestens 2,0 bis 2,5 Mio. €. Selbst bei Aufwendung dieser Kosten würde die Lärmschutzwand die beiden bis zu XX-geschossigen Gebäude ab dem siebten Geschoss nicht mehr gegen den Straßenverkehrslärm abschirmen. Selbst in den höher gelegenen Geschossen dieser beiden Gebäude prognostiziert der Gutachter lediglich um bis zu 2 dB(A) niedrigere Lärmwerte als im sechsten Geschoss, d.h. auch in den höchsten Etagen würden zumindest an den Nordfassaden der Gebäude immer noch deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 (tags 65 dB(A)) erreicht. Hier wären also in jedem Fall passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen und zu finanzieren.

Unter Berücksichtigung der Sachverhalte, dass keine Wohnungen, wohnungsähnliche Beherbergungsbetriebe, Außenwohnbereiche oder Freisitze im Plangebiet des In W 218 vorgesehen sind, und dass durch eine Lärmschutzwand nur ein geringer Teil der Geschosse der beiden festgesetzten Turmbauten abgeschirmt werden könnte, wäre die Festsetzung einer entsprechenden Lärmschutzwand als aktiver Schallschutz ein unverhältnismäßiger Aufwand. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsarten wie Büro und Hotel bedürfen keiner zu schützenden Außenaufenthaltsbereiche. Eine natürliche Belüftung über Fenster, die dem Rheinlanddamm zugewandt sind, ist aufgrund der hier vorherrschenden hohen Luftschadstoffbelastung (s.u.) ohnehin nicht zulässig.

Zu berücksichtigen ist auch, dass passive Schallschutzmaßnahmen für die gesamte im Plangebiet zulässige Bebauung einen wesentlich geringeren Teil der Kosten einnehmen dürften, die die oben beschriebene Lärmschutzwand kosten würde. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan geht von einem finanziellen Aufwand für passive Schallschutzmaßnahmen in Höhe von 700.000 € bis 1,1 Mio. € aus.

Darüber hinaus wäre eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Die vorgesehene Bebauung soll sich zur Bundesstraße 1 bzw. A40 präsentieren und positiv zum Erscheinungsbild der Dortmunder Innenstadt beitragen, wie es auch im weiteren östlichen Verlauf des Rheinlanddamms eine Vielzahl von modernen Büro- und Hotelgebäuden bereits tut.

Damit bleiben nur passive Schallschutzmaßnahmen für die Wahrung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse in den Gebäuden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits durch die Planung bestimmter Bauformen, z.B. eine kammartige Baustruktur mit von der Fahrbahn abgewandten Innenhöfen, deutlich niedrigere Lärmbelastungen der zu diesen lärmabgewandten Bereichen orientierten Fassaden erreicht werden. Der Gutachter geht hier von 5 bis 10 dB(A) weniger aus als an der straßenzugewandten Seite, so dass hierdurch weite Teile der Gebäudefassaden Lärmbelastungen von weniger als 70 dB(A) aufweisen würden. Ebenso können durch den eigentlichen Fenstern vorgeschaltete zweite Glasfassaden deutliche lärmabschirmende Wirkungen für die dahinterliegenden zu schützenden Aufenthaltsräume erzielt werden. Auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung kann ein ausreichender Lärmschutz und damit die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse für Aufenthaltsräume erreicht werden.
Festzuhalten ist, dass eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen an der zur B1 bzw. A 40 orientierten Nordseite durch zu öffnende Fenster nicht mit der Wahrung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse vereinbar ist. Eine natürliche Belüftung ist bereits aufgrund der Belastung der Luft mit Schadstoffen nicht zulässig (s.u.).
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 als die Außenbauteile anzusehen, welche die geringste Schalldämmung aufweisen.

Durch die textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Gebäude in den Sondergebieten 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 allen 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.

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.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen, die den passiven Lärmschutz regelt:
„In dem mit der Ziffer ◇3◇ gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Rheinlanddamms und der Wittekindstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische 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, tags	
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, tags	
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, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Nach dem „Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -“ vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen

vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu führen."

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dichtschließende 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.

Die gutachterliche Untersuchung von ITAB hat auch mögliche **Auswirkungen der Planung auf außerhalb des Plangebiets liegende Gebäude** überprüft. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten keinen Gewerbelärm hervorrufen, der für angrenzende bzw. benachbarte Baugebiete zu einer Überschreitung dort einzuhaltender Orientierungs- bzw. Richtwerte führt. An das Plangebiet grenzen Gewerbegebiete an. Nördlich des Rheinlanddamms sowie südlich der Wittekindstraße liegen mit vorhandenen Wohngebäuden sensiblere Nutzungen.
In Bezug auf die nördlich des Rheinlanddamms gelegene Wohnbebauung kommt das Büro ITAB in seiner Prüfung zu dem Ergebnis, dass zu erwartende Schallreflexionen in Richtung Norden durch die am Rheinlanddamm geplante Bebauung auch im Falle einer geschlossenen riegelartigen Wand mit bis zu VI Geschossen eine mögliche Erhöhung der Lärmpegel an den vorhandenen Wohnhäusern um maximal 1 dB(A) bewirken könnten. Diese Erhöhung wäre nicht nur nicht wahrnehmbar. Der „worst-case" einer vollkommen geschlossenen Bebauung ist aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise (mit Ausnahmen für Gebäude über 50 m Länge) nicht möglich.

Das Gutachten hat darüber hinaus Aussagen zu der Frage getroffen, ob die südlich der Wittekindstraße gelegenen Pflege- bzw. Wohneinrichtungen (Theodor-Fliedner-Heim sowie Wohnanlage westlich davon) stärker als heute durch den zusätzlichen, durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen hervorgerufenen Verkehr belastet werden. Ergebnis der Verkehrslärmprognose ist eine Erhöhung des für tags im Erdgeschoss prognostizierten Schallwerts an der nordwestlichen, der Wittekindstraße am nächsten gelegenen Ecke des Theodor-Fliedner-Heims von heute zwischen 65 und 70 dB(A) auf über 70 dB(A). Die Erhöhung resultiert dem Gutachter ITAB zufolge nicht aus dem geringfügigen und z.T. auf den geplanten Nutzungen beruhenden Verkehrswachstum auf der Wittekindstraße (s.o.) und ist damit nicht dem Bebauungsplan zuzuordnen. Die Erhöhung der Immissionen ergibt sich ausschließlich durch den enormen prognostizierten Verkehrsanstieg auf dem Rheinlanddamm bzw. der zukünftigen A 40, der unabhängig von der Planung ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine zukünftige Bebauung im östlichen Bereich des Plangebiets einen positiven, gegenüber dem Rheinlanddamm schallabschirmenden Effekt auf die südlich gelegene Bebauung haben wird.

Die bei Realisierung der im westlichen Planbereich zulässigen Büronutzung prognostizierte Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Rosemeyerstraße führt den gutachterlichen Aussagen folgend zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den vorhandenen Gebäuden in dem im rechtskräftigen Bebauungsplan InW 119 – Rosemeyerstraße – festgesetzten und nach dem Abstandserlass NRW gegliederten Gewerbegebiet. An der von der Rosemeyerstraße um gut 50 m abgerückten Bestandsbebauung im südwestlichen Bereich (u.a. hier ansässige Betriebe des Gesundheitssektors sowie ein Seniorenpflegeheim) unterschreitet die prognostizierte

Lärmbelastung, die nur durch die Rosemeyerstraße im Falle einer dichten und hohen Neubebauung hervorgerufen wird, tags und nachts sogar die Orientierungswerte für Mischgebiete. Die Gesamtverkehrslärmbelastung liegt hier für den Prognosefall im wesentlichen durch den Verkehrslärm auf der B1 bedingt höher, tags bei 60 - 62 dB(A) und nachts bei 55 – 57 dB(A). Diese Gesamtbelastung ist dem Gutachterbüro ITAB zufolge aufgrund der Abschirmwirkung der südlich der B1 vorgesehenen Bebauung um 2 bis 5 dB(A) zu reduzieren, selbst für den Fall einer lückenhaften Bebauung. Der rechtskräftige Bebauungsplan InW 119 setzt für den beschriebenen Bereich mit den hier vorhandenen sensibleren Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm fest. Der Rosemeyerstraße zugewandte Außenwohnbereiche oder Freisitze sind im Gewerbegebiet nicht vorhanden. Der Gutachter hält fest, dass die im Bebauungsplan InW 218 an der B1 geplante, gegenüber dem Bestand höhere und dichtere Bebauung auch unter Berücksichtigung einer höheren Verkehrsbelastung der Rosemeyerstraße insgesamt eine Verbesserung der Lärmsituation für die hier vorhandenen sowie künftige nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzungen bewirkt.

Da Veränderungen von Straßen in der Planung nicht vorgesehen sind, kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

7.7.2 Luftschadstoffe

Aufgrund der hohen und bis zum Prognosejahr 2015 noch deutlich steigenden Verkehrsbelastung auf der B1 bzw. A 40 ist eine Überprüfung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes notwendig.
Das Gutachterbüro simuPLAN hat im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung zur Ermittlung der zukünftigen Belastung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sowie der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets drei verschiedene Prognosevarianten gerechnet. Die Varianten umfassen eine Prognosenullvariante, die zwar die Verkehrsprognose des Jahres 2015 inklusive der durch das Plangebiet induzierten Verkehre, aber lediglich die Bestandsbebauung berücksichtigt, sowie zwei verschiedene Bebauungsvarianten mit der Verkehrsprognose für das Jahr 2015. Die Variante „Planfall 1“stellt eine vollkommen geschlossene Bebauung entlang der B1 bzw. A 40 dar. Die Variante „Planfall 2“ geht von einer realistischen Baustruktur mit Lücken und z.T. freistehenden Gebäuden aus. Bei beiden Bebauungsvarianten wird die maximale im Plangebiet zulässige Geschossigkeit berücksichtigt, um die Schadstoffbelastung in unterschiedlichen Bauhöhen ermitteln zu können.

Die Ergebnisse des Gutachterbüros simuPLAN zeigen unter Berücksichtigung der im Plangebiet besonders häufig auftretenden Südwestwinde entlang der gesamten Nordfassade einer zukünftigen Bebauung (d.h. auf Höhe der im Bebauungsplan festgesetzten nördlichen Baulinie bzw. Baugrenze im Abstand von 20 m von der Fahrbahn der B1) deutliche Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV für Feinstaub (PM_{10}) sowie Stickstoffdioxid (NO_2). Die Grenzwerte für Benzol werden hingegen eingehalten. Die Belastungen resultieren primär aus der prognostizierten und stark ansteigenden Verkehrsbelastung des Rheinlanddamms, zusätzliche Belastungen ergeben sich im östlichen Rand des Plangebiets aufgrund der dort angrenzenden Abfahrt zur Wittekindstraße.
Die gutachterlichen Simulationen zeigen, dass der Grenzwert für Stickstoffdioxid selbst in einer Höhe von 35 m am östlichen Büroturm noch überschritten wird. Der PM_{10}-

Tagesmittelwert wird erst ab einer Höhe von etwa 25 m eingehalten. Bei einer Geschosshöhe von circa 3,50 m wäre der Grenzwert für Stickstoffdioxid selbst im 10. Geschoss noch überschritten, der PM_{10}-Tagesmittelwert erst über dem siebten Geschoss eingehalten.

Erst in einem Abstand von circa 50 m südlich der nach Ausbau des Rheinlanddamms vorliegenden Fahrbahnkante werden im Prognosejahr 2015 die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten. Ein Abrücken der geplanten Bebauung von der Fahrbahn der B1 bzw. A 40 als Hauptemittenten, um die Grenzwerte einzuhalten, würde somit einer Nichtbebauung des größten Teils des Plangebiets gleichkommen. Aus den oben im Rahmen der Ausführungen zum Thema „Schallschutz“ dargelegten städtebaulichen Gründen ist hingegen eine Bebauung Ziel der Stadt Dortmund, die sich zur Fahrbahn präsentiert und gleichzeitig Wirtschaftsflächen für Büronutzungen bereitstellt. Ein noch weiteres Abrücken von der Fahrbahn um mehr als die bereits aufgrund des Fernstraßengesetzes derzeit einzuhaltenden 20 m kommt deshalb nicht infrage.

Den prognostizierten Grenzwertüberschreitungen und den gutachterlichen Empfehlungen von simuPLAN entsprechend enthält der Bebauungsplan In W 218 Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Luftschadstoffen, um gesunde Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse sicherzustellen.
Die Festsetzungen berücksichtigen, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, wie lang zukünftige Bebauungsriegel bzw. wie groß die Abstände zwischen Gebäuden am Rheinlanddamm sein werden. Letztere sind für die Durchlässigkeit der belasteten Luft in Richtung Süden bestimmend. Ebenso wenig lässt sich derzeit absehen, in welchen zeitlichen Abständen die Bebauung errichtet wird. Einzelne Gebäude könnten eventuell lange Zeit frei ohne Nachbarbebauung an der B1 bzw. A 40 stehen, so dass trotz der vorherrschenden Windrichtung belastete Luft auch die Südfassaden erreicht.

Die Festsetzung schließt den eindeutigen Gutachtenergebnissen folgend eine natürliche Belüftung der Gebäude über die am stärksten belastete Nordfassade sowie die der Abfahrt Wittekindstraße zugewandte Ostfassade in dem dortigen „Turmbaufeld“ aus. Diese ist bereits aufgrund der Lärmbelastung durch den Rheinlanddamm nicht möglich (s.o.). Aufgrund der heutigen Unwägbarkeiten bezüglich der Form und zeitlichen Abfolge der Bebauung im Plangebiet wird per Festsetzung für jedes Bauvorhaben ein gutachterlicher Einzelnachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert. Im Rahmen dieser Gutachten werden dann auf der Grundlage von Simulationen für die einzelnen Gebäudeplanungen konkrete Empfehlungen für technische Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden.
Den gutachterlichen Empfehlungen folgend enthält der Bebauungsplan auch eine Festsetzung zur Lage von Tiefgaragenzufahrten sowie deren Entlüftungsanlagen. Mindestens 10 m Abstand müssen Tiefgaragen zu den nächstgelegenen natürlich belüfteten Aufenthaltsräumen einhalten. Die Abluft von Tiefgaragen muss über das Dach abgeführt werden. Die Festsetzung schreibt den einzelfallbezogenen gutachterlichen Nachweis der Grenzwerteinhaltung im Baugenehmigungsverfahren vor.

Die Simulationen der Bebauungsvarianten zeigen deutlich, dass hufeisenförmige Baustrukturen mit von der Fahrbahn des Rheinlanddamms abgekehrten Innenhöfen die beste Abschirmung vor Luftschadstoffen bieten, so dass hier über die Süd- bzw. Innenhoffassaden Luft den Gebäuden zugeführt werden kann. L-förmige Gebäude führen eher zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen auch an den fahrbahnabgewandten Südfassaden.

Das Gutachterbüro simuPLAN hat für Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte für das Prognosejahr 2015 unter Berücksichtigung verschiedener geplanter Bebauungsvarianten geprüft. Das Ergebnis ist, dass infolge der Planung keine Überschreitungen der Grenzwerte an den Bestandsgebäuden außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind. Dies gilt sowohl für die beidseitig der Rosemeyerstraße liegenden Nutzungen, die aufgrund der auch im Prognosejahr 2015 immer noch relativ niedrigen Verkehrsbelastung der Straße keine hohen Immissionswerte aufweisen, wie auch die südöstlich der Wittekindstraße gelegene Wohnbebauung mit dem Theodor-Fliedner-Heim. Durch die geplante Bebauung würde sogar die nördlich des Rheinlanddamms „Am Südwestfriedhof“ gelegene Wohnbebauung vor Luftschadstoffen besser abgeschirmt, die mit den Südwestwinden herangetragen werden.

Aufgrund des Abstandes von circa 65 m südlich der nach erfolgtem Ausbau vorliegenden Fahrbahn des Rheinlanddamms werden die Grenzwerte der 22. BImSchV auch im Prognosejahr 2015 in den unmittelbar an der Rosemeyerstraße liegenden Baufeldern im Südwesten des Bebauungsplans eingehalten. Aus diesem Grund wird hier keine Festsetzung zum Schutz vor Luftschadstoffen getroffen.

7.7.3 Windklimatologische Auswirkungen

Da Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans zwei Baufelder sind, in denen Hochhäuser mit bis zu zwanzig Geschossen errichtet werden dürfen, ist eine gutachterliche Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden möglichen Auswirkungen solcher Hochbauten auf die windklimatologischen Verhältnisse im bodennahen Bereich erstellt worden. Es sollten Aufschlüsse über mögliche Auswirkungen auf Passanten ermöglicht werden. Da im Gegensatz zu Schall- und Luftimmissionen keine verbindlichen Grenzwerte existieren, hat das Gutachterbüro simuPLAN die potentiellen Windauswirkungen auf den Komfort für Aufenthalte und die Bewegung von Passanten im Außenbereich anhand zu erwartender Windgeschwindigkeiten überprüft und gewertet.

Das Gutachterbüro simuPLAN hat zwei Varianten einer möglichen Bebauung des Plangebiets zur Simulierung zu erwartender Auswirkungen auf die lokalen Windströmungsverhältnisse überprüft. In beiden Varianten wurde die Ausschöpfung der festgesetzten Obergrenzen für die Geschossigkeiten angesetzt, d.h. jeweils eine zwanziggeschossige Turmbebauung östlich der Schnettkerbrücke und westlich der B1-Abfahrt Wittekindstraße sowie dazwischen eine sechsgeschossige Bebauung. Das Büro kommt in seiner Untersuchung (simuPLAN, Dorsten: Klimatologisches Fachgutachten, September 2008) zu dem Ergebnis, dass in Abhängigkeit der konkreten Gebäudestellungen im näheren Umfeld der beiden Hochhäuser hohe Windgeschwindigkeiten auftreten können. Mögliche zukünftige „Baulücken“ können insbesondere zwischen dem westlichen Hochhaus und einer östlich anschließenden Bebauung zu stark wechselnden Windgeschwindigkeiten führen, die eine Gefährdung für Radfahrer und Fußgänger auf den benachbarten öffentlichen Wegen darstellen können. Letztere könnte auch im Südosten des östlichen Hochhauses an der Wittekindstraße auftreten. Von negativen Auswirkungen könnten insgesamt die Bereiche westlich und nördlich des im Westen gelegenen Turmbaufeldes sowie nördlich und östlich des östlichen Turmbaufeldes betroffen sein. Diese möglichen und von einer konkreten Hochhausbebauung abhängigen Auswirkungen sind aber nur auf die beschriebenen eingegrenzten räumlichen Bereiche beschränkt. Im Großteil des Untersuchungs- und Plangebiets hingegen ergibt die gutachterliche Simulation unter Bewertung des zu erwartenden „Windkomforts“ eine für lan-

ge und kurze Aufenthalte ausreichende Qualität, d.h. die beiden höchsten „Komfortqualitätsstufen“ werden eingehalten.

Bei der Bewertung der Gutachtenergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in beiden Bereichen eine Spannbreite der Bebauungshöhe vorgeben. Im Bereich östlich der Schnettkerbrücke reicht diese von mindestens XV bis XX und im Bereich westlich der B1-Abfahrt Wittekindstraße von VI bis XX Geschossen, so dass insbesondere in letztgenanntem Bereich nicht zwangsläufig eine entsprechend hohe Bebauung realisiert wird. Darüber hinaus hängen potentielle unerwünschte Winde von der konkreten und zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht feststehenden Baukörperform und –stellung der beiden möglichen Hochhäuser ab.
Aus diesem Grund ist für jedes der beiden „Hochhausbaufelder“ ein Hinweis 6 in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der dann konkreten geplanten Gebäudehöhe sowie Baukörperform und –stellung die Auswirkungen auf die örtlichen Windverhältnisse gutachterlich zu untersuchen sind. Hierbei sind insbesondere die angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radwege westlich des Plangebiets an der Bahnstrecke, südlich entlang der B1 bzw. A40 sowie westlich der Abfahrt Wittekindstraße zu berücksichtigen. Den gutachterlichen Empfehlungen des Büros simuPLAN wären im Falle zu erwartender Auswirkungen Maßnahmen wie windabschirmende Pflanzungen vorzusehen oder alternativ Modifizierungen der Planung durchzuführen.
Da der Bebauungsplan z.T. große Spannbreiten der Geschossigkeit festsetzt, mögliche Auswirkungen stark von der konkreten Vorhabengestaltung abhängen und den Gutachtern zufolge alternative Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Abschirmung von Windströmungen bestehen, ist die Verlagerung einer konkreten Überprüfung dieser Auswirkungen in das Baugenehmigungsverfahren möglich und notwendig. Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind entsprechend nicht nötig, sondern würden künftige Planungen unverhältnismäßig stark einschränken.

7.7.4 Belichtungsverhältnisse

Das Gutachterbüro simuPLAN hat überprüft, ob von der geplanten Bebauung im Plangebiet und hier insbesondere den zulässigen bis zu 20geschossigen Hochhäusern negative Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse der nördlich der B1 bzw. zukünftigen A40 gelegenen Wohnbebauung zu erwarten sind. Gegenstand der Untersuchung (simuPLAN, Dorsten: Klimatologisches Fachgutachten, September 2008) ist die Ermittlung möglicher Verschattungen an einem exemplarischen Wohnhaus auf der Nordseite der B1. Ermittelt und beurteilt werden sollte, ob hier eine Abnahme der direkten Tageslichtstrahlung zu erwarten ist und ob ausreichende Belichtungsverhältnisse auch noch nach Realisierung der Bebauung vorliegen.

Zur Beurteilung der Frage einer ausreichenden Direktbesonnung von Aufenthaltsräumen (Arbeits- und Wohnräumen) sowie Beleuchtung mit Tageslicht gibt es keine verbindlichen gesetzlichen Normen. Das Gutachterbüro hat deshalb als Orientierungshilfe die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen.
Die DIN 5034-1 formuliert bezüglich der Direktbesonnung als Qualitätsmerkmal für Wohnungen den Anspruch, dass an einem bestimmten Kalendertag im Jahr, dem 17. Januar, ein Fenster mindestens eines Wohnraums für den Zeitraum von mindestens einer Stunde in Brüstungshöhe besonnt sein muss. Für Arbeitsräume werden keine Anforderungen an die Direktbesonnung gestellt. Hier sind je nach Tätigkeit (z.B. Bildschirmarbeitsplätze) bei zu starker Sonneneinstrahlung eher Schutzmaßnahmen nötig.

Bezüglich der Verbindlichkeit der Anforderungen der DIN 5034 ist festzuhalten, dass sie im Gegensatz zur Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung NRW lediglich als Orientierungsmaßstab für die Qualität von Wohnsituationen dienen kann.

Die gutachterliche Simulation kommt zu dem Ergebnis, dass im Sommer keine Verschattungen der Wohnbebauung nördlich der B1 zu erwarten sind. Im Winter könnten temporäre Verschattungen morgens nachmittags auftreten, allerdings wird auch im Winter auch unter Annahme einer maximalen Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten den Anforderungen der DIN 5034-1 genügt wird.
Die gutachterliche Simulation zeigt, dass die für die Wohnbebauung nördlich der B1 maximal zu erwartenden Verschattungen von beschränktem Ausmaß und damit hinnehmbar sind. Die Anforderungen der DIN 5034-1 an eine Direktbesonnung von Wohnräumen werden auch im Winter erfüllt. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Abstand zwischen der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung und der Wohnbebauung nördlich der B1 so groß ist, dass die gemäß der Landesbauordnung NRW einzuhaltenden Abstandsflächen in Richtung Norden auch bei Ausschöpfung der maximalen Baumöglichkeiten ganz eindeutig eingehalten werden können. Die eventuell durch eine neue hohe Bebauung auf der Südseite der B1 entstehenden Verschattungen sind für die nördlich der B1 gelegene Bestandsbebauung zumutbar. Die höhere Geschossigkeit (VI bzw. XV bis XX Geschosse) ist auf zwei an den Rändern des Plangebiets gelegene Baufelder beschränkt, über die städtebauliche Akzente zur Markierung des Stadteingangs ermöglicht werden sollen. Die B1 hat in der Stadt Dortmund zudem die Funktion einer „Büromeile“ bzw. eines „Büroboulevards“ und ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen und repräsentativen Lage einer der begehrtesten Bürostandorte der Stadt. Die exponierte Lage bedingt, dass hier repräsentative Bürobauten mit hohen Geschossigkeiten realisierbar und nachgefragt sind. Die für die beiden Baufelder geplante Geschossigkeit zu reduzieren, um lediglich eingeschränkte, temporäre Verschattungen zu vermeiden, wäre unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen sowie der gutachterlichen Ergebnisse unter Anwendung der DIN 5034-1 eine unverhältnismäßige Einschränkung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Dortmund.

7.8 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub

In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) sind im Bereich des Plangebiets zwei Standorte mit der Signatur „Tankstelle“ gekennzeichnet. Dabei handelt es sich zum einen um den Standort der ehemaligen „SBB-Tankstelle“ auf dem Flurstück 9 (Rheinlanddamm 260) und zum anderen um einen ehemaligen Tankstellenstandort im Bereich der als Stellplatzanlage festgesetzten Fläche westlich der Wittekindstraße. Für beide Standorte liegen dem Umweltamt Bodengutachten vor (s.u.). Darüber hinaus liegt dem Umweltamt eine Bodenuntersuchung für das Betriebsgelände des Autohauses Rosemeyerstraße 11 (Flurstück 286) vor, die Bodenverunreinigungen nachweist.
Deshalb werden diese drei Flächen als Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen durch umweltgefährdende Stoffe gekennzeichnet (Hinweise ).

Für den mit  und der Signatur xxxxxxx gekennzeichneten ehemaligen Tankstellenstandort liegt eine Bodenuntersuchung des Gutachterbüros Höne / Klußmann / Altpeter Beratende Geologen, Bochum vom 29.04.2007 vor. Vor einer Neubebauung sind für die Fläche weitere Detailuntersuchungen durchzuführen.

Für die mit  und der Signatur xxxxxxx gekennzeichnete Fläche des Autohauses liegt eine Bodenuntersuchung von Alstom Power Environmental Consult GmbH, Essen vom 15.07.2005 vor. In einem Teilbereich der Fläche sind deutliche Bodenverunreinigungen im Umfeld eines ehemaligen Altöltanks gefunden worden. Bei einer Neubebauung werden Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Für den mit  und der Signatur xxxxxxx gekennzeichneten ehemaligen Tankstellenstandort an der Wittekindstraße liegt eine Bodenuntersuchung des Ingenieurbetriebs Dr.-Ing. Pütz, Brühl vom Juli 2007 vor. Bei einer Neubebauung muss partiell mit erhöhten Entsorgungskosten für Bodenaushub gerechnet werden.

Für alle drei gekennzeichneten Flächen sind zudem folgende Hinweise zu beachten:

- Sofern sich bei Erdarbeiten oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Stand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort / Ablagerung) oder eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ergeben, so sind diese nach § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Behörde weiterreichende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen muss mit zusätzlichen Entsorgungskosten für kontaminierten Bodenaushub gerechnet werden.

Sollten bei geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand und die gekennzeichneten Flächen hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so ist der aufgenommene Hinweis „Erdarbeiten / Bodenbewegungen“ zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise zum Umgang mit belastetem Bauschutt bzw. sonstigen Abfällen (Hinweis „Abfallwirtschaft“) und Bodenaushub (Hinweis „Bodenaushub“). Hier können Abstimmungen mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund nötig sein.

7.9 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 Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, jedoch keine konkreten freien Gasaustritte bisher bekannt. Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit sind vor Baumaßnahmen (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hin-

weis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen.

In den Bebauungsplan wird aus Vorsorgegründen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG.
Die Unterlagen der E.ON AG weisen für den Planbereich weder Schächte noch Tagesöffnungen noch oberflächennahen Abbau auf. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse im Planbereich ein nicht verzeichneter Abbau durch Dritte weder von der Bergwerkseigentümerin noch von der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW ausgeschlossen werden konnte, ist eine fachgutachterliche Untersuchung zur Klärung eventueller Risiken erstellt worden. Das Gutachterbüro Ahlenberg Ingenieure (Ahlenberg Ingenieure, Herdecke: Projekt „östliche Schnettkerbrücke Bebauungsplan InW218 – Bergbauliche Verhältnisse, Dezember 2008) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen der bereits vor längerer Zeit abgeschlossenen bergbaulichen Aktivitäten auf die geplante Bebauung im Planbereich zu befürchten sind.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, regenerative Energien, Führung von Leitungen

Gas, Wasser, Strom, Entsorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind über Belastungsflächen gesichert (s. Punkt 5.5). Über die mit Ⓔ gekennzeichnete Belastungsfläche kann die Ver- und Entsorgung des östlichen Teils des Plangebiets sichergestellt werden. In dieser Trasse dürfen auch Telekommunikationsleitungen verlaufen.

Förderung regenerativer Energien
Der Rat der Stadt hat am 31.08.2006 beschlossen, regenerative Energien in Neubaugebieten zu fördern. Für jedes größere zusammenhängende Neubaugebiet mit mehr als 5 ha Wirtschaftsfläche ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen.
Das Plangebiet des Bebauungsplans In W 218 – östlich Schnettkerbrücke - umfasst lediglich 4 ha Wirtschaftsflächen und unterschreitet damit die vorgegebene Größenschwelle. Darüber hinaus handelt es sich bei den im Rahmen des Bebauungsplans In W 218 ausgewiesenen Wirtschaftsflächen nicht um Neubaugebiete. Teils werden vormals gewerblich genutzte Flächen (Stellplatzanlage nördlich Autohaus Daimler) wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt, teils werden derzeit bereits vollständig bebaute und als Wirtschaftsflächen genutzte Grundstücke überplant und für zukünftige bauliche Nutzungen im Sinne der Städtebaulichen Rahmenplanung „B1 in Dortmund“ qualifiziert. Letzteres trifft auf circa die Hälfte des Plangebiets, also circa 2 ha, zu.
Aus diesen Gründen ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans In W 218 kein Energieversorgungskonzept erstellt worden.
Der Ratsbeschluss vom 11.09.2008 gibt die Einhaltung der Energiestandards des „GreenBuilding-Programms“ der Europäischen Kommission vor, d.h. eine Unterschrei-

tung des Primärenergiebedarfs von Nichtwohngebäuden im Vergleich zur EnEV 2007 um 25 %. Mittlerweile ist die EnEV 2009 in Kraft getreten, die maximale Primärenergiebedarfe vorgibt, die bis zu 30 % unter den Werten der EnEV 2007 liegen und damit die Anforderungen des „GreenBuilding-Programms“ erfüllen. Insofern sind keine den Bebauungsplan begleitenden vertraglichen Regelungen in Bezug auf die Standards des „GreenBuilding-Programms“ erfolgt.
Im Baugenehmigungsverfahren werden Bauherren auf die Beratungsangebote des Umweltamtes sowie der Energieagentur NRW hingewiesen, so dass hierdurch auf freiwilliger, beratender Basis die Energieeinsparung unterstützt wird. So kann als erster Informationsschritt z.B. auf der Internetseite der Energieagentur NRW (www.energieagentur.nrw.de) die Informationsbroschüre „NRW spart Energie – Leitfaden zur Energieeffizienz für Unternehmen“ kostenlos heruntergeladen werden.
Der Bebauungsplan umfasst einen Hinweis „Energieeinsparung / Regenerative Energien“, in dem auf das Beratungsangebot aufmerksam gemacht und auf technische Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Erhöhung der Energieeffizienz von Neubauten sowie Bestandsbauten hingewiesen wird. In Büro- und Verwaltungsgebäuden – wie sie im Plangebiet vorgesehen sind - haben neben der Beheizung die Klimatisierung und Beleuchtung den größten Anteil am Energieverbrauch. Bei der Planung von Neubauten kann eine Verbrauchsminimierung in diesen Bereichen oft einfach erreicht werden. Kompakte Gebäudeformen, eine sehr gute Wärmedämmung sowie eine optimale Tageslichtnutzung können hierzu beitragen. Auch bei Bestandsgebäuden sind Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Erhöhung der Energieeffizienz möglich.

Der Einsatz regenerativer Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Biomasse) stellt einen wichtigen Beitrag zur Schonung von Primärenergieressourcen und zum Klimaschutz dar. Gerade bei Bürogebäuden mit Flachdächern kann die Kombination von Dachbegrünung und Fotovoltaikanlagen einen guten Beitrag sowohl zur regenerativen Energieerzeugung wie auch zum Mikroklima leisten. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben, die im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorliegen, kann dann ein sinnvoller Maßnahmenmix aus Dachbegrünung und Fotovoltaik gewählt werden.

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger z.T. 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 (s. textliche Festsetzung § 8).

10. Brandschutz

Die derzeitige Löschwasserversorgung des Plangebiets reicht für die geplante Bebauung nicht aus und ist in Abhängigkeit von der geplanten Höhe konkreter Bauvorhaben sowie zugehöriger Brandschutzkonzepte in Abstimmung mit der Dortmunder Feuerwehr und dem Versorgungsträger DEW21 auszubauen. Gemäß den Vorgaben der Dortmunder Feuerwehr ist für einen bis zu XX-geschossigen Büro- bzw. Hotelturm eine Löschwasserversorgung von 3.200 l/min notwendig, während für die bis zu VI-geschossige Bebauung 1.600 l / min an Kapazität ausreichen würden. Die Abstimmung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstel-

lung keine konkreten Bauvorhaben in entsprechender Geschossigkeit vorliegen und die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere für das an die Wittekindstraße angrenzende Baufeld eine hohe Spannbreite der Geschossigkeit, also auch relativ niedrige Gebäude, zulassen. Der Bebauungsplan umfasst einen entsprechenden Hinweis für das gesamte Plangebiet. Die festgesetzten und mit (E) und (H) gekennzeichneten Belastungsflächen zugunsten der DEW21 ermöglichen die Anlage zusätzlicher Leitungen. Darüber hinaus ermöglicht ein außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der nordwestlichen Seite des Flurstücks 718 grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht einen zukünftig notwendigen Ringschluss der Wasserleitungen zwischen der Rosemeyerstraße und, über die Belastungsfläche (E) , der Wittekindstraße. Neben dem Hinweis für den gesamten Planbereich verweist der Hinweis ◇7◇ auf diese Notwendigkeit.

11. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Planungs- und Bauordnungsamt (StA 61) der Stadt Dortmund zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung in Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Luftbildauswertung ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelbeseitigung werden dabei vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

12. Denkmalschutz

Es liegen keinerlei Erkenntnisse über Denkmäler im Bereich des Bebauungsplans In W 218 vor. In den Bebauungsplan wird daher ein Hinweis zur Anzeigepflicht bei Funden im Rahmen von Bodeneingriffen aufgenommen.

13. US-Lease-Vereinbarung

Für die im östlichen Randbereich des Bebauungsplans dargestellte Stadtbahntrasse sowie die darüber liegende Grundstücksfläche bestehen US-Lease-Vereinbarungen.
Grund und Boden, auf oder unter dem das Stadtbahnsystem verläuft, darf nicht veräußert werden. Auch die Einräumung eines Erbbaurechts ist eine unzulässige Belastung.
Grundsätzlich muss sichergestellt werden, dass keine technische, wertmäßige oder ähnliche Beeinträchtigung des Stadtbahnsystems erfolgt. Betrieb, Nutzung und Erhaltung des Systems dürfen nicht nachteilig betroffen werden. Insbesondere dürfen der gegenwärtige oder der zukünftige Wert, die Restnutzungsdauer und der Nutzen des Stadtbahnsystems nicht wesentlich vermindert werden.
Dies gilt auch für einen Arbeitsraum von jeweils einem Meter ab der Tunnelaußengrenze.
Im Bebauungsplan ist die bislang nicht ausparzellierte Stadtbahntrasse inklusive beidseitiger 1m tiefer Abstandszone dargestellt. Die Teilfläche sowie das Gesamtgrundstück befinden sich in städtischem Eigentum, so dass die Einhaltung der US-Lease-Vereinbarungen gesichert ist.

Der Nachweis bauordnungsrechtlich nötiger Abstandsflächen auf dem Grundstück ist mit den US-Lease-Regelungen vereinbar, solange diese keinen negativen Einfluss auf Dienstbarkeiten, den Betrieb oder die Erhaltung des Systems haben und den Wert des Systems nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt für sonstige Belastungen, die im Einzelfall auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und ausdrücklich dem Interesse des Investors an dem System unterzuordnen sind.

14. Entschädigungsansprüche

Nach § 42 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB kann ein Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans In W 218 – östlich Schnettkerbrücke - verringert sich der Wert der im Plangebiet liegenden Grundstücke nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden sogar Möglichkeiten für bauliche Nutzungen gesichert, die im Rahmen des zeitgleich laufenden Aufstufungsverfahrens für die B1 von der Bundesstraße zur Bundesautobahn A 40 ansonsten verloren gingen. Die Aufstufung der B1 zur Autobahn bedingt, dass der nach § 9 Bundesfernstraßengesetz von der Fahrbahnkante von Bundesfernstraßen einzuhaltende Abstand für Hochbauten sich von 20 m auf zukünftig 40 m vergrößert. Dies würde die bauliche Nutzbarkeit des überwiegenden Teils der im Plangebiet liegenden Grundstücke deutlich einschränken. Aufgrund der südlich angrenzenden Bestandsbebauung wären einige Grundstücke (insbesondere nördlich des Autohauses Mercedes) zukünftig kaum noch bebaubar. In der zukünftigen Anbauverbotszone von 40 m ab Autobahn wären lediglich bereits vorhandene und genehmigte Hochbauten zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch die im Fernstraßengesetz vorgesehene Möglichkeit genutzt, die derzeit noch zulässige Bebauung bis 20 m an die Fahrbahnkante der B1 heran per Festsetzung auch für die Zukunft, d.h. bis 20 m an die Autobahn A 40 heran, in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast (Landesbetrieb Strassenbau NRW) zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sichert somit nicht nur die vorhandene Bestandsnutzung ab, sondern erhält für die Zukunft Bebauungsmöglichkeiten in den bereits bebauten Teilen des Plangebiets und schafft neue Baumöglichkeiten in dem derzeit nicht durch Hochbauten bebauten östlichen Planbereich.

Dabei wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans In W 218 insbesondere für die für eine bis zu XX-geschossige Hochhausbebauung vorgesehenen Baufelder eine deutliche Wertsteigerung bewirkt. Auch unter Berücksichtigung einer Einstufung der derzeit unbebauten Grundstücke im östlichen Teil des Plangebiets als im Sinne des § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteil zählt die höchste im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Bebauung VII Geschosse (ehemaliges Boschgebäude östlich der Schnettkerbrücke).

Bislang genehmigte und ausgeübte Nutzungen, die zukünftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans In W 218 über die Art der baulichen Nutzung nicht mehr allge-

mein zulässig sind, werden im Rahmen des „erweiterten Bestandsschutzes“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Den betroffenen baulichen Anlagen (Autohaus, Rosemeyerstraße 11 sowie „Kompetenzzentrum Bau Inhouse“, Rosemeyerstraße 14) werden dadurch im Bebauungsplan geregelte Möglichkeiten zur Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung eingeräumt (s. Punkt 5.2).

Insofern werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans In W 218 – östlich Schnettkerbrücke - keine Entschädigungsansprüche erwartet.

15. Flächenbilanzierung

Sondergebiet	38.910 m^2
Öffentliche Verkehrsfläche	825 m^2
Öffentliches Verkehrsgrün	630 m^2
Private Grünfläche	630 m^2
Plangebiet insgesamt	40.995 m^2

16. Kosten

Im Rahmen des Verfahrens sind durch die beteiligten Stellen keine Angaben über Kosten gemacht worden, die der Stadt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen. Es ist davon auszugehen, dass Kosten, die durch Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum entstehen und privaten Bauvorhaben zuzuordnen sind, von den Vorhabenträgern getragen werden.

Dortmund, 07.04.2010

W i l d e
Ltd. Städt. Baudir.