1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 6
des Bebauungsplanes

177

- Kronenbrauerei Nord -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet des Bebauungsplanes 177
1.1 Änderungsbereich
1.2 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung und gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes
2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes
2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

4. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.1 Sondergebiet „Landgrafenstraße“
4.1.2 Mischgebiet

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Öffentlicher Personennahverkehr
5.2 Individualverkehr
5.3 Ruhender Verkehr

6. Grünordnerische Maßnahmen

7. Umweltbelange
7.1 Feststellung der UVP-Pflicht
7.2 Altlasten
7.3 Lärmschutz
7.4 Methangas

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

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Entschädigung

11. Flächenbilanz

12. Kosten

...

1. Plangebiet des Bebauungsplanes 177

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 177 – Märkische Straße/Rheinlanddamm – umfasst die Grundstücke zwischen der Kronenstraße, Landgrafenstraße, Märkische Straße und dem Rheinlanddamm. In dem westlichen Teil überwiegt die Wohnnutzung, der östliche Teil hingegen wurde bislang von der industriellen Nutzung der Kronenbrauerei geprägt.

1.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich bezieht sich im Stadtbezirk Innenstadt-Ost auf den nördlichen Teil des früheren Geländes der Kronenbrauerei zwischen Märkische Straße, Landgrafenstraße und Kronenstraße.

1.2 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung und gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Standort der Kronenbrauerei Wenker in Dortmund lässt sich bis 1517 am Markt bzw. in der Betenstraße in Dortmund zurückverfolgen. Das Gelände an der Märkischen Straße ist seit 1873 von der Kronenbrauerei bebaut worden. Die Entwicklung der Kronenbrauerei erfolgte vom nördlichen Teil des Geländes, auf dem die ältesten Gebäude stehen. Die Bebauung setzte sich nach Süden hin fort. Im zweiten Weltkrieg wurde das Plangebiet bombardiert. Danach wurden die entstandenen Baulücken neu bebaut. Aus der Neuzeit stammen beispielsweise das Verwaltungsgebäude, die bereits abgerissene Flaschenabfüllanlage und der Kronenturm. Der abermalige Umzug der Kronenbrauerei Anfang der 90er Jahre führte letztendlich zur Stillegung des Geländes.

In den Jahren 1998 und 1999 erfolgten die Abrissarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Kronenbrauerei. Das Gelände liegt heute im wesentlichen brach. Nach den Abbrucharbeiten blieben die Verwaltungsgebäude, das Brauereimuseum, das ehemalige Sudhaus und das Hochlager (Turm) erhalten.

Das Verwaltungsgebäude und das Brauereimuseum sollen langfristig mit den jeweiligen Nutzungen erhalten bleiben, während das Hochlager (Turm) und das Sudhaus zwar erhalten bleiben, aber zu Wohn- bzw. Geschäftszwecken umgebaut werden sollen.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm – als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt im Änderungsbereich „Industriegebiet“ dar.

...

Die geplanten Festsetzungen der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes 177 stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen. Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Nr. 108), die nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird (sog. Parallelverfahren).

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der seit dem 31.10.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan 177 trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (GE),
- Industriegebiet (GI),
- Kerngebiet (MK).

2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Bereich der 6. Änderung 177 – Kronenbrauerei-Nord – liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem 19.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in der Sitzung am 23.02.2000 das städtebauliche und gestalterische Konzept zur Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kronenbrauerei zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 177 – Kronenbrauerei-Nord – fortzuführen. Die Grundlage für diesen Beschluss bildet die städtebauliche Rahmenplanung „Märkische Straße“ aus dem Jahre 1997 sowie das daraus entwickelte gestalterische Konzept für den Gesamtbereich des Kronen-Geländes von Februar 2000.

Eine besondere Aufmerksamkeit für die Entwicklung des nördlichen Abschnittes erhielt die zu entwickelnde Platzsituation im Kopfbereich des Brauereiareals. Hier sollte ein sogenannter "Ort" entstehen, der zu einem Kristallisationspunkt an der Märkischen Straße mit Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnbereiche wird. Darüber hinaus sollte in Verbindung mit dem Brauereimuseum ein Platz für freiraumbezogene Nutzungen - beispielsweise ein neuer Biergarten - entwickelt werden.

Die vom Träger der Planung vorgelegte Konzeption für den nördlichen Teil der Kronenbrauerei orientiert sich unmittelbar an der städtebaulichen Rahmenplanung.

Im Bereich zwischen der Landgrafenstraße, Kronenstraße und Märkische Straße sollen direkt südlich der Landgrafenstraße Einzelhandelsgeschäfte (den Schwerpunkt bildet hier ein SB-Frischemarkt zur Nahversorgung) mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 1 600 qm, ein Hotel und Büroflächen entstehen. Die Erschließung des Gebäudekomplexes soll über die Landgrafenstraße in eine Tiefgarage erfolgen.

...

Der vom Architekten vorgelegte Plan berücksichtigt außerdem die von der Rahmenplanung vorgegebene Platzgestaltung mit dem Biergarten sowie die Baufluchten entlang der Landgrafenstraße, Märkischen Straße und Kronenstraße.

Südlich des Platzes soll unter Berücksichtigung des Erhalts des Brauereimuseums und des Brauereiturms ein Gebäudekomplex mit Wohnungen im Geschosswohnungsbau, ein Fitness-Center sowie einige kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte (insgesamt 700 qm) zur örtlichen Versorgung im Erdgeschoss errichtet werden. Die Konzeption sieht den Umbau des Lagerturms zu Lofts (große Stadtwohnungen) vor.

Für eine höherwertige Fassadengestaltung des Kopfgebäudes im Eckbereich Landgrafenstraße/Märkische Straße sowie für weitere Entscheidungen im Umgang mit dem Lagerturm und der Gestaltung des Umfeldes hat der Vorhabenträger in Verbindung mit der Verwaltung ein Gutachterverfahren durchgeführt. Ein Gutachtergremium aus Vertretern der Grundstückseigentümer, Entwickler, Verwaltung und weiteren Fachexperten hat für die Fassadengestaltung den Entwurf des Büros Martini und Grossmann mit folgender Begründung zur Weiterbearbeitung empfohlen:

"Durch seine konsequente Ablesbarkeit der verschiedenen Funktionen und die dementsprechend konsequente Gliederung des Baukörpers wird die Maßstäblichkeit des Quartiers am besten gewahrt. Gleichzeitig sind alle Forderungen aus dem bereits entwickelten Projekt mit dieser Gestaltung leicht und problemlos zu verbinden".

Für die Fassadengestaltung des Turmes wurde ebenfalls der Entwurf des Architekturbüros Martini und Grossmann als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen.

Dieser Entwurf zeichnet sich durch eine sinnfällige Gliederung in zwei Gebäudekomponenten aus. Das Basisteil orientiert sich dabei an Elementen der umgebenden Bebauung und der aufragende, überwiegend gläserne Turm verleiht dem an dieser Stelle exponierten Gebäude trotz seiner Dimension eine unverwechselbare Leichtigkeit.

Zur Sicherung der o. g. Gestaltungsqualitäten wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Anlage 1 dieser Begründung).

Der rechtskräftige Bebauungsplan 177 setzt im Bereich der geplanten Änderung Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und Kerngebiet (MK) fest. Auf der Grundlage der neuen Planungskonzeption sollen durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes 177 – Kronenbrauerei-Nord – diese jetzt nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen ersetzt werden.

4. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung

Neben den grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und ihre Erschließung dienen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu, die städtebaulichen Zielsetzungen, wie die Eingrenzung der städtebaulichen Dichte und das Einfügen in den städtebaulichen Kontext, zu sichern.

...

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet „Landgrafenstraße“

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches, an die Landgrafenstraße angrenzend, soll ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden, dessen Zweckbestimmung zur Umsetzung der oben genannten städtebaulichen Ziele dabei auf die Nutzungsarten Läden, Büros, Hotel und Wohnen sowie die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung beschränkt wird (siehe auch textliche Feststezung 1).

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der citynahen Lage ist die geplante, an der nachbarlichen Bebauung orientierte, drei- bis viergeschossige Bebauung an dieser exponierten Lage aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entlang der Kronenstraße eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 133,50 m über N.N. fest. Damit wird eine Höhe der baulichen Anlagen von max. 16,92 m erreicht. Dies entspricht in etwa der Höhe der baulichen Anlagen im Bereich westlich der Kronenstraße (Kronenstraße Nr. 29, 15,92 m, Kronenstraße 31, 16,25 m).

Als Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 vor. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO unterschritten.

Um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, soll die Baufläche mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Mit der textlichen Festsetzung § 3 wird zugelassen, dass die Tiefgarage unterirdisch das gesamte Baugebiet in Anspruch nehmen darf. Aufgrund der notwendigen Tiefgarage ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach der textlichen Festsetzung mit der Ziffer 6 bis zu 1,0 zulässig.

4.1.2 Mischgebiet

Die südlich an das vorgenannte Baugebiet angrenzende Baufläche wird entsprechend den städtebaulichen Zielen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hier soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für Verwaltung, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken ermöglicht werden. Nach den städtebaulichen Zielen sollen in diesem Bereich darüber hinaus auch die Geschäfts- und Büronutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften gestattet werden. Um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Nutzungsgefüges zu vermeiden, werden durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Bereich der Kronenstraße setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 135,70 m über N.N. fest. In Bezug auf den geplanten Platz nördlich der MI-Fläche wird eine Höhe von 16,50 m und bezüglich der Kronenstraße eine Höhe von 17,69 m erreicht.

...

Nach dem städtebaulichen Konzept ist beabsichtigt, den vorhandenen ehemaligen Lagerturm zu erhalten und umzubauen. Im Erdgeschoss soll ein Fitness-Center entstehen, während in den oberen Geschossen Büros, Wohnungen und gastronomische Betriebe errichtet werden sollen. In seiner Endausbaustufe hat der Turm eine Höhe von 188 m über N.N. (ca. 67 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche). Damit die seit der Errichtung des Turms nunmehr vorhandenen Abstandsflächen eingehalten werden können, werden für diesen Bereich Baulinien mit einer zwingenden Gebäudehöhe festgesetzt. Außerdem berücksichtigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen geplanten umbauten Antennenturm auf dem Gebäude mit einer Höhe von insgesamt 196 m über N.N..
Bedingt durch die Höhe des Turmes und der daraus resultierenden Geschossfläche werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für das gesamte MI-Gebiet erheblich überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der GRZ und GFZ überschritten werden, wenn „besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Da das gesamte Gelände mit einer Tiefgarage unterbaut wird, bleibt sichergestellt, dass die verbleibenden Freiflächen tatsächlich auch den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen. Außerdem werden die großzügigen eingeschossigen Wohnhöfe nördlich und südlich des geplanten Platzes begrünt (siehe textliche Festsetzungen mit den Ziffern 9 und 9 a).

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange können nicht gesehen werden (siehe Punkt 5, 6 und 7 dieser Begründung). Die Gebäude des ehemaligen Sudhauses und des Brauereimuseums sollen langfristig erhalten bleiben. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung für das Sudhaus und eine fünfgeschossige bestandsorientierte Bebauung für das Brauereimuseum fest.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich liegt an einer der Hauptzufahrtsstraßen zur Dortmunder City und an wichtigen Erschließungsstraßen der östlichen Innenstadt. Demzufolge ist auch die Erschließung durch den ÖPNV besonders gut. In ca. 400 m Entfernung liegt westlich des Änderungsbereiches die Haltestelle Markgrafenstraße, die von den U-Bahnlinien U 41, U 45, U 47 und U 49 angefahren wird. Ca. 450 m südlich befindet sich die Haltestelle Märkische Straße, die von den U-Bahnlinien U 41 und U 47 angefahren wird. Zudem verkehren von beiden Haltestellen aus über die an der Landgrafenstraße liegende Haltestelle Kronenburg die Buslinien 453 und 463 nach Aplerbeck bzw. Schüren. Die entgegengesetzte Fahrtrichtung führt in den Dortmunder Norden bzw. in den Dortmunder Westen. Eine regionale Anbindung existiert mit der S-Bahnhaltestelle Dortmund – Stadthaus, die in ca. 800 m Entfernung mit der S-Bahnlinie S 4 nach Unna bzw. über Dortmund-Dorstfeld nach Essen, Bochum und Recklinghausen führt.

...

5.2 Individualverkehr

Wie schon unter Pkt. 5.1 aufgeführt, liegt der Änderungsbereich an wichtigen Erschließungsstraßen der östlichen Innenstadt. Der Individualverkehr, insbesondere der Kfz-Verkehr, hat so einen guten innerstädtischen Anschluss. Über die Märkische Straße ist in südlicher Richtung direkt die Bundesstraße 1 zu erreichen. Demzufolge ist auch eine gute regionale Anbindung vorhanden.

Für den Radverkehr ist ein Anschluss an die City bzw. stadtauswärts über den Radweg entlang der Märkischen Straße gegeben.

Zur Bebauung des gesamten Geländes der ehemaligen Kronenbrauerei hat das Planungs- und Ingenieurbüro Dr. Lessmann und Partner auf der Grundlage der beabsichtigten Nutzungen im Januar 2000 ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Gutachten kann bei begründetem Interesse jederzeit beim Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind für den nördlichen Planbereich berücksichtigt worden.

Für die Verkehrserschließung des Geländes im nördlichen Teil sollten mindestens zwei voneinander unabhängige Ein- und Ausfahrten vorgesehen werden, um eine bessere Verteilung des Verkehrs zu erreichen und Ausweichmöglichkeiten bei einem Störfall, bei Reparaturarbeiten oder bei Sperrung einer Zu- und Ausfahrt zu schaffen. Hier werden Ein- und Ausfahrten an der Märkischen Straße, Landgrafenstraße und Kronenstraße empfohlen. Dabei sollte die Einfahrt Landgrafenstraße auch für Linksabbieger, die aus der Märkischen Straße kommen, möglich sein.

Um diesen Verkehrsstrom noch sicherer und zügiger führen zu können, wird eine Straßenverbreiterung mit Abmarkierung einer Linksabbiegespur und Vorbeifahrspur für den Geradeausverkehr sowie eine geänderte Koordination der Signalanlagen an der Märkischen Straße und Kronenstraße vorgeschlagen. Die Ein- und Ausfahrten sollten innerhalb des Kronengeländes miteinander verbunden werden. Damit sind auch ausreichend dimensionierte Stellplatzanlagen intern verknüpft. Hierdurch lassen sich zusätzliche interne Ausgleichsmöglichkeiten für den fließenden und ruhenden Verkehr gewinnen.

Für die Warenanlieferung wird eine interne Lösung mit Einfahrt von der Landgrafenstraße und Ausfahrt in die Märkische Straße empfohlen.

Um die zukünftig auftretenden Verkehre bei der Ansiedlung der beabsichtigten Bauvorhaben abwickeln zu können, wird es in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr der Stadt Dortmund zwingend erforderlich,

1. die Lichtsignalanlage Märkische Straße/Landgrafenstraße an das höhere Verkehrsaufkommen anzupassen,

2. eine Straßenverbreiterung der Landgrafenstraße im Bereich der Tiefgarageneinfahrt mit Abmarkierung einer Linksabbiegerspur und Vorbeifahrspur für den Geradeausverkehr zu bauen,

3. die Warenanlieferung mit Einfahrt von der Landgrafenstraße und Ausfahrt in die Märkische Straße zu organisieren,

...

4. auf dem Grundstück des Investors einen Stauraum von mindestens 35 m zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Abfertigungsanlagen an der Zufahrt zur Stellplatzanlage vorzuhalten. Die Abfertigungsanlage hat mindestens zwei Abfertigungsschalter.

Diese Maßnahmen sowie die vertraglichen Vereinbarungen zur Kostenübernahme werden Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund (siehe Anlage 1 dieser Begründung).
Hinsichtlich der Warenanlieferung mit Einfahrt Landgrafenstraße und ursprünglich vorgesehener Ausfahrt in die Märkische Straße wurde der Vertrag vom 15.03.2000 geändert. Nunmehr ist nach Warenanlieferung vorgesehen, dass die Ausfahrt direkt über den geplanten Platz südlich der Bebauung, nördlich der Flurstücksgrenzen 266 und 267 durchgeführt wird (siehe Anlage 2 dieser Begründung).

Zur besseren Abwicklung des Fußgängerverkehrs und des ruhenden Pkw-Verkehrs erfolgt ein Umbau der außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Kronenstraße. Die Kronenstraße erhält einen neuen Querschnitt. Von Ost nach West innerhalb dieses Querschnitts sind

1,50 m Fußweg
5,00 m Parkplätze
5,50 m Fahrbahn und
4,00 m Fußweg

vorgesehen. Zum Umbau der Kronenstraße entlang des Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes 177 wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, der als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt ist.

5.3 Ruhender Verkehr

Gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) ist die Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn für die beabsichtigte Nutzung Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden sind. Für die geplanten Nutzungen soll die überwiegende Zahl der Stellplätze in einem den gesamten Änderungsbereich umfassenden unterirdischen Parkdeck errichtet werden (siehe § 3 und Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen). Für das unterirdische Parkdeck soll jeweils eine Zu- und Ausfahrt an der Landgrafenstraße und eine an der Märkischen Straße entstehen. Von dem unterirdischen Parkdeck aus wird die Möglichkeit geschaffen, direkt in den Lebensmittelmarkt und auch direkt auf den öffentlichen Platz gelangen zu können.

An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches soll zudem eine oberirdische Stellplatzanlage entstehen. Diese durch Grünflächen und Bäume ansprechend gegliederte Anlage soll tagsüber von der Märkischen Straße aus Richtung City an- und abgefahren werden können.

Die Zufahrt zu dem Parkplatz von der Kronenstraße aus wird nur den zukünftigen Bewohnern der geplanten Wohnungen östlich der Kronenstraße erlaubt, damit ein zusätzlicher Verkehr durch die Kronenstraße vermieden wird. Dies wird durch eine technische Maßnahme (absenkbare Poller oder Schranke) sichergestellt.

...

6. Grünordnerische Maßnahmen

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

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW). Durch § 8a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Änderungsbereich soll ein ehemaliger Industriestandort zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Wohnen, Sport und Freizeiteinrichtungen umgenutzt werden. Diese Fläche ist bereits durch die Vornutzung dem Naturhaushalt bis heute entzogen. Gemäß § 8 a Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Fall die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehend wurde für das Gesamtareal der ehemaligen Kronenbrauerei im Januar 2000 ein Grünordnungsplan zur Bebauung des Kronenviertels erstellt. Der Erläuterungsbericht und der Grünordnungsplan kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden. Für den Bereich der 6. Änderung – Kronenbrauerei-Nord – sieht der Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vor (siehe Anlage 4 dieser Begründung):

1. Die Stellplatzanlage im südlichen Plangebiet ist mit einer Hecke zu begrünen (Maßnahme M 9).

2. Die Stellplätze sind mit einem Baum 2. Ordnung je 4 Stellplätze mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu bepflanzen (Maßnahme M 7).

3. Der private Platz im nördlichen Planungsabschnitt ist mit 12 Bäumen 2. Ordnung, Stammumfang 18 – 20 cm zu bepflanzen (Maßnahme M 10).

...

4. Auf den Dächern der eingeschossigen Bebauung ist eine Dachbegrünung anzulegen (Maßnahme M 3).

Diese Maßnahmen sollen im Zuge einer qualitativ hochwertigen Architektur eine anspruchsvolle städtebauliche Durchgrünung gewährleisten. Sämtliche Maßnahmen werden über Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW im Bebauungsplan gesichert.

7. Umweltbelange

7.1 Feststellung der UVP-Pflicht

Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist es erforderlich, die UVP-Pflicht eines städtebaulichen Vorhabens festzustellen. Dies erfolgte anhand einer intensiven Prüfung der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der vorliegenden Planung, die im wesentlichen eine ehemals industrielle Fläche neu nutzt, unter Beachtung der Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls kein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das Vorhaben ist somit nicht UVP-pflichtig.

7.2 Altlasten

In dem Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) ist der Änderungsbereich als industrieller Altstandort gekennzeichnet. Da ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen war, wurde im Oktober 1998 vom geotechnischen Büro Dr. Paul Butenweg GmbH ein Gutachten zur Untergrundsituation erstellt, das beim Stadtplanungsamt oder Umweltamt der Stadt Dortmund eingesehen werden kann. Danach sind auf dem ehemaligen Betriebsgelände flächendeckend künstliche Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeiten vorhanden, die sich aus Bauschutt, Aschen und Schlacken zusammensetzen. Die Analytik der Bodenproben ergab nur geringe bis leichte Belastungen mit Schwermetallen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Auch die Standorte der Maschinentechnik waren weitgehend unauffällig.

Grundsätzlich bestehen gegen die Festsetzungen als Sondergebiet mit Einzelhandel, Büro- und Wohnnutzung sowie als Mischgebiet keine Bedenken. Aus Vorsorgegründen wurde der gesamte Änderungsbereich mit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Bau GB versehen. Darüber hinaus sind im Plan folgende textliche Hinweise mit Bezug auf den gesamten Änderungsbereich aufgenommen worden:

- Zukünftige Freiflächen sind mit mindestens 35 cm sauberem Boden abzudecken oder zu versiegeln.

- Im Bereich von Kinderspielplätzen sind bei Sandspielbereichen Grabesperren anzuordnen.

...

- Je nach Art der Bebauung können vom Umweltamt im Bauantragsverfahren ergänzende Bodenuntersuchungen gefordert werden.

7.3 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GBR hat zur Auswirkung verschiedener Lärmquellen (Straßenlärm, Gewerbelärm) eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten und vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt in Bezug auf die vorhandene Bebauung zu dem Ergebnis, dass es durch die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Geräuschimmissionssituation kommt. So wird beispielsweise durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung die bestehende Bebauung im Bereich der Kronenstraße geschützt. Hier verbessern sich die Werte um bis zu 2,8 dB(A). Allerdings entstehen durch Schallreflexionen im Bereich der Märkischen Straße leicht erhöhte Immissionen, die maximal bis zu 0,9 dB(A) betragen können.

Bezogen auf die geplante Bebauung ist festzustellen, dass insbesondere an den der Landgrafenstraße und Märkischen Straße zugewandten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Teil 1, Ausgabe Mai 87, Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts zum Teil überschritten werden.

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

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BimSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – gerecht wird. Die bestehende Baustruktur im Bereich der Märkischen Straße, Kronenstraße und Kronenburgallee ist durch eine Blockrandstruktur geprägt. Die Gebäude im neuen Sondergebiet bzw. Mischgebiet berücksichtigen diese Baustruktur unter Beibehaltung des ehemaligen Lagerturms, des Museums und des ehemaligen Sudhauses. Insbesondere werden die Wohnnutzungen mit Ausnahme des Turmes im Bereich der Kronenstraße organisiert. Ein weiteres Abrücken von den Schallquellen Märkische Straße und B 1 ist nicht möglich bzw. würde zu einer Aufgabe der Wohnnutzung in einer stadtnahen Lage führen, die dazu noch sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

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

...

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

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich , d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder –wand an den betreffenden Stellen der Märkischen Straße, Westfalendamm und Landgrafenstraße, ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung nicht zu vertreten bzw. nicht realisierbar. Der Hauptverursacher der Lärmimmissionen ist die Märkische Straße. Im Bereich des Westfalendammes sieht die städtebauliche Planung für die 7. Änderung des Bebauungsplanes 177 – Kronenrauerei-Süd – die Errichtung eines sechsgeschossigen Bürohauses vor, das sich zur Dortmunder Stadtkrone „Westfalendamm" präsentieren soll. Für diesen Bereich wird im Herbst 2001 der Beschluss zur Offenlegung des Bebauungsplanes gefasst.

Eine Schallschutzwand im Bereich nördlich der B 1 würde für die Mischgebietsnutzungen die Immissionssituation für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes 177 nicht maßgeblich verbessern. Der Immissionspegelanteil der B 1 in Bezug auf die geplante und bestehende Wohnbebauung trägt gegenüber dem Anteil insbesondere der Märkischen Straße nur untergeordnet zur Beurteilung des Gesamtimmissionspegels bei. So beträgt der B 1-Anteil am IP 3 Kronenstraße im südlichen Plangebiet nur 46,5 dB(A), während der Anteil der Märkischen Straße mit 54,3 dB(A) zu beziffern ist. Damit kann der Lärm durch aktive Maßnahmen an der B 1 nicht wirkungsvoll verhindert werden.

Nach den städtebaulichen Zielen soll im Bereich Märkische Straße/Landgrafenstraße ein städtischer Kristallisationspunkt entstehen, der die östlichen und westlichen Wohngebiete entlang der Märkischen Straße zusammenfasst. Diese Gebiete durch Wände oder Wälle zu trennen würde zur Aufgabe der städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich führen.

Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßenlärm passive Schallschutzmaßnahmen.

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

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

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

...

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

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und

- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

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

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

Wie bereits erwähnt, kann – um ein Übermaß zu vermeiden – die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer 3) aufgenommen:

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

In den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Landgrafenstraße, der Märkischen Straße und des Westfalendammes für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

...

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	**Mittelungspegel**
Schlafräume nachts	30 dB(A)
Wohnräume tags	35 dB (A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tags Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
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. 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

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

Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten soll im Bereich der Landgrafenstraße eine zusätzliche Linksabbiegespur eingerichtet werden. Dieser Ausbau endet 40 m westlich der Märkischen Straße. Damit kommen die auf den Bau und wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 in Verbindung mit der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmen – Verordnung – 24. BImSchV) vom 04.02.1997 zur Anwendung.

...

Nach der 16. BImSchV ist bei der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel für Mischgebiete 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Nach der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich vor dem Umbau der Landgrafenstraße und der Realisierung des Planungsvorhabens im Bereich des betroffenen Schulgebäudes nördlich der Landgrafenstraße 64,44 dB(A) im Erdgeschoss und 65,18 dB(A) im 1. Obergeschoss (die Nachtwerte sind nicht zu betrachten). Nach dem Umbau der Straße und Realisierung des Planungsvorhabens südlich der Landgrafenstraße ergeben sich an dem o. g. Immissionspunkt 64,93 dB(A) bzw. 65,51 dB(A). Es handelt sich lediglich um eine Steigerung von 0,5 bzw. 0,3 dB(A). Diese Erhöhung ist vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Aus diesem Grunde sind keine weiteren schalltechnischen Maßnahmen im Bereich des Schulgebäudes erforderlich.
Im Bereich des ebenfalls betroffenen Gebäudes Kronenstraße 25 ergeben sich nach dem Umbau der Landgrafenstraße folgende Werte:

Schalltechnische Immissionswerte Kronenstraße 25

	vor Umbau		nach Umbau		Differenz	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
EG	62,97	56,41	61,22	54,43	- 1,75	- 1,98
1. OG	63,36	56,83	61,25	54,48	- 2,11	- 2,35
2. OG	63,59	57,11	60,80	54,10	- 2,79	- 3,01

Nach der Tabelle der schalltechnischen Immissionswerte Kronenstraße 25 verbessert sich die Situation durch die Realisierung der Planvorhaben auch im Zusammenhang mit der Errichtung einer zusätzlichen Fahrspur in der Landgrafenstraße um bis zu 3,00 dB(A). Damit sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der 16. BImSchV in dem betroffenen Bereich nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt auch die Geräuschimmissionen durch Fahrbewegungen, Parkvorgänge und Lkw-Anlieferungen im Bebauungsplangebiet, die den gewerblich genutzten Bereichen (Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Hotel) zuzuordnen sind. Dabei wurde berücksichtigt, dass in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr die Zufahrt von der Kronenstraße zur Parkplatzanlage nur von den Bewohnern genutzt werden kann (s. textliche Festsetzung Ziffer 3 a). Damit wird verhindert, dass gewerblicher Verkehr in den Nachtstunden durch die Kronenstraße führt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich an den bestehenden Wohnhäusern im Bereich der Kronenstraße eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Tageszeitraum um bis zu 2 dB(A) ergibt. Diese Überschreitung wird maßgeblich bestimmt durch die Lkw-Ladevorgänge sowie durch Lkw-Fahrbewegungen, die auf dem privaten Grundstück westlich der geplanten Bebauung und östlich der Kronenstraße stattfinden.

...

Eine Verlagerung dieser Lade- und Fahrvorgänge in die Tiefgarage mit einer Zufahrt über die Landgrafenstraße ist aus fahrtechnischen Gründen nicht möglich. Darüber hinaus wird die Abfahrt der Lkw's direkt über den geplanten Platz zur Märkischen Straße abgewickelt (siehe Anlage 2 der Begründung). Als aktive Maßnahmen kommen die vollständige Einhausung der Laderampe zwischen der Kronenstraße und der geplanten Bebauung in Betracht. Diese Maßnahme wird durch die Festsetzung Ziffer 4 festgesetzt. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete an der Kronenstraße eingehalten werden.

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

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Bauvorhaben liegt in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. Bisher sind aber keine konkreten Austritte bekannt.

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

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie soll durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt werden. Der Vorhabenräger beabsichtigt, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, durch eine gezielte Verbindung von Stromerzeugung, Wärmeerzeugung einschließlich Warmwasserbereitung sowie Kälteerzeugung mittels Abwärme, den Nutzungsgrad der Primärenergie deutlich zu erhöhen.

8.2 Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. 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.

...

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

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

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine dafür vorhandene Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Plangebiet war vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Von daher sind Regelungen des § 51 a LWG im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht zu beachten. Darüber hinaus wurde für das Gebiet ein Altlastenverdacht bestätigt (siehe Punkt 7.2 dieser Begründung). Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine ortsnahe Versickerung im Änderungsgebiet verzichtet. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in die städtische Kanalisation einzuleiten.
Im Rahmen des verwaltungsinternen Beteiligungsverfahrens sind vom Amt für Tiefbau und Straßenverkehr der Stadt Dortmund keine Bedenken hinsichtlich der Kapazitäten der Kanalisation geäußert worden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Amt für Tiefbau und Straßenverkehr der Stadt Dortmund mögliche Rückhaltemaßnahmen zur verzögerten Einleitung prüfen. Dazu ist im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

10. Entschädigung

Für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entsteht - sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befindet - ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs.1 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB.

...

11. **Flächenbilanz**

Sondergebiet (Büro, Hotel, großflächiger Einzelhandel, Wohnen) davon großflächiger Einzelhandel Verkaufsfläche (VK) 1 600 qm	ca. 4 100 qm
Mischgebiet	ca. 12 800 qm
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	16 900 qm
neue Wohnungen	ca. 148 WE

12. **Kosten**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes 177 – Kronenbrauerei-Nord – fallen folgende überschlägig ermittelte Kosten an:

Umbau der Landgrafenstraße

1. Umbau Gehweg	
Landgrafenstraße Nordseite	ca. 45 000,00 DM
Landgrafenstraße Südseite	ca. 72 000,00 DM
Märkische Straße von Landgrafenstraße bis Buscap (Ladezone)	ca. 54 000,00 DM
2. Umbau Fahrbahn Landgrafenstraße	ca. 144 000,00 DM
3. Umrüstung Lichtsignalanlage Märkische Straße/Landgrafenstraße einschließlich verkehrsabhängiger Steuerung	ca. 120 000,00 DM
4. Umbau Kronenstraße	ca. 260 000,00 DM
	ca. 695 000,00 DM

...

Die Kosten werden nach den städtebaulichen Verträgen (siehe Anlage 1, 2 und 3 dieser Begründung) vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Dortmund entstehen im Zusammenhang mit der 6. Änderung 177 – Kronenbrauerei-Nord – keine Kosten.

Die als Anlagen 1, 2 und 3 beigefügten städtebaulichen Verträge und der Grünordnungsplan (Anlage 4) sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 2.8.01

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.Dir.

Der Rat der Stadt hat am 06.09.2001 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213 – 1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 24.02.02

Wilde