1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 7
des Bebauungsplanes

177 - Kronenbrauerei
Süd

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 „Märkische Straße“
4.1.2 Sondergebiete „Rheinlanddamm“
4.1.3 Mischgebiete (MI)
4.1.4 Allgemeine Wohngebiete (WA)
4.1.5 Private Wasserfläche

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

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
6.1 Gesetzliche Grundlagen
6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Öffentliche Grünflächen

8. Umweltbelange
8.1 Feststellung der UVP-Pflicht
8.2 Altlasten
8.3 Lärmschutz
8.4 Methangas

9. Ver- und Entsorgung
9.1 Gas, Wasser, Strom
9.2 Niederschlagswasser

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Entschädigung

12. Flächenbilanz

13. Kosten

...

1. Plangebiet des Bebauungsplanes 177

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 177 – Märkische Straße/Rheinlanddamm – umfasst die Grundstücke zwischen der Friedenstraße, 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 südlichen Teil des früheren Geländes der Kronenbrauerei zwischen Märkische Straße, Kronenburgallee, Rheinlanddamm 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 im südlichen Bereich der ehemaligen Kronenbrauerei liegt heute brach.

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 Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes 177 –Kronenbrauerei Nord- (sog. Parallelverfahren) geändert worden (Rechtskraft: 16.11.2001).

...

Für den südlichen Änderungsbereich des ehemaligen Kronenbrauereigeländes stellt der Flächennutzungsplan „gemischte Baufläche“ dar.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- Gewerbegebiet (GE)
- Kerngebiete (MK)
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Grünflächen (privat)

2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Bereich der 7. Änderung 177 – Kronenbrauerei-Süd – 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 108. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 177 – Kronenbrauerei-Süd – 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.

Das Konzept von Februar 2000 sieht für das südliche Kronenbrauereigelände im wesentlichen eine Nutzungsmischung aus Büro und hochwertigen Wohnnutzungen vor. Es ist vorgesehen, im Bereich der Kronenstraße und im inneren Planbereich ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, im Bereich der Märkischen Straße und zum Rheinlanddamm Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Büro, Verwaltung und Büro, Verwaltung und Versorgung sowie im Bereich der Kronenburgallee ein Mischgebiet festzusetzen. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ist ein Gestaltungshandbuch für die neu zu errichtenden Gebäude erstellt worden. Das Gestaltungshandbuch ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages (Anlage 2 dieser Begründung).

Die städtebauliche Konzeption sieht entlang der Kronenstraße und Kronenburgallee eine straßenbegleitende Bebauung vor. Allerdings werden die Baukörper so angeordnet, dass eine Ost/West-Durchlässigkeit entsteht. Im Innenbereich des Grundstückes werden einzelne Wohngebäude vorgesehen. Als wesentliches Gestaltungsmerkmal für das gesamte Gebiet ist eine

...

Wasserachse vorgesehen, die die Richtung des Kronenturmes aus dem Nordteil des Kronengeländes axial aufnimmt. Diese Wasserachse wird durch eine begleitende Wohnbebauung nochmals städtebaulich betont.

Für den Bereich direkt nördlich der Bundesstraße 1 (B 1) ist ein mehrgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen, dass zugleich für die geplante nördlich dahinterliegende Bebauung eine schallschützende Wirkung entfaltet. Außerdem soll neben dem schon bestehenden Verwaltungsgebäude an der Märkischen Straße eine ergänzende Bebauung im Einmündungsbereich der Märkischen Straße/Kronenburgallee entstehen. Dieses neue Gebäude bildet im Zusammenwirken mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude südlich der Kronenburgallee einen neuen Eingangsbereich zum ehemaligen Kronenbrauereigelände.

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 „Märkische Straße“

Im Bereich westlich der Märkischen Straße ist ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt worden, dessen Zweckbestimmung zur Umsetzung der oben genannten städtebaulichen Ziele auf die Nutzungsarten Büro und Verwaltung beschränkt wird. Außerdem sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein (siehe auch textliche Festsetzung mit der Ziffer ◇3◇). Das Gebäude stammt aus den 50er Jahren und weist denkmalschutzwürdige Eigenschaften auf.

Die Gebäude entlang der Märkischen Straße und im rückwärtigen Bereich werden entsprechend der Bestandssituation als 5-geschossige bzw. als 2- und 3-geschossige Bürogebäude festgesetzt. Im Einmündungsbereich Märkische Straße/Kronenburgallee wird eine 7- bis 8-geschossige Bebauung geplant, weil an dieser Stelle im Verbund mit der südlich an die Kronenburgallee angrenzende Bebauung (8-geschossig) ein neuer Eingangsbereich zum Kronengelände geschaffen werden soll.

Als Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 vor. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten.

Neben der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Stellplatzanlage ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Unterbauung mit

...

einer Tiefgarage. Mit § 3 der textlichen Festsetzung wird zugelassen, dass die Tiefgarage unterirdisch das gesamte Baugebiet in Anspruch nehmen darf. Aufgrund der eventuell erforderlichen Tiefgarage ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach der textlichen Festsetzung mit der Ziffer ◇7◇ bis zu 1,0 zulässig.

4.1.2 Sondergebiete „Rheinlanddamm"

Im Bereich direkt nördlich des Rheinlanddammes (B 1) ist ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro, Verwaltung und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen. Direkt angrenzend an das Sondergebiet „Rheinlanddamm" ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro, Verwaltung, und Versorgung festgesetzt worden. Es ist eine bis zu 6-geschossige Bebauung als geschlossener Riegel im Zusammenhang mit dem Sondergebiet „Rheinlanddamm" einschließlich der Überbauung des Transformatorengebäudes der DEW entlang der B 1 geplant. Diese Bebauung hat zugleich eine schallmindernde Funktion für die geplante dahinter liegende Wohnbebauung. Zur Begrenzung der Gebäudeoberkante ist eine max. Höhe von 147,5 m ü. NN festgesetzt worden. Über den Gebäuderiegel ist vom Investor ein städtebauliches Gutachten erstellt worden. Das Ergebnis hat zu einer weiteren Qualifizierung der Bebauung entlang der wichtigen Erschließungsachse B1 beigetragen.

Mit der textlichen Festsetzung ◇10◇ sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Sondergebiete „Rheinlanddamm" als eine Grundstücksfläche zu betrachten. Darüber hinaus ist zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die mit der Ziffer ◇9◇ gekennzeichnete private Wasserfläche einzubeziehen. In den Sondergebieten wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Diese bleiben somit in den höchstzulässigen Grenzen der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus soll auch hier die Möglichkeit eröffnet werden, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage im Bereich des gesamten SO-Gebietes unterzubringen (siehe textliche Festsetzungen mit den Ziffern ◇6◇ , ◇7◇ und ◇8◇).

4.1.3 Mischgebiete (MI)

Im Bereich westlich der Kronenburgallee sind zwischen den Sondergebieten „Märkische Straße" und „Rheinlanddamm" und nördlich der Planstraße A Mischgebiete festgesetzt worden. Hier soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für Verwaltung und Büronutzung ermöglicht werden. Um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Nutzungsgefüges zu vermeiden, werden durch die textliche Festsetzung mit der Ziffer ◇2◇ Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

...

Die Höhe der geplanten Gebäude des Mischgebiets „Kronenburgallee“ mit 3 bis 4 Vollgeschossen orientiert sich an dem Bestand östlich der Kronenburgallee. Die Höhe des geplanten Gebäudes des Mischgebietes „nördlich der Planstraße A“ ist mit 3 Vollgeschossen festgesetzt worden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, während die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,0 bei dem Mischgebiet „Kronenburgallee“ und 1,4 bei dem Mischgebiet „nördlich Planstrasse A“ die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO teilweise erheblich überschreitet. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze der 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“.

Das Gebiet im Bereich der Kronenburgallee/Märkische Straße zeichnet sich durch eine innerstädtische dichte Bebauung mit einer Misch- und Wohnnutzung aus. Um diesen Charakter entlang der Kronenburgallee städtebaulich weiter zu entwickeln, ist es erforderlich auch westlich der Kronenburgallee eine entsprechend dichte Bebauung vorzusehen.
Da das gesamte Gelände mit einer Tiefgarage unterbaut wird und eine weitere Beeinträchtigung durch den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken durch die Festsetzung mit der Ziffer ◇8◇ ausgeschlossen wird, bleibt sichergestellt, dass die verbleibenden Freiflächen tatsächlich auch den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen. Direkt östlich der festgesetzten 3 bis 4-geschossigen Bebauung befindet sich eine Grünfläche, die jetzt im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert wird. Direkt nördlich der festgesetzten 3-geschossigen Bebauung nördlich der Planstrasse A ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt worden.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange können nicht gesehen werden.

4.1.4 Allgemeine Wohngebiete

In den Bereichen östlich der Kronenstraße sowie östlich und westlich der Planstraße B wird entsprechend den städtebaulichen Zielen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden durch die textliche Festsetzung mit der Ziffer ◇1◇ ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort, der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist, nicht geeignet.

...

Allerdings sollen neben der Wohnnutzung die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sein. Außerdem sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen werden. Mit diesen Nutzungsmöglichkeiten soll eine wohnverträgliche Mischung des Gebietes erzielt werden, die den Wohngebietscharakter insgesamt jedoch erhält.

Im Gebiet östlich der Kronenstraße wird entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung eine 3- bis 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Um die Gebäudekörper in ihrer Höhe zu begrenzen ist die max. Gebäudehöhe festgesetzt worden. Die Wasserachse soll mit einer 5-geschossigen Bebauung städtebaulich markiert werden. Westlich der Planstraße B wird die 5-geschossige Bebauung jeweils durch einen 3-geschossigen Baukörper verbunden. Östlich der Planstraße B wird eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

In den WA-Gebieten östlich der Planstraße B werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten. Hier wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
Die Bebauung in dem Gebiet zwischen der Kronenstraße und der Planstraße B überschreitet die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Im Bereich entlang der Kronenstraße wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 und im Bereich westlich der Planstraße B wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Darüber hinaus darf mit der textlichen Festsetzung ◇7a◇ in dem Baugebiet westlich der Planstraße B durch die Grundfläche der privaten Wasserfläche die GRZ bis 0,8 überschritten werden.

Die relativ hohe bauliche Dichte trägt der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung Rechnung, hochwertige citynahe Flächen mit teurer öffentlicher Erschließung auch in entsprechender Dichte zu nutzen. Damit wiederum sollen nicht nur stadtwirtschaftliche Ziele erreicht werden, sondern auch der Entleerung der Innenstädte im jeweiligen Cityrand gezielt entgegengetreten werden. Damit das städtebauliche Ziel Urbanität durch Dichte nicht gefährdet wird, wurde eine Überschreitung der Abstandsflächen nach der Bauordnung NW durch zwingende Festsetzungen der baulichen Höhen in Verbindung mit Baulinien im Bereich der Wasserachse und eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zugelassen. Durch eine konsequente Anordnung von Wegeachsen und Blickachsen, insbesondere der Aufwertung einer Achse durch eine Wasseranlage wurde eine städtebaulich erwünschte Dichte gestalterisch und qualitativ beherrscht und so zu einer hohen Qualität geführt.

Mit Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO kann als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung mit der Ziffer ◇8◇ in Verbindung mit den §§ 3 und 4 der textlichen Festsetzungen gesehen werden. Danach können Autos nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch diese

...

Festsetzung wird ein relativ hoher Freiflächenanteil für Spiel- und Freizeitnutzungen in den Wohngebieten sichergestellt, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie des Verkehrs werden nicht gesehen.

4.1.5 Private Wasserfläche

Wie unter Punkt 3. beschrieben ist eine „Wasserachse" als besonderes städtebauliches Element geplant worden, die die Richtung des ehem. Kronenturmes auf dem Nordteil des ehem. Kronengeländes aufnimmt. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als private Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt worden. Die Ausbauplanung des Landschaftsarchitekturbüros von Schwerin sieht vor, dass auf Grund der Höhenentwicklung des Geländes die Fläche in acht voneinander unabhängige Becken gegliedert werden. Die Becken dienen teilweise als Retentionsflächen für das unverschmutzte Regenwasser, um es verzögert in das Kanalsystem der Kronenstraße einzuleiten. Die Entwurfsplanung der Wasserfläche ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages (Anlage 2 dieser Begründung).

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 und die Haltestelle Märkische Straße die Buslinien 453 nach Schüren und 463 nach Aplerbeck. 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.

Die innere Erschließung des Gebietes wird über neue Straßen (Planstraße A und B) sichergestellt. Diese Straßen sollen als Erschließungsstraßen im Separationsprinzip erstellt werden. Der Ausbau wird über einen Erschließungsvertrag geregelt.

Die Sondergebiete (Büro und Verwaltung, Büro, Verwaltung und Versorgung) entlang des Rheinlanddammes werden direkt über den Rheinlanddamm erschlossen. Damit soll eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Bereich der Kronenburgallee oder Kronenstraße, aber auch entlang der neuen Planstraßen A und B vermieden werden. Zur verkehrstechnischen Abwicklung im Bereich der B 1 hat das Ingenieurbüro Dr. Lessmann und Partner aus Dortmund ein Verkehrsgutachten erstellt. Insgesamt kann aus verkehrlicher Sicht empfohlen werden, die Erschließung des geplanten Bürokomplexes an der B 1 wie vorgesehen über die B 1 –Zufahrt vorzunehmen. Diese Anbindungslösung bringt neben den meisten verkehrlichen Vorteilen auch die geringsten negativen Verkehrsauswirkungen (Lärm, Abgase etc.) mit sich. Das Verkehrsgutachten kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

In der Kronenstraße zwischen der Landgrafenstraße und der Einmündung Markgrafenstraße wird zur direkten Erschließung des Kronenbrauereigeländes von der Landgrafenstraße aus die Einbahnstraßenregelung aufgehoben.
Es ist ein Umbau der Kronenstraße unter Beibehaltung der bestehenden Bäume vorgesehen. Nunmehr soll die Straße von West nach Ost folgenden Querschnitt erhalten:

Fußweg	4,00 m
Fahrbahn	5,50 m
Stellplätze	5,00 m
Fußweg	1,50 m

Diese Umbaumaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden (Anlage 1 dieser Begründung).

Die notwendigen Feuerwehrzufahrten auf den öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Spielplatz sind mit der textlichen Festsetzung (D) gesichert.

Für die 5-geschossigen Gebäude westlich der Wasserachse besteht die Möglichkeit, auf der Tiefgarage Feuerwehrwege anzulegen. Dieses ist im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Für die vorhandene Trafostation westlich der Kronenburgallee wird auf der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- mit der textlichen Festsetzung (C) eine an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DEW belastet. Damit wird sichergestellt, dass der Transformator bei einem Ausfall ausgetauscht werden kann.

Es ist eine Wegeverbindung in der Verlängerung der Planstraße A als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-und Radweg) festgesetzt worden.

...

Darüber hinaus werden drei weitere Wegeverbindungen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit der textlichen Festsetzung (A) gesichert. Diese Wegeverbindungen gewährleisten eine fußläufige Ost/Westdurchlässigkeit durch das Plangebiet.

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. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für die geplanten Nutzungen soll die überwiegende Zahl der Stellplätze unterirdisch errichtet werden (siehe §§ 3,4 und 5 der textlichen Festsetzungen). Eine Ausnahme bildet das bestehende Bürogebäude entlang der Märkischen Straße, das geplante Bürogebäude im Einmündungsbereich Märkische Straße/Kronenburgallee und das geplanten Büro- und Veraltungsgebäude zur B1 sowie das Mischgebiet nördlich der Planstraße A. Hier sind für die bestehenden und geplanten Gebäude oberirdische Stellplätze festgesetzt worden. Die Erschließung dieser neuen Gemeinschaftsstellplatzanlagen erfolgt über die Planstraße A, über die Märkische Straße bzw. über die Zufahrtsrampe der B1.

Die erforderlichen neuen Stellplätze im öffentlichen Raum werden im Bereich der Planstraßen A und B nachgewiesen.

6 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Des weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Belange von Freizeit und Erholung und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NRW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

...

(Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NRW).

Im Änderungsbereich soll ein ehemaliger Industriestandort zu einem Standort für Wohnen, Büro und Verwaltung umgenutzt werden. Diese Fläche ist bereits durch die Vornutzung dem Naturhaushalt bis heute weitgehend 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 Grünordnungsplan mit Erläuterung kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden. Für den Bereich der 7. Änderung – Kronenbrauerei Süd– sieht der Grünordnungsplan die nachfolgenden Maßnahmen vor:

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Bestandserhaltung

Erhalt der Bäume entlang der Kronenstraße, Märkischen Straße und Kronenburgallee. Insbesondere die als Naturdenkmal (ND Nr. 65) unter Schutz gestellte Trauerbuche vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude westlich der Märkischen Straße ist zu erhalten und zu schützen. In ihrer Nachbarschaft dürfen daher Veränderungen, die ihr schaden könnten, nicht vorgenommen werden.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Die privaten Grundstücke in den mit der Ziffer ◇13◇ gekennzeichneten Baugebieten sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen II. Ordnung StU 18/20, zu begrünen. Die Zahl der Bäume richtet sich nach der vorgegebenen Anzahl im Grünordnungsplan. Die Baumpflanzungen sind vorwiegend als Alleen entlang der Privatwege anzulegen. Diese Baumpflanzungen sichern einen Mindeststandard an Durchgrünung und bilden einerseits grüne Strukturbänder, die die Gliederung des Baugebietes unterstützen, und andererseits als optische Leitsysteme für die Fußgänger- sowie Radfahrverkehre dienen.
In dem mit der Ziffer ◇13a◇ gekennzeichneten Baugebiet ist je 500 m^2 angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Baum II. Ordnung wie z.B. Feldahorn, Eberesche etc.) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (in 1m Höhe gemessen), zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

...

Heckenpflanzung auf privaten Grundstücken

Auf den mit der Ziffer ◇14◇ gekennzeichneten Flächen sind zur Gliederung der privaten Grundstücke Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecken unterstützen zudem die gestalterische Betonung der städtebaulichen Achse parallel zur Wasserachse. Die Heckenpflanzung ergänzt die Mindestausstattung an Grün, wirkt klimaverbessernd, bietet Nistmöglichkeiten und dient als Nahrungsquelle.

Bepflanzung der Stellplatzanlage

Die mit der Ziffer ◇11◇ gekennzeichnete Gemeinschaftsstellplatzanlage ist durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für jeweils vier Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) in der Größe eines Stellplatzes entsteht. Die Bepflanzung der Flächen hat durch je einen standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum zu erfolgen. Die Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet die Gewähr dafür, dass Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die Bäume bilden ein grünes Dach über der Stellplatzanlage und tragen positiv zur Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB bei.

Es werden standortgerechte, heimische Baumarten als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheibe erfolgt, um Austrocknung und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

Einfassung der Stellplatzanlage

Gemäß der textlichen Festsetzung mit der Ziffer ◇12◇ sind zur Einfassung der Gemeinschaftsstellplatzanlage Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecken wirken nicht nur klima- und lufthygieneverbessernd, sondern tragen durch Einbindung bzw. Abschirmung störender Einrichtungen zur besseren städtebaulichen Gestalt bei. Die Hecken sind nur in einer Höhe von 1,00 m bis 1,20 m zulässig, um zum einen das Sichtfeld nicht zu beieinträchtigen und zum anderen, um keine Angsträume entstehen zu lassen.

Gestaltung von Uferbereichen der Wasserachse

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist teilweise in der Wasserfläche zu sammeln. Die Ufer sind kindersicher einzufassen und zur besseren Einbindung gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu gestalten.

...

Befestigung von privaten Wegen

Die textliche Festsetzung mit der Ziffer ◇16◇ über die Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien folgt sowohl städtebaulich-gestalterischen als auch ökologischen Anforderungen und zielt darauf, möglichst viel Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Fassadenbegrünung (Nachrichtliche Empfehlung)

Es wird empfohlen, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Erhöhung von Biomasse auf sehr geringer Grundfläche sowie als kostengünstiges Gestaltungsmittel zur Optimierung eines städtebaulichen Gesamtbildes geschlossene und in mindestens fünf Meter breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Diese Maßnahmen sollen im Zuge einer qualitativ hochwertigen Architektur eine anspruchsvolle städtebauliche Durchgrünung gewährleisten. Die Maßnahmen auf den privaten Flächen 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. Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Auf der westlichen Seite entlang der Kronenburgallee befindet sich eine Grünfläche mit einzelnen stadtbildprägenden Alleebäumen. In den rechtskräftigen Bebauungsplan 177 ist diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Um die Grünfläche planungsrechtlich zu sichern ist sie in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage - festgesetzt worden.

Kinderspielplatz

Der Bebauungsplanbereich 177 liegt in einem Spielflächenversorgungs-bereich, der unterversorgt ist. Durch die Schaffung von ca. 450 WE auf dem gesamten ehemaligen Kronenbrauereigebiet entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen. In dem Bereich westlich des SO-Gebietes „Märkische Straße“, an dem Übergang zum Planbereich der 6. Änderung 177 - Kronenbrauerei Nord- ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Kategorie B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder - festgesetzt worden.

...

8. Umweltbelange

8.1 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. Dieses 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.

8.2 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 polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Auch die Standorte der Maschinentechnik waren weitgehend unauffällig.

Grundsätzlich bestehen gegen die Festsetzungen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung, Wohnnutzung sowie als Mischgebiet keine Bedenken. Aus Vorsorgegründen wurde der Änderungsbereich mit Ausnahme der Kronenburgallee und der sich westlich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche mit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB 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 in Sandspielbereichen Grabesperren anzuordnen.

...

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

8.3 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 Schwetzke & Partner hat zu den Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Rheinlanddamm, Märkische Straße, Stellplatzanlagen) eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten und vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Für die vorhandene Wohnbebauung ist durch das Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet keine wesentliche Verschlechterung der Geräuschimmissions-Situation gegeben. 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 6 dB(A). Allerdings entstehen durch Schallreflexionen im Bereich der Kronenstraße, Kronenburgallee und Märkischen Straße leicht erhöhte Immissionen, die maximal bis zu 0,3 dB(A) betragen können.

An den geplanten Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet wird der schalltechnische Orientierungswert nach der DIN 18005 (Teil 1, Ausgabe Mai 87, Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Tageszeitraum bei vollständiger Bebauung des Geländes größtenteils eingehalten bzw. unterschritten. Nur an den der Märkischen Straße nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern ergeben sich im Tageszeitraum Überschreitungen. Im Nachtzeitraum wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten.

An den geplanten Wohnhäusern im Mischgebiet ergeben sich insbesondere vor den von der Märkischen Straße unmittelbar beaufschlagten Fassaden die Überschreitungen im Tages- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Für die der Märkischen Straße zugewandten Fassaden des geplanten Verwaltungsgebäudes (SO-Gebiet „Märkische Straße") ergeben sich im Tages- und Nachtzeitraum deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte.

Für die der B 1 zugewandten Fassaden des geplanten Verwaltungsgebäudes (SO- Gebiet „Westfalendamm") ergeben sich im Tages- und Nachtzeitraum ebenfalls deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte.

...

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei den Schallausbreitungen die schallabschirmende Wirkung des südlich geplanten Verwaltungsgebäudes berücksichtigt wurde. Durch die Herstellung dieses Gebäudes wird eine Minderung der Geräuschimmissionspegel - Anteile durch Straßenverkehr auf der Bundesstraße 1 erreicht.

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 vorhandene Bebauung in dem Gebiet Märkische Straße, Kronenburgallee, Kronenstraße und Friedenstraße zeichnet sich durch seine Blockrandbebauung mit Wohnnutzung aus. Die neue Bebauung im Inneren des Plangebietes soll diese Struktur allerdings mit einer Ost/West - Durchlässigkeit aufnehmen. Entlang der B 1 sieht die städtebauliche Planung die Errichtung eines sechsgeschossigen Bürohauses vor, das sich zur Dortmunder Stadtkrone „Westfalendamm“ präsentieren soll. Dieses Gebäude hat eine schallschützende Wirkung auf die dahinterliegende Bebauung. Das Gebäude bildet mit der vorhandenen Bebauung eine Bauflucht. Ein Abrücken dieses Büro- und Verwaltungsgebäudes von der Schallquelle B 1 wäre städtebaulich nicht vertretbar. Darüber hinaus würde sich die schallschützende Wirkung des Gebäudes auf die dahinterliegende Bebauung verschlechtern. Die geplante Wohn- und Mischgebietsbebauung ist so angeordnet, dass sie nicht in unmittelbarer Nähe zu den Hauptverursachern der Lärmimmissionsquellen der Märkischen Straße und B 1 liegt. Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist nicht sinnvoll, da es sonst zu einer Aufgabe der Wohnnutzung in dieser stadtnahen Lage, die sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, führen würde.

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

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

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich , d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder –wand direkt an der Märkischen Straße, Westfalendamm und zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 177 –Kronenbrauerei Nord- hin ist aufgrund der

...

unerwünschten städtebaulichen Wirkung nicht zu vertreten bzw. nicht realisierbar.

Nach den städtebaulichen Zielen soll die geplante Bebauung im Änderungsbereich die vorhandene Gebietsstruktur westlich der Kronenstraße und östlich der Kronenburgallee und Märkische Straße sowie der geplanten Bebauung im Bereich der 6. Änderung zusammenfassen. Diese Gebiete durch Wände oder Wälle zu trennen würde zur Aufgabe der städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich führen. Das heißt eine aktive Maßnahme vor dem bestehenden mit denkmalschutzwürdigen Eigenschaften ausgestatteten Bürogebäude ist aus städtebaulichen und funktionalen Gründen unvertretbar. Außerdem müssen die Öffnungen zur Kronenburgallee und zu den Zufahrten der weiter nördlich gelegenen Grundstücke erhalten bleiben.
Eine Wand oder ein Wall zwischen der B 1 und dem geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes würde seine schallschützende Wirkung durch die erforderliche verkehrliche Anbindung des Gebäudes an die B 1 verlieren.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass dieses Verwaltungsgebäude vor Herstellung der geplanten Wohnbebauung errichtet wird und für diesen Fall die abschirmende Wirkung des Verwaltungsgebäudes nicht gegeben ist, wurde eine aktive Schallschutz-Maßnahme in Form einer Schallschutzwall-/ Wandkonstruktion untersucht. Danach ergibt sich folgende Sachlage:

Die Bauleitplanung sieht eine maximal sechsgeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 147,50 m über NN vor. In Bezug auf die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche südlich des geplanten Gebäudes wird durchschnittlich eine Bauhöhe von ca. 25 m erreicht. Damit würde gegenüber der dahinterliegenden geplanten Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete im Tageszeitraum auch für die obersten Geschosse eingehalten werden.
Nach der schalltechnischen Berechnung wäre für einen Vollschutz auch für die obersten Geschosse eine aktive Maßnahme (Wall/Wand) in Höhe von 21 m erforderlich. Dieser Wall-/Wandschutz würde Kosten in Höhe von 896.295 EURO verursachen. Eine aktive Maßnahme in der Höhe von 9 m, die ausschließlich den Erdgeschossbereich schützt und darüber hinaus passive Maßnahmen erforderlich macht, würde Kosten in Höhe von 283.767 EURO auslösen. Da die Kosten für aktiven Vollschutz gegenüber einer Kombination aus aktiven und passiven unverhältnismäßig ist, setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmassnahmen fest und regelt über einen städtebaulichen Vertrag (Anlage 2 dieser Begründung) den weiteren notwendigen aktiven Schutz.

Aus den o.g. Gründen wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Vorhabenträger sich verpflichten, die Riegelbebauung mindestens in einer Höhe von 131,72 m ü. NN (entspricht 9 m über vorhandener öffentlicher Verkehrsfläche) auszuführen, bevor der erste Nutzereinzug in die rückwärtig hiervon geplante Bebauung erfolgt. Außerdem verpflichten sich die Vorhabenträger zum Bau einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Wall/Wand oder Kombination aus Wall und Wand), sofern die Riegelbebauung noch nicht vollständig realisiert ist und die dahinterliegende geplante Bebauung (Wohn-

...

und Mischgebiet) vorher erstellt werden soll. Diese Verpflichtungen gelten insoweit, als die genannten aktiven Maßnahmen aus Gründen des Schallschutzes für die Realisierung der dahinterliegenden Wohn- und Mischgebiete erforderlich sind.

Nach plangemäßer Errichtung der Riegelbebauung ist die aktive Schallschutzmaßnahme (Wall/Wand oder Kombination aus Wall und Wand) auf Kosten der Vorhabenträger zu beseitigen.

In den Bereichen, die maßgeblich durch Straßenverkehr auf der Märkischen Straße beaufschlagt werden, kann durch die Herstellung des Verwaltungsgebäudes nur eine unwesentliche Verminderung der Beurteilungspegel erreicht werden.

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

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

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

Dazu gehören vor allem die nach 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 beträgt 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 ist, 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 ◇5◇) aufgenommen:

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

In den mit der Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung der Bundesstraße 1, der Kronenburgallee, der Kronenstraße und der Märkischen Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		**Mittelungspegel**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)

...

3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (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.

Auch ein Ausbau (Verbreiterung) der Verkehrswege ist in der Planung nicht vorgesehen. Es handelt sich also bei den derzeitigen Lärmimmissionen um eine situationsgegebene Vorbelastung.

Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie die daraus abgeleitete 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 in Verbindung mit der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmen Verordnung - 24. BImSchV) vom 04.02.1997 nicht zur Anwendung.

8.4 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 Plangebiet 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

...

Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen. Ein entsprechender Hinweis zur Methanausgasung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Gas, Wasser, Strom

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

Leitungsrechte
In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- westlich der Kronenburgallee befinden sich vorhandene Versorgungsleitungen. Mit der textlichen Festsetzung (C) hat die DEW und mit der textlichen Festsetzung (E) die VEW das Recht, die gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

9.2 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 8.1 dieser Begründung). Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine ortsnahe Versickerung im Änderungsbereich verzichtet. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in die städtische Kanalisation einzuleiten.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei dem Bürogebäude Märkische Straße 109 bis 111 handelt es sich um ein Gebäude mit denkmalschutzwürdigen Eigenschaften. Es ist noch nicht förmlich unter Denkmalschutz gestellt worden.

Darüber hinaus ist 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.

11. Entschädigung

Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen entstehen, sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden, Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs.1 BauGB sowie Übernahmeansprüche nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,41 ha
Mischgebiet (MI)	0,31 ha
Sondergebiet Büro und Verwaltung (SO)	1,43 ha
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	0,19 ha
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	0,16 ha
Wasserfläche	0,24 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,80 ha
Gesamt:	4,54 ha
Wohneinheiten	ca. 300

...

13. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung fallen folgende Kosten überschlägig ermittelt an:

Straßenbaukosten	ca. 394.000 €
Kanalbaukosten	ca. 409.000 € *
Herstellung eines Kinderspielplatzes Kategorie B	ca. 77.000 €
Umgestaltung einer öffentlichen Grünfläche –Parkanlage-	ca. 40.100 €
Gesamt	ca. 920.100 €

* Die Kanalbaukosten sind dem Erschließungsträger 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme von der Stadt zu erstatten.

Mit den Vorhabenträgern ist ein Erschließungsvertrag zur vollen Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen worden. In einem städtebaulichen Vertrag (Anlage 1 dieser Begründung) ist der Umbau der Kronenstraße (südlicher Teil) geregelt. Außerdem sind in einem städtebaulichen Vertrag die Schallschutzmaßnahme, Wasserfläche und das Gestaltungshandbuch geregelt (Anlage 2 dieser Begründung).

Dortmund, 05. Feb. 2002

Ostholt
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Rat der Stadt hat am 07.03.2002 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 22.04.02

Wilde