STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur
Änderung Nr. 2 des
Bebauungsplanes
177 – Kronenbrauerei Süd-

Begründung
zum

Bebauungsplan 177
Änderung Nr. 8
- Kronenbrauerei Süd -

INHALTSVERZEICHNIS

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

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.1.1 Sondergebiet „Kronenburgallee"
3.1.2 Sondergebiete am Rheinlanddamm
3.1.3 Allgemeines Wohngebiet
3.1.4 Private Wasserfläche

4. Verkehrliche Erschließung
4.1 Öffentlicher Personennahverkehr
4.2 Individualverkehr
4.3 Ruhender Verkehr

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
5.1 Gesetzliche Grundlagen
5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Öffentliche Grünflächen: Parkanlage

7. Umweltbelange
7.1 Feststellung der UVP-Pflicht
7.2 Altlasten
7.3 Immissionsschutz: Verkehrslärm
7.4 Immissionsschutz: Luftschadstoffe
7.5 Methangas

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

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Flächenbilanz

11. Kosten

1. Plangebiet des Bebauungsplanes 177

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

1.1 Änderungsbereich

Der Bereich der 8. Änderung bezieht sich im Stadtbezirk Innenstadt-Ost auf den südlichen Teil des früheren Geländes der Kronenbrauerei zwischen Kronenburgallee, Rheinlanddamm und Kronenstraße südlich des Wendeplatzes Benno-Jacob-Straße.

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, erste Gebäude wurden mittlerweile im Nordbereich und an der Kronenburgallee errichtet. Das Gelände im südlichen Bereich der ehemaligen Kronenbrauerei liegt heute brach.

2. 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 im Bereich Kronenbrauerei-Süd fortzuführen. Grundlage für diesen Beschluss bildete die städtebauliche Rahmenplanung „Märkische Straße" aus dem Jahre 1997 sowie das daraus entwickelte gestalterische Konzept für den Gesamtbereich des Kronen-Geländes vom Februar 2000.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes 177 im südlichen Bereich des Kronenbrauereigeländes wurde am 07. Juli 2004 mit der Absicht beschlossen, die Bebauung an der Kronenburgallee in anderer Form fortzuführen als bisher

planrechtlich vorgesehen. Die 4-geschossige, auf der Westseite der Kronenburgallee vorgesehene Bebauung wird U-förmig nach Süden erweitert in der Größenordnung des bereits realisierten benachbarten Gebäudes. In Abänderung zur bisherigen Mischgebiets-Nutzung (MI) wird dieses neue Bürogebäude als Sondergebiet (SO – Büro und Verwaltung) festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, deren Zufahrt der Bebauungsplan festsetzt.

Das Baufeld für die Büro- und Verwaltungsgebäude an der B1, weiterhin ausgewiesen als Sondergebiet, musste in seiner Tiefe reduziert werden. Zum Rheinlanddamm, zur Kronenstraße und Kronenburgallee ist eine 4- bis 6-geschossige Höhenentwicklung vorgesehen, im inneren zur Wohnbebauung hin orientierten ruhigen Hofbereich eine maximal 4-geschossige Bebauung. Das Büro- und Verwaltungsgebäude am Rheinlanddamm dient zugleich der geplanten, nördlich dahinterliegenden Bebauung als Schallschutz.

Im Innenbereich des Plangebietes wird mit einer 3-geschossigen Wohnbebauung der Abschluss zur Benno-Jacob-Straße und den umliegenden Wohngebäuden gebildet und eine klare Raumkante mit dem neuen Bürogebäude an der Kronenburgallee definiert; über einen neugestalteten (Wende-)Platz wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Kronenstraße hergestellt. Die Wasserachse, die ein wesentliches Gestaltungsmerkmal für das gesamte Gebiet der ehemaligen Brauerei darstellt, kann in den Hofbereich des Büroneubaus an der B1 in südlicher Richtung verlängert werden und dort einen angemessenen Abschluss finden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ist im Rahmen der 7. Änderung ein Gestaltungshandbuch für die neu zu errichtenden Gebäude erstellt worden. Das Gestaltungshandbuch ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages und hat auch mit der 8. Änderung weiterhin Gültigkeit. Mit den vorgesehen Änderungen werden ebenfalls die Qualitätsleitlinien aus dem Gutachterverfahren zum Büroneubau an der B1 aus dem Jahr 2001 beibehalten.

3. 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.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet „Kronenburgallee“

Im Bereich westlich der Kronenburgallee 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 ◇2◇).

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 Sondergebiet mit einer Tiefgarage unterbaut wird und eine weitere Beeinträchtigung durch den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken durch die Festsetzung mit der Ziffer ⟨9⟩ ausgeschlossen wird, bleibt sichergestellt, dass die verbleibenden Freiflächen tatsächlich auch den zukünftigen Bewohnern bzw. Nutzern zur Verfügung stehen. Direkt östlich der festgesetzten 3- bis 4-geschossigen Bebauung befindet sich eine Grünfläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" gesichert ist.

Die Höhe der geplanten Gebäude des Sondergebietes „Kronenburgallee" mit 3 bis 4 Vollgeschossen orientiert sich an dem Bestand nördlich und östlich der Kronenburgallee. Als Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 vor. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten. Gleichzeitig findet eine Anpassung der Dichtewerte an das nördlich angrenzende Mischgebiet statt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen 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 ⟨8⟩ bis zu 1,0 zulässig.

3.1.2 Sondergebiete am Rheinlanddamm

Im Bereich nördlich des Rheinlanddammes (B1) ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung vorgesehen. Direkt östlich angrenzend an dieses Sondergebiet ist ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Büro, Verwaltung und Versorgung festgesetzt worden. Es ist eine 4- bis 6-geschossige Bebauung als geschlossener Riegel einschließlich der Überbauung des Transformatorengebäudes der DEW, entlang der B1 geplant. Diese Bebauung hat zugleich eine schallmindernde Funktion für die geplante dahinter liegende Wohnbebauung. Zur Begrenzung der Gebäudeoberkante ist eine max. Höhe von 147,0 m ü. NN festgesetzt worden, die eine maximale Gebäudehöhe von ca. 24 m erlaubt.

Das Baufeld für die Büro- und Verwaltungsgebäude an der B1 muss im Vergleich zur 7. Änderung in seiner Tiefe reduziert werden. Zum Rheinlanddamm, zur Kronenstraße und Kronenburgallee ist eine 4- bis 6-geschossige Höhenentwicklung vorgesehen, im inneren, zur Wohnbebauung orientierten ruhigen Hofbereich eine maximal 4-geschossige Bebauung.

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 den vorgesehen Änderungen werden die Qualitätsleitlinien aus diesem Gutachterverfahren zum Büroneubau an der B1 aus dem Jahr 2001 beibehalten. Gestalterische

Anpassungen, die sich auf Basis dieser Leitlinien aus Gründen des Baumschutzes (Buche, Flügelnuss) ergeben können, sind gewünscht. Im Sinne der „Städtebaulichen Rahmenplanung B1", die im Oktober 2003 vom Rat verabschiedet wurde, werden darüber hinaus alle Bauvorhaben an der B1 dem Gestaltungsbeirat vorgelegt und dort beraten.

Mit der textlichen Festsetzung ⟨12⟩ 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 ⟨11⟩ 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 ⟨7⟩, ⟨8⟩ und ⟨9⟩). In dem mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten östlichen Bereich sind ausnahmsweise Stellplätze innerhalb der Gebäude zulässig.

3.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Im Innenbereich des Plangebietes wird mit einer 3-geschossigen Wohnbebauung der Abschluss zur Benno-Jacob-Straße und den umliegenden Wohngebäuden gebildet und eine klare Raumkante mit dem neuen Bürogebäude an der Kronenburgallee definiert; über einen neugestalteten (Wende-)Platz wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Kronenstraße hergestellt. Die Wasserachse, die ein wesentliches Gestaltungsmerkmal für das gesamte Gebiet der ehemaligen Brauerei darstellt, kann in den Hofbereich des Büroneubaus an der B1 in südliche Richtung verlängert werden und dort einen angemessenen Abschluss finden.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird 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 und 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.
In dem WA-Gebiet östlich der Benno-Jacob-Straße werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

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 ⟨9⟩ 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.

3.1.4 Private Wasserfläche

Wie bereits beschrieben, ist eine „Wasserachse" als besonderes städtebauliches Element geplant worden, die die Richtung des ehemaligen Kronenturmes im Nordteil des 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 bereits Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages und muss im südlichen Bereich mit der erweiterten Wasserachse entsprechend angepasst werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes treten mit diesem Verfahren keine grundsätzlichen Änderungen auf.

4.1 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. 500 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. Direkt 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. 1000 m Entfernung mit der S-Bahnlinie S 4 nach Unna bzw. über Dortmund-Dorstfeld nach Essen, Bochum und Recklinghausen führt.

4.2 Individualverkehr

Der Änderungsbereich liegt 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 ist über die Benno-Jacob-Straße sichergestellt. Diese Straße wird als Erschließungsstraße im Separationsprinzip erstellt. Die Wendeanlage am südlichen Ende der Benno-Jacob-Straße wird gestalterisch attraktiver in das Umfeld eingefügt. Der Gesamtausbau der inneren Erschließung wurde bereits im Rahmen der 7. Änderung über einen Erschließungsvertrag geregelt. Vertrag und Ausbauplan müssen der 8. Änderung angepasst werden. Eine Wegeverbindung in der Verlängerung des Wendeplatzes Benno-Jacob-Straße zur Kronenstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-und Radweg) festgesetzt.

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 Benno-Jacob-Straße vermieden werden. Zur verkehrstechnischen Abwicklung im Bereich der B 1 hat das Ingenieurbüro Dr. Leßmann und Partner aus Dortmund bereits im 7. Änderungsverfahren ein Verkehrsgutachten erstellt. Insgesamt wird aus verkehrlicher Sicht empfohlen, die Erschließung des geplanten Bürokomplexes an der B 1 wie vorgesehen über die B1 - Zufahrt vorzunehmen. Diese Anbindungslösung bringt neben den meisten verkehrlichen Vorteilen auch die geringsten negativen Verkehrsauswirkungen (Lärm, Abgase etc.) mit sich.

Die Erschließung der Tiefgarage / Stellplätze der Sondergebiete am Rheinlanddamm erfolgt ausschließlich über die Zufahrtsrampe „Rheinlanddamm". Die Lage der notwendigen Gehwegsüberfahrten ist gemäß Hinweis 1 mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen und auszubauen.

4.3 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 geplante Büro- und Verwaltungsgebäude zur B1: im Vorfahrtsbereich sind einige ebenerdige Stellplätze möglich, im östlichen Sondergebiet sind ausnahmsweise gemäß Ziffer ⟨10⟩ Stellplätze im Gebäude zulässig.

Die erforderlichen neuen Stellplätze im öffentlichen Raum werden im Bereich der Benno-Jacob-Straße nachgewiesen (s. auch 7. Änderung B-Plan 177).

Eine Tiefgaragenzufahrt für beide westlich der Kronenburgallee liegenden Baufelder sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan vor. Mit der nun vorliegenden 8. Änderung wird noch ein Baufeld über die Kronenburgallee mit einer

Tiefgaragenzufahrt erschlossen und mit der textlichen Festsetzung (A) gesichert.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

5.1 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 Erläuterungsbericht und der Grünordnungsplan können beim Stadtplanungsamt eingesehen werden. Für den Bereich der 8. Änderung des B-Plans 177 – Kronenbrauerei Süd – sieht der Grünordnungsplan die nachfolgenden Maßnahmen vor:

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

Bestandserhaltung
Der notwendige Erhalt vieler Bäume entlang der Kronenstraße, Märkischen Straße und Kronenburgallee ist bereits mit der 7. Änderung des B-Planes 177 geregelt. Der Bereich der 8. Änderung wird lediglich durch die Erhaltung des

Baumes nördlich des Trafohauses an der Kronenburgallee berührt.

Darüber hinaus gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

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.

In dem mit der Ziffer ◇14◇ 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.

Gestaltung von Uferbereichen der Wasserachse
Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist teilweise in der Wasserfläche zu sammeln. Gemäß Festsetzung ◇15◇ sind die Ufer 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.

6. Öffentliche Grünflächen: Parkanlage

Auf der westlichen Seite entlang der Kronenburgallee befindet sich eine Grünfläche mit einzelnen stadtbildprägenden Alleebäumen. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan 177 ist diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Um die Grünfläche planungsrechtlich zu sichern, ist sie in der 7. Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt worden, die 8. Änderung ist davon nur mit einem kleinen Anteil berührt.

7. Umweltbelange

7.1 Feststellung der UVP-Pflicht

Mit der Novelle des BauGB (Baugesetzbuch vom 27.08.1997 - BGBl. I S. 2141 - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 - BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) werden grundsätzlich alle Bauleitpläne umweltprüfpflichtig.

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden jedoch auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Dies trifft auf den vorliegenden Fall zu: der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 177 wurde am 07.07.2004 gefasst.

Nach dem BauGB in der für den vorliegenden Bebauungsplan geltenden Fassung muss jeder Bebauungsplan hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen die UVP-Pflichtigkeit eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes 177 überplant eine ca. 10.450 qm große Fläche. Da laut UVP-Gesetz eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erst ab einer Grundfläche von 20.000 qm vorzunehmen ist, besteht kein Erfordernis für eine UVP. 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 / Industrie gekennzeichnet. Da ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen war, wurde bereits im Verfahren zur 7. Änderung 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 sowie als Wohngebiet keine Bedenken. Aus Vorsorgegründen wurde der Änderungsbereich mit Ausnahme der

sich westlich an die Kronenburgalle 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.

7.3 Immissionsschutz: Verkehrslärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die dem bestehenden Bebauungsplan zugrunde liegenden Immissionsschutzregelungen.

Das Planungsbüro Dr. Leßmann hat am 25.11.2004 eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 177 vom Büro Schwetzke & Partner vorgelegt. Dieses Gutachten zur 8. Änderung ergab, dass die notwendige Wohnruhe im inneren Bereich des ehemaligen Kronenbrauereigeländes weiterhin gewahrt wird und keine Verschlechterung der Lärmsituation entstanden ist. Im neuen WA-Gebiet des Änderungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten.

Wesentliche Aussagen aus der schalltechnischen Untersuchung zur 7. Änderung haben weiterhin Gültigkeit. Darin wurde zu den Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Rheinlanddamm, Märkische Straße, Stellplatzanlagen) eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten und vorhandenen Bebauung durchgeführt.

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 der 8. Änderung 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 und 45 dB(A) nachts bei vollständiger Bebauung des Geländes eingehalten bzw. unterschritten.

Für die der B1 zugewandten Fassaden der geplanten Verwaltungsgebäude

(SO - Gebiet) ergeben sich im Tages- und Nachtzeitraum 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 4- bis 6-geschossigen Bürohauses vor, das sich zur Dortmunder Stadtkrone „Rheinlanddamm" 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 B1 wäre städtebaulich nicht vertretbar. Darüber hinaus würde sich die schallschützende Wirkung des Gebäudes auf die dahinterliegende Bebauung verschlechtern. Die geplante Wohnbebauung 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 am Rheinlanddamm 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 zusammenfassen. Diese Gebiete durch Wände oder Wälle zu trennen würde zur Aufgabe der städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich führen. 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:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine maximal sechsgeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 147,0 m über NN vor. In Bezug auf die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche südlich des geplanten Gebäudes wird durchschnittlich eine Bauhöhe von ca. 24 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 ca. 896.000 € 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 ca. 284.000 € auslösen. Da die Kosten für aktiven Vollschutz gegenüber einer Kombination aus aktiven und passiven unverhältnismäßig ist, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan passive Schallschutzmassnahmen fest und regelt über einen städtebaulichen Vertrag den weiteren notwendigen aktiven Schutz.

Aus den o.g. Gründen wird in dem städtebaulichen Vertrag zur 7. Änderung 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. Nach Festsetzung der 8. Änderung sind jetzt mindestens 4 Vollgeschosse und damit mindestens 12m Gebäudehöhe vorgesehen. 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 beeinflusst 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 die textliche Festsetzung ◇5◇ wird im Planbereich vorgegeben, dass die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA), und 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 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 Bauherm/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.

7.4 Immissionsschutz: Luftschadstoffe

Die Grenzwerte des 22. Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) sind mit dem Ziel festgelegt worden sind, schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder die Umwelt insgesamt zu vermeiden, zu verhüten oder zu verringern. Die Einhaltung der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird in Bereichen überwacht, in denen sich Menschen über einen Zeitraum aufhalten, der mit dem Mittelungszeitraum des betreffenden Grenzwertes vergleichbar ist.

Im Gegensatz zu den Prüfwerten der 23. BImSchV werden in der 22. BImSchV verbindliche Grenzwerte angegeben. Im Vergleich zu den bislang gültigen Regelungen wurden die Grenzwerte erheblich „verschärft". Daher erlaubt der Gesetzgeber in der Zeit von 2000 bis 2005 (bzgl. Partikel) bzw. 2010 (bzgl. Benzol und NO_2) gewisse Grenzwertüberschreitungen (Toleranzmargen), die jedoch von Jahr zu Jahr geringer werden.

Die Beurteilung der Schadstoffsituation für den vorliegenden Planbereich wurde aus einem Gutachten abgeleitet, das für einen Bereich in unmittelbarer Nähe östlich des Änderungsbereiches erstellt wurde, beginnend an der Kreuzung Märkische Straße / B1.

Das Gutachterbüro Dr. A. Lohmeyer aus Karlsruhe stellte in seinem Luftschadstoffgutachten für den Neubau der A 40 in Tunnellage in Dortmund-Mitte vom Februar 2002 die möglichen Immissionssituationen wie Nullprognose (ohne Maßnahmen) und die Planprognose mit dem Tunnel von der Märkischen Straße bis zur B236n anschaulich dar.

Die Immissionsbelastung des verkehrsbedingten Ausstoßes von carcinogenem Benzol im Planbereich stellt weder für die vorhandene Wohnbebauung noch für die geplante Sondergebietsnutzung Probleme dar, da der Grenzwert der verschärften 22. BImSchV eingehalten wird. Diese Aussage gilt auch für den Fall, dass keine Maßnahmen durchgeführt werden.

Anders stellt sich die Situation für die verkehrsbedingten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}-Partikel) dar. Beim Stickstoffdioxid werden bei der Nulllösung (ohne Tunnel) Immissionen von bis zu 58 µg/m³ NO_2 prognostiziert. Im Planfall werden oberhalb des Tunnels Stickstoffdioxidkonzentrationen von maximal 41 µg/m³ NO_2 berechnet. Dagegen werden im Umfeld der beiden Tunnelportale an den nahegelegenen Gebäuden Konzentrationen zwischen 47 µg/m³ NO_2 und 66 µg/m³ NO_2 berechnet. Das westliche Portal an der Märkischen Straße wird als Vergleichsfall zur Situation am Rheinlanddamm für die 8. Änderung des B-Plans 177 herangezogen. Der Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ NO_2 wird deutlich überschritten. Bei den PM_{10}-Partikeln werden analoge Überschreitungen erwartet.

Aufgrund dieser Belastungswerte mit den Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV werden für die mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Bereiche vorsorglich besondere Einschränkungen formuliert und festgesetzt. In den gekennzeichneten Baufeldern sind bei allen **zukünftigen** Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in den geplanten Sondergebieten am Rheinlanddamm aufgrund der besonderen Luftschadstoffbelastungen gemäß der 22. BImSchV für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen. Die Gebäude sind mit einer zentralen Klimaanlage auszustatten, die über eine Frischluftansaugung in größerer Höhe über Grund bzw. an der von der B1 abgewandten Gebäudeseite versorgt werden.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen ist vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen zu erbringen.

7.5 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. Der Änderungsbereich 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. Hinsichtlich der Zone 2 wird für den Änderungsbereich daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Das Vorhaben liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich aber keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter den geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen. Ggf. empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grundstücksbezogenen Gasaustrittswahrscheinlichkeit vornehmen zu lassen. Die Ausführungsempfehlungen des Umweltamtes sind zu beachten. Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragsteller mit dem Umweltamt - Sachgruppe Altlasten - in Verbindung setzen."

8. Ver- und Entsorgung

8.1 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 (B) hat die DEW, mit der textlichen Festsetzung (C) die Stadt Dortmund und mit der textlichen Festsetzung (D) die RWE das Recht, die gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Überfahrbarkeit der vorhandenen Leitungstrasse ist kein Problem, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,8 m gewährleistet ist. Fragen zum technischen Ausbau sind vom Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Leitungsträgern abzustimmen.

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

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch einen entsprechenden Hinweis im Änderungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,22 ha
Sondergebiet Büro und Verwaltung (SO)	8,10 ha
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	0,15 ha
Wasserfläche	0,36 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,62 ha
Gesamt:	10,45 ha

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die 8. Änderung des B-Planes 177 keine neuen Kosten. Zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 15.000 € für den geänderten

Wendeplatz und die Wegeverbindung zur Kronenstraße werden vom Vorhabenträger übernommen, die Ausführungsplanung entsprechend geändert.

Mit dem Vorhabenträger ist bereits im Rahmen der 7. Änderung des B-Plans 177 ein Erschließungsvertrag zur vollen Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen worden. In einem städtebaulichen Vertrag wurde der Umbau der Kronenstraße (südlicher Teil) geregelt. Außerdem sind in einem städtebaulichen Vertrag die Schallschutzmaßnahmen, Wasserflächen und das Gestaltungshandbuch geregelt. Änderungen bzgl. des Immissionsschutzes und der Wasserflächen müssen im Sinne der 8. Änderung des Bebauungsplans 177 ggf. angepasst werden.

Dortmund, den 20.01.2005

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor