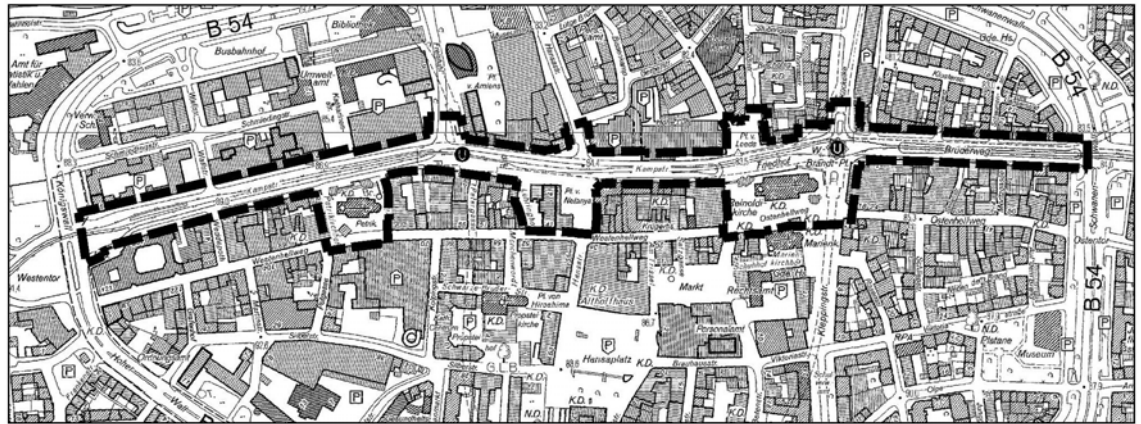


Begründung

zum Bebauungsplan In W 122
- Kampstraße / Brüderweg -



Inhaltsverzeichnis der Begründung

Teil A

1	<u>PLANGEBIET</u>	2
	1.1. Räumlicher Geltungsbereich des In W 122 -Kampstraße / Brüderweg-	2
	1.2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
2	<u>ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG</u>	3
3	<u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	4
	3.1. Art der baulichen Nutzung	4
	3.2. Maß der baulichen Nutzung	5
4	<u>VERKEHRLICHE BELANGE</u>	6
	4.1. Äußere Erschließung	6
	4.2. Innere Erschließung	6
	4.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
	4.4. ruhender Verkehr	7
5	<u>UMWELTBELANGE</u>	7
	5.1. Umweltprüfung	7
	5.2. Eingriffsregelung	8
	5.3. Lärmschutz	8
	5.4. Altlasten	8
	5.5. Methangas	9
	5.6. Bergbauliche Belange	9
6	Baumschutz	9
7	Immissionsschutz / Klimaschutz	9
8	Niederschlagswasser	10
9	Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen	10
10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
11	Ver- und Entsorgung	11
12	US – Lease – Vereinbarung	12
13	Entschädigung	12
14	Flächenbilanzierung	12
15	Kosten	13

1. PLANGEBIET

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des In W 122 – Kampstraße / Brüderweg –

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 122 - Kampstraße / Brüderweg - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den Bereich der Verkehrsflächen der Kampstraße, der Straße „Friedhof“ und des Brüderwegs zwischen „Westentor“ im Westen und „Schwanenwall“ im Osten sowie nördlich der Kampstraße folgende Straßenteilstücke und Platzbereiche:

- die Straße „Freistuhl“ bis in Höhe der nordöstlichen Gebäudekante des Sparkassenhauses Freistuhl 2,
- Hansastrasse bis zur Einmündung der Straße „Bissenkamp“,
- „Platz von Leeds“ bis zu den Einmündungen der Brückstraße bzw. der Reinoldistraße,
- „Willy-Brandt-Platz“ mit dem Einmündungsbereich der Straße „Kuckelke“.

Südlich der Kampstraße beinhaltet der räumliche Geltungsbereich folgende Straßenteilstücke und Platzbereiche:

- den Petrikirchplatz einschließlich eines Teilstückes des Westenhellwegs zwischen „Potgasse“ und „Petrikirchhof“
- die Straße „Lühringhof“ sowie den „Platz von Netanya“ bis zum Westenhellweg,
- den Reinoldikirchplatz zwischen der Einmündung „Markt“ im Westen, der Marienkirche im Süden und der Einmündung des Ostenhellweges in die Kleppingstraße im Osten.

Die genauen Abgrenzungen sind dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom Januar 2007 zu entnehmen.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Kampstraße und Brüderweg bilden mit dem Westen-/Ostenhellweg ein etwa 1.200 m langes paralleles Achsenpaar, das die City von Westen nach Osten durchquert. Als Pendant zur Funktion des Hellweges als Haupteinkaufs- und frühe Fußgängerstraße wurden Kampstraße und Brüderweg nach dem 2. Weltkrieg zu einer der Hauptdurchfahrtsstraßen durch die City ausgebaut. Als Folge stellte sich eine Teilung des Zentrums in eine Süd- und eine Nordhälfte ein. Damit erwies sich der Straßenzug immer mehr als eine Barriere zwischen beiden Teilen und die Entwicklung der nördlichen Hälfte fiel deutlich zurück.

Um diesem Zustand entgegen zu wirken, wurde der Durchgangsverkehr aus der City entfernt und auf den Wallring verlagert. Als Barriere zwischen Süd und Nord blieb die oberirdisch verkehrende Straßenbahn bis heute erhalten. Durch die Bündelung komplexer Maßnahmen konnte jedoch zwischenzeitlich das nördlich gelegene Brückstraßenviertel wieder belebt werden.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist von verschiedenen markanten Gebäuden geprägt. Das älteste, historisch bedeutsame Gebäude ist die St. Reinoldi-Kirche, die zwischen 1250 und 1270 als Pfeilerbasilika erbaut wurde und als älteste mittelalterliche Kirche Dortmunds gilt. Weiter westlich im Plangebiet befindet sich zudem die St.-Petri-Kirche. Diese aus dem 14.Jh. stammende, im gotischen Stil erbaute Hallenkirche beherbergt einen flämischen Schnitzaltar der unter dem Namen „Goldenes Wunder Dortmunds“ bekannt ist.

Im Bereich der Kampstraße befinden sich sowohl die großen Kaufhäuser, Einkaufszentren und Banken als auch kleinteilige Geschäfte und Büros. Neben dem Westenhellweg ist die Kampstraße die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße in der Dortmunder City.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung im Bereich der St. Reinoldi- Kirche wurden die Freiflächen als öffentliche Plätze bereits umgestaltet und werden seitdem intensiv genutzt. Über die Plätze „Platz von Leeds“ und „Willy-Brandt-Platz“ führen wichtige Wegeverbindungen von der Stadtbahnhaltestelle „Reinoldikirche“ in das Brückstraßenviertel sowie in die östlichen und westlichen City-Bereiche.

Die oberirdisch verkehrende Straßenbahn wird 2008 durch die Inbetriebnahme der unterirdischen OST-WEST-Stadtbahnstrecke ersetzt. Dies soll der Start für eine neue Funktion der Kampstraße sein.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Für die Neugestaltung des Straßenzuges Kampstraße wurde 1998 ein EU-weiter Wettbewerb ausgeschrieben. Aus 27 eingereichten Arbeiten wurde am 05.11.1998 durch das Preisgericht das Konzept der Architekten Prof. Fritschi, Stahl und Baum, Düsseldorf, ausgewählt und ihnen der 1. Preis zuerkannt. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschloss am 10.02.1999, dieses Konzept der weiteren Planung und der Realisierung zugrunde zu legen.

Am 29.05.1999 beschloss der Rat der Stadt, die ersten Preisträger mit der Konkretisierung des Wettbewerbskonzeptes (Vorplanung im Sinn der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure/HOAI) zu beauftragen. Gleichzeitig beschloss er die Vergabe eines Auftrages für ein „Realisierungsmanagement“ zur Untersuchung möglicher Realisierungsabläufe. Insbesondere sollte hier geprüft werden, ob Teile des Gesamtkonzeptes schon realisiert werden könnten, bevor noch der oberirdische Straßenbahnverkehr eingestellt würde. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass bis auf den bereits realisierten Umbau des „Platz von Leeds“ die Neugestaltung im gesamten Straßenzug und in den Umfeldbereichen von St. Reinoldi und St. Petri erst nach Inbetriebnahme der Ost-West-Strecke der Stadtbahn in 2008, erfolgen kann.

Das Wettbewerbsergebnis wurde in das Citykonzept 2000 ... aufgenommen und in diesem Rahmen vom Rat der Stadt als Teil der Cityentwicklung beschlossen.

Städtebauliches Konzept

Mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll jede Barrierenwirkung überwunden werden. Der Boulevard Kampstraße soll attraktiv zum Verweilen einladen. In diesem Rahmen wird auch eine angemessene Entwicklung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erwartet. Mit der Planung wird beabsichtigt, dass der Hellweg und die Kampstraße in ihrer sich ergänzenden Ausprägung wesentlich zur weiteren Vernetzung der Cityfunktionen beitragen. Im einzelnen sieht das städtebauliche Konzept drei verschiedene Nutzungszonen vor:

Der Abschnitt **vom Westentor bis zum Petrikirchhof** soll als zweireihige Allee mit einer Mittelfahrbahn ausgebildet werden. Er soll vom Königswall aus befahren werden. Die hier vorgesehenen Kfz-Stellplätze dienen der Stärkung der westlichen City. Die neue Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine breitere Ausgestaltung der Gehwegbereiche entlang der Randbebauung. Damit ist sowohl eine Öffnungsmöglichkeit der Geschäfte zur Kampstraße als auch eine erhöhte Aufenthaltsqualität für Fußgänger verbunden.

Den zentralen Abschnitt bildet der Bereich **zwischen der Katharinenstraße und dem Willy-Brandt-Platz**. Diese Nutzungszone soll für den normalen Kfz-Verkehr gesperrt und zum zentralen Aufenthalts- und Erlebnisraum entwickelt werden. Damit verbunden sind die Ausgestaltungen der wesentlichen Verknüpfungspunkte zum Westenhellweg. Im Bereich nördlich der St.-Petri-Kirche sieht das Konzept zwei Gebäude mit Nutzungsmöglichkeiten für Gastronomie, Einzelhandel und

Dienstleistungen vor. Die Umsetzung, verbunden mit der Realisierung einer großzügigen Freitreppe, erfordert den Abriss der bestehenden Bastion im Vorfeld der Kirche. Im Einmündungsbereich zur Straße Freistuhl ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen, die mit einem geplanten Lichtdach Raum für Open-Air-Aktionen bieten soll.

Einen zentralen Verknüpfungspunkt der südlichen und nördlichen Cityhälfte markiert der Bereich rund um den „Platz von Netanya“. Mit der bereits realisierten Erweiterung des Geschäftshauses westlich der Hansastrasse wird eine klare Raumkante gebildet, die den Bereich des Platzes räumlich fasst. Im Kreuzungsbereich der Achsen Hansastrasse und Kampstrasse ist beabsichtigt, ein kreisrundes Wasserbecken zu realisieren. Außerdem ist hier eine gastronomische Nutzung mit einem Gebäude, das sich der umgebenden Bebauung deutlich unterordnet, vorgesehen.



Der Abschnitt Brüderweg reicht vom **Willy-Brandt-Platz bis zum Schwanenwall** und soll als zweireihige Allee ausgebildet werden. Er kann vom Schwanenwall aus befahren werden. Die hier vorgesehenen Kfz-Stellplätze dienen der Stärkung des Geschäftsbesatzes entlang des Brüderweges und des Ostenhellweges.

3. **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

3.1 **Art der baulichen Nutzung**

Kerngebiet (MK)

Angesichts der zentralen innerstädtischen Lage sowie der gewünschten städtebaulichen Nutzungsstruktur sollen die vom Planbereich erfassten Baugebiete als Kerngebiet festgesetzt werden. Damit sind zum einen die vorhandenen Nutzungen in der Eckbebauung Kampstrasse/Hansastrasse gesichert; zum anderen erlaubt diese Festsetzung für die neu zu errichtenden Gebäude im Bereich Platz von Netanya und im Umfeld der St.-Petri-Kirche die gewünschten Nutzungen im Bereich Büro, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Um eine Beeinträchtigung des oberzentralen Nutzungsgefüges und des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden, werden durch die textliche Festsetzung  die ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen. Außerdem werden durch die textliche Festsetzung  Betriebe zur Vorführung pornografischer Filme und Sexdarbietungen (sog. Sexkinos) sowie Betriebe zum Vertrieb pornografischer Schriften und Abbildungen sowie Sexartikeln (sog. Sexshops) ausgeschlossen. Damit wird ungewollten städtebaulichen Missständen sowie negativen Wirkungen derartiger Einrichtungen entgegengewirkt. Ebenso sind Spielhallen mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild nicht in Einklang zu bringen. Darüber hinaus gibt es im Citybereich genügend derartige Einrichtungen. Deshalb wird die Ansiedlung von Spielhallen ebenfalls durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Eingefasst von den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen der Westentorallee bzw. dem Brüderweg wird der neue zentrale Aufenthalts- und Erlebnisraum von der Katharinenstrasse bis zum Willy-Brandt-Platz als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger, Anlieferverkehr, Anwohnerverkehr, Radverkehr, Wendemöglichkeit für LKW- und Linienverkehre “ festgesetzt.

Die St. Petri-Kirche und St. Reinoldi-Kirche mit ihrem bereits realisierten Anbau erhalten die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bereits im Bestand großenteils realisierte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 soll auch für den neuen Bebauungsplan In W 122 und somit für die bereits realisierten Vorhaben im Bereich „Platz von Netanya“ und noch zu errichtenden Gebäude übernommen werden. Diese GRZ entspricht der hohen Verdichtung dieser zentralen Lage und der Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO.

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung einer weiteren, dem zentralen Standort angemessenen Verdichtung in diesem Bereich, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) zur Steuerung der baulichen Entwicklung nicht sinnvoll. Deshalb wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze, bezogen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 in Kerngebieten, wird bereits durch vorhandene Bebauung überschritten. Die entsprechende Dichte ist in zentralen Citylagen durchaus üblich und widerspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind aufgrund der hervorragenden Anbindung an das ÖPNV- und IV-Netz befriedigt (siehe auch Punkt 4); sonstige öffentliche Belange stehen der Dichte nicht entgegen. Damit sind die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze erfüllt.

Damit dem Abstandserfordernis Rechnung getragen wird, erhält das bereits realisierte Gebäude im Bereich **Kampstraße, Hansastraße** und **Lühringhof** Baulinien in Verbindung mit Höhenfestsetzungen, die sich an der Bestandssituation orientieren.

Für die geplanten Gebäude im Bereich des Kreuzungspunktes Kampstraße / Hansastraße, sowie nördlich der St.-Petri-Kirche eignet sich als Steuerungsinstrument die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Baulinie.

Der Bereich „**Platz von Netanya**“, vom Westenhellweg bis zur Einmündung Bissenkamp, bildet den zentralen Verknüpfungspunkt der südlichen und nördlichen Cityhälften. Hier ist geplant ein kreisrundes Wasserbecken (Ø 20 m) mit einem eingeschobenen zweigeschossigen Gebäudekörper (Ø10 m) für gastronomische Nutzungen zu realisieren. Für diese Bebauung wird eine zwingende Höhenfestsetzung in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Kubatur und die notwendigen Erschließungsflächen für den Anlieferungs- bzw. Anliegerverkehr sicher zustellen.

Nördlich der St.-Petri-Kirche sieht der Bebauungsplan, gemäß dem städtebaulichen Entwurf zwei Gebäude vor, die die vorhandene Bastion und die Pavillons in den Kirchengumfeldern, ersetzen sollen. In direkter Sichtachse vom Hauptbahnhof bzw. Katharinenstraße soll hier ein offener Zugang zur St.-Petri-Kirche und dem südlich gelegenen Westenhellweg geschaffen werden. Der westliche Baukörper soll sich mit seiner Höhe der angrenzenden Bebauung deutlich unterordnen und erhält daher die zwingende Geschosszahl (II).

Die festgesetzte Geschossigkeit des östlichen Baukörpers orientiert sich an der Höhenentwicklung der angrenzenden vorhandenen Bebauung in der Kampstraße. Ausgehend von der Bestandssituation wird hier eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen und ein Höchstmaß von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich zu der Definition der maximalen Vollgeschosse, erhält dieser Baukörper zur Würdigung der südlich angrenzenden St.-Petri-Kirche die Festsetzung, dass die Traufhöhe des Gebäudes maximal eine Höhe von +105,00m ü.NN erreichen darf. Dadurch wird sichergestellt das maximal die Traufhöhe des Chores der Kirche nicht überschritten wird und weiterhin eine Sichtbeziehung aus Richtung Osten gewährleistet bleibt.

Diese Höhenfestsetzungen in Kombination mit der Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich erforderlich, um in dem neu zu definierenden Eckbereichen Kampstraße / Petrikirchhof städtebaulich wirksame Baukörper entstehen zu lassen. und damit die gewünschte Bauflucht zum zentralen Abschnitt des Boulevard-Kampstraße sichergestellt wird.

Gemäß dem Wettbewerbsergebnis soll zwischen den beiden Gebäudekörpern nördlich der St.-Petri-Kirche eine großzügige Freitreppe entstehen. Das Gestaltungskonzept beinhaltet die Unterbauung dieser Freitreppe zu Gunsten einer gastronomischen Nutzung.

Bezogen auf die angestrebte Nutzung enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung **3**:

„In dem mit der Ziffer **3** versehenen Bereich ist die unterirdische Überschreitung der festgesetzten Baulinien in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für bauliche Anlagen in dem mit der Signatur - - - - - festgesetztem Ausmaß zulässig.“

Der **Einmündungsbereich Freistuhl/Kampstraße** soll gemäß der Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses zu einer platzartigen Ausweitung umgestaltet werden. Hier sollen verschiedene Open-Air-Veranstaltungen stattfinden. Zum Witterungsschutz dieses Bereiches besteht an dieser Stelle die Möglichkeit, in maximal 8 m Höhe ein 25 m x 25 m großes „Lichtdach“ zu errichten. Für diese Bebauung wird eine Baulinie festgesetzt einerseits, um die gewünschte Bauflucht parallel zum Boulevard Kampstraße zu gewährleisten, und andererseits, weil die notwendige Tiefe der Abstandsfläche die Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche überschreitet und es zu einer Überlagerung von Abstandsflächen kommt. Der Bebauungsplan enthält, bezogen auf dieses „Lichtdach“, die textliche Festsetzung **2**:

In dem mit der Ziffer **2** versehenen Bereich kann ein in Ausmaß, Konstruktion, Material und Farbe einheitliches Dach mit einer zwingenden Höhe von OK + 93,50m über NN errichtet werden.

4. VERKEHRLICHE BELANGE

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist mit der Straße Königswall im Westen und Schwanenwall im Osten unmittelbar in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingefügt. Mit der Hansastraße, der Kuckelke und der Straße Freistuhl sind sehr gute Anbindungen gewährleistet.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über den westlichen Abschnitt der Kampstraße bis zu einer Wendemöglichkeit für den LKW-Verkehr in Höhe der Straße Petrikirchhof. Von Osten erfolgt die Erschließung über den Brüderweg, der zukünftig eine eigenständige Linksabbiegespur in den Schwanenwall erhält. In Höhe der Stiftsstraße wird neben einer Wendemöglichkeit für PKW- und LKW-Verkehre auch eine Durchfahrtsmöglichkeit für Linienverkehre in und aus der Straße Kuckelke berücksichtigt.

Der zentrale Bereich der Kampstraße zwischen Willy-Brandt-Platz und der Katharinenstraße wird für den Durchgangsverkehr gesperrt und dient lediglich dem Anlieferungs- und Anliegerverkehr.

Die Ost-West Querung der Dortmunder-City für den Radverkehr kann aufgrund des vorhandenen Querschnittes ohne Ausweisung gesonderter Fahrwege zugelassen werden. Zur Andienung der vorhandenen Anlieger wird der Taxiverkehr in diesem Abschnitt zugelassen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich liegt inmitten der Dortmunder City. Er ist sowohl vom Hauptbahnhof aus als auch von den Haltestellen aller wichtigen Stadtbahn- und Straßenbahnverbindungen mit den Bahnhöfen

Kampstraße, Reinoldikirche und Westentor fußläufig zu erreichen und somit sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle Reinoldikirche ist zudem der zentrale Treff- und Umsteigepunkt der Nachtexpresslinien (NE) mit Umsteigebeziehungen von den letzten sowie zu den ersten Fahrten der Stadtbahn und der Straßenbahn.

Die innerhalb des Planbereiches befindliche Anzahl der Taxiplätze wird erhalten, aber im Zuge der gestalterischen Umsetzung des vorliegenden Konzeptes neu verteilt.

4.4 Ruhender Verkehr

Die Verkehrsflächen des Brüderweges und der westlichen Kampstraße werden nach dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept neu geordnet. Im Bereich des Brüderweges und im westlichen Abschnitt der Kampstraße werden oberirdischen Kfz-Stellplätze weitestgehend in ihrer besten Anzahl erhalten, da sie der Stärkung der Einzelhandelsstandorte Brüderweg, Ostenhellweg und oberer Westenhellweg dienen sollen.

Bezüglich der angestrebten städtebaulichen Qualität im zentralen Bereich zwischen der Straße Petrikirchhof im Westen und der Kuckelke bzw. Kleppingstraße im Osten werden oberirdische Stellplätze ausgeschlossen.

Für künftige Neubauvorhaben im zentralen Bereich sind aus heutiger Sicht weitere Tiefgaragenanlagen mit Erschließung über die Kampstraße nicht möglich. Der Stellplatznachweis ist dann über andere Möglichkeiten (z.B. Ablösung, Sicherung an anderer Stelle, Erschließung unabhängig von der Kampstraße, etc.) zu erbringen.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als **Umweltbericht** bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Ein entsprechender Umweltberichtsentwurf ist durch die Umwelt- und Planungsverwaltung erarbeitet worden (siehe Teil B dieser Begründung).

Als Fazit kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt werden und die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation führen werden.

5.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung

stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§4a Abs. 1 u. 2 LG NRW).

Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Dies ist im vorliegenden Planbereich des In W 122 der Fall.

5.3 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt und ist vom Wallring umgeben. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof, wirkt neben dem Straßen- auch Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Bei den Lärmimmissionen handelt es sich um eine situationsgegebene Vorbelastung.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zu den Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm) wurde durch die Stadt Dortmund eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des prognostizierten geringen Verkehrsaufkommens die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das umliegende Kerngebiet (MK) von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts eingehalten werden. Daher werden in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm aufgenommen.

5.4 Altlasten

Der Planbereich ist in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2004) nicht erfasst.

In den Bebauungsplan wird folgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 3 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde – anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] und Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz [KrW-/AbfG]) voraus.

5.5 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 vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit von Methangas. Das Plangebiet liegt sowohl in der Zone 2 als auch in der Zone 3. Danach sind Methangasaustritte hinreichend bzw. sehr wahrscheinlich. Der vorstehend beschriebenen Problematik wird im Bebauungsplan durch die Aufnahme eines speziellen Hinweises Rechnung getragen.

5.6 Bergbauliche Belange

Der Bebauungsplanbereich liegt im Bereich der Kampstraße zwischen Königswall und Brückstraße über dem stillgelegten Bergwerksfeld „Trennstück Vereinigte Westphalia“. Bergwerksfeldeigentümerin ist die E.ON AG, vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen. Der Bereich zwischen Brückstraße und Schwanenwall liegt über der „Berechtmäßige Vereinigte Westphalia“ der Krupp Hoesch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate Bergbauangelegenheiten, Altendorfer Straße 120, 45143 Essen. Außerdem wird das Plangebiet von den auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeldern „Loba“ und „Leif“ überdeckt; Inhaber ist die A-Tec Anlagentechnik GmbH, Eurotec-Ring15, 47445 Moers. Bergschadensangelegenheiten sind grundsätzlich privatrechtlicher Natur und zwischen dem Grundeigentümer und dem Bergwerksfeldeigentümer zu regeln. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6. Baumschutz

Die im gesamten Planbereich, nachrichtlich gekennzeichneten bestehenden und geplanten Bäume dienen der Darstellung der geplanten Gestaltung. Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung.

7. Immissionsschutz/Klimaschutz

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden in der 22. BImSchV Grenzwerte für verkehrsbedingte Schadstoffe festgelegt, die einzuhalten sind. Die Luftschadstoffgehalte sollen innerhalb des Plangebietes deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten von $5,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Benzol, $40,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Partikel und $40 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$, die in der 22. BImSchV definiert sind, liegen. Für den Schutz der menschlichen Gesundheit gelten die über ein Kalenderjahr gemittelten Immissionsgrenzwerte für Partikel PM_{10} ab 01.01.2005, für Benzol und für Stickstoffdioxid ab 01.01.2010 verbindlich.

Aufgrund der Erfahrung mit den sehr hohen Belastungen an der Brackeler Straße hat das Umweltamt für alle stark befahrenen Straßen Dortmunds im Rahmen eines „Grob screenings“ die zu erwartenden Schadstoffbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) berechnet (Vorlage DS-Nr. 04922-06). In diese Berechnung einbezogen wurden alle Straßen, die einen durchschnittlichen täglichen Verkehr >15.000 Kfz/Tag aufweisen und zusätzlich mit Wohngebäuden bebaut sind. Bei Verkehrsmengen <15.000 Kfz/Tag (hier: die Kampstraße) werden im Normalfall die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten. Gesundheitliche Beeinträchtigungen

bestehen aus Sicht der verkehrsbedingten Schadstoffe daher für die Bewohner im Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht.

8. Niederschlagswasser

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995 zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Bereich des Bebauungsplanes In W 122 keine Anwendung, da die Grundstücke im Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 vollständig bebaut oder befestigt (versiegelt) waren.

In den Bebauungsplan wird daher folgender allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen:

“Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund“ vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In §51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV BW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.“

9. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen

Der Bebauungsplanbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. In den Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

“Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten soll das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) zu verständigen.“

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmalpflege

Der heutige Verlauf von Kampstraße, Friedhof und Brüderweg orientiert sich an der mittelalterlichen Straßenführung von vorderster Kampstraße, Friedhof und grauem Brüderweg. An dieser Verkehrsachse, die parallel zum Westenhellweg auf die Tore im Westen und Osten zulief, liegen die Stifts- und Pfarrkirche St. Reinoldi im ottonischen Kern der Marktsiedlung, weiterhin die Pfarrkirche St. Petri, deren ältester Bau im 13. Jhd. errichtet wurde.

Die mittelalterliche Straßenflucht verbreiterte man nach dem Zweiten Weltkrieg von vormals weniger als 10 m auf jetzt durchschnittlich 30 m und begradigte durch große parzellenübergreifende Baukörper weitgehend den geschwungenen Verlauf der mittelalterlichen Straßentrasse. Die mittel-

alterliche Bausubstanz blieb bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts fast unverändert. Erst mit Beginn des wirtschaftlichen Aufschwunges in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts begannen die Dortmunder Bürger ihre mittelalterlichen Häuser durch komfortablere, größere Neubauten zu ersetzen, die man in der Regel auch vollständig unterkellerte. Im Zuge der Straßenverbreiterung nach dem Zweiten Weltkrieg wurden alle oberirdisch erhaltenen Baureste abgetragen, nicht aber die Keller aus Mittelalter und Neuzeit sowie Brunnen und Kloakenschächte. Zusätzlich ist außerhalb der alten Straßentrasse, besonders in den „Hinterhöfen“ der Altbebauung, mit der Erhaltung von mittelalterlichen Nutzungsschichten zu rechnen.

Ältere kleinteilige Bebauung befand sich im Umfeld des Platzes von Netanya, von der sich Reste trotz neuzeitlicher Überbauung in den Randzonen erhalten haben können.

Petri-, Reinoldi- und Marienkirche sind von ihren spätestens seit dem 13. Jahrhundert belegten Friedhöfen umgeben, ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Spuren älterer profaner oder kirchlicher Bauten vorhanden sind.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan In W 122 über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen. Die vorgesehenen Baumaßnahmen sind vielfältig und dürften zum Teil mit beträchtlichen und tief reichenden Bodeneingriffen verbunden sein, so dass eine archäologische Betreuung der Großmaßnahme durch die Stadtarchäologie Dortmunds nicht nur baubegleitend notwendig ist, sondern auch bereits im Vorfeld organisatorisch mit dem Gesamtablauf verknüpft wird.

Bei der Reinoldikirche und der Petrikerche handelt es sich um eingetragene Baudenkmäler. Diese dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude sind daher mit „D“ gekennzeichnet und nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

11. Ver- und Entsorgung

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.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z.B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die zu errichtenden Masten und Freileitungen nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden daher durch textliche Festsetzung unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

12. US-Lease-Vereinbarungen

Im Bereich „Platz von Netanya“ sieht der Bebauungsplan ein Gebäudekörper für eine gastronomische Nutzung vor, der in Verbindung mit dem geplanten Wasserbecken wesentlich zur gestalterischen Aufwertung dieses zentralen Kreuzungsbereiches beitragen soll. Dieses geplante Gebäude befindet sich auf Grund und Boden, zu denen US-Leasing-Verträge bestehen. Diese Fläche kann für eine Bebauung nicht veräußert werden. Auch die Bestellung eines Erbbaurechts ist nicht möglich. Durch die Einräumung eines Überbauungsrechts, ist jedoch grundsätzlich eine Bebauung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durchführbar. Die Einräumung eines Überbauungsrechtes ist eine zulässige Belastung, sofern sie ausdrücklich dem Interesse des US-Investors an dem System untergeordnet wird und keinen negativen Einfluss auf Dienstbarkeiten,

den Betrieb oder die Erhaltung des Systems hat und den Wert des Systems nicht beeinträchtigt. Sofern das Überbauungsrecht grundbuchlich gesichert werden soll, muss das Interesse des US-Investors durch eine vorrangige Dienstbarkeit oder eine Vormerkung zugunsten des US-Trusts im Grundbuch gesichert werden. Grundsätzlich muss sichergestellt werden, dass keine technische, wertmäßige oder ähnliche Beeinträchtigung des Stadtbahnsystems erfolgt. Betrieb, Nutzung und Erhaltung des Systems dürfen nicht nachteilig betroffen werden. Insbesondere dürfen der gegenwärtige oder der zukünftige Wert, die Restnutzungsdauer und der Nutzen des Stadtbahnsystems nicht wesentlich vermindert werden.

13. Entschädigung

Zur Umsetzung der Gestaltqualität im Umfeld der Kirchen, St.-Petri und St. Reinoldi sieht der Bebauungsplan langfristig die Beseitigung der Pavillons sowie der Bastion nördlich der Petrikirche vor. Durch die Überplanung der sich im Eigentum der Kirchengemeinden befindlichen Grundstücke sowie der Überplanung der Hochbauten im Umfeld der St.-Petri-Kirche und der St. Reinoldi-Kirche, können auf Grundlage des §40 BauGB, Ansprüche auf Entschädigung der ev. Kirche und heutiger Nutzer entstehen.

Darum wurde zwischen dem Vereinigten Kirchenkreis Dortmund, VKK, und der Stadt Dortmund eine Rahmenvereinbarung geschlossen, um diese Vermögensnachteile ohne Schadensersatzansprüche oder Übernahmeansprüche auszugleichen.

14. Flächenbilanzierung

Kerngebiet (MK)	3.300 m ²	4,79%
Flächen für den Gemeinbedarf – Kirchliche Einrichtungen-	2.720 m ²	4,30 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich-	40.720 m ²	64,43 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16.730 m ²	26,47%
Gesamtfläche	63.200 m²	100 %

Anzahl der Wohneinheiten

00

15. Kosten

Aufgrund der derzeitigen, noch nicht über Ausschreibungen konkretisierten Ergebnisse, stellt sich die Kostensituation wie folgt dar:

- öffentliches Investitionsvolumen Boulevard Kampstraße insgesamt ca. 31.240.000,-- Euro

davon:

-Westentorallee ca.	3.522.000,-- Euro
-Spielpunkt Westentorallee ca.	170.000,-- Euro
-Brüderweg ca.	3.658.000,-- Euro
-Spielpunkt Brüderweg ca.	160.000,-- Euro
-Kampstraße, Platz von Netanya bis Platz von Leeds ca.	4.626.000,-- Euro
-Friedhof/Willy-Brandt-Platz ca.	2.817.000,-- Euro
-Kampstraße, Platz von Netanya bis Platz von Leeds ca.	5.488.000,-- Euro
-Reinoldiumfeld ca.	4.448.000,-- Euro
-St.-Petri-Kirchplatz ca.	3.750.000,-- Euro
-Archäologische Begleitung aller Bauabschnitte ca.	96.000,-- Euro
-Gründerwerbskosten für Verkehrsflächen ca.	160.000,-- Euro
-Abbruchkosten ca.	75.000,-- Euro
-Kosten für Umlegung von Leitungen ca. (DEW21, RWE , Stadt Dortmund)	770.000,-- Euro

- Einnahmen durch:

./ Kostenerstattung DSW21 ca.	163.000,-- Euro
./ Zuwendungen Bund/Land ca.	8.770.000,-- Euro
./ KAG-Beiträge * ca.	7.315.000,-- Euro

Durch die Realisierung der geplanten Maßnahmen entstehen der Stadt Dortmund

Gesamtkosten in Höhe von ca. **14.992.000,-- Euro**

* Durch die Umgestaltung der vom Bebauungsplan erfassten öffentlichen Straßenflächen von Kampstraße und Brüderweg wird überwiegend die Pflicht zur Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG NRW entstehen. Die Verbindungsstraßen zwischen Kampstraße/Brüderweg und Osten-/Westenhellweg werden gesondert abgerechnet. Die Kirchplätze St. Petri und St. Reinoldi sind nicht abrechnungsfähig.

Für die Herstellung der städtebaulich motivierten Einbauten, Licht- und Wasseranlagen ist grundsätzlich keine Möglichkeit einer Beitragserhebung gegeben.

Die Herstellungskosten für das geplante Lichtdach im Einmündungsbereich der Straße Freistuhl in die Kampstraße, kann aufgrund des besonderen Gründungserfordernisses oberhalb des Einstiegsbauwerkes der Stadtbahnhaltestelle Kampstraße, erst nach Vorliegen einer konkreten Planung ermittelt werden.

„Die Wiederherstellung der Oberfläche im Bereich der U-Bahnhöfe Kampstraße und Reinoldikirche wurde im Zuge des Tunnelbaus für die Stadtbahnlinien II und IIa nach GVFG/ÖPNV gefördert. Möglicherweise kann es bei einer Beseitigung, bedingt durch die Realisierung des Fritschi-Entwurfs, zu einer Rückzahlung von Fördermitteln in Höhe von ca. 1,25 Mio. Euro kommen. Inwieweit es bei der nochmaligen, auf dem Fritschi-Entwurf beruhenden Umgestaltung tatsächlich zu Rück-

zahlungsforderungen kommt, kann allerdings erst im weiteren Verfahren mit dem Fördergeber geklärt werden. Ziel der Verwaltung ist mögliche Rückzahlungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.“

Die Realisierung der Maßnahmen ist im Zeitraum 2008 – 2016 beabsichtigt. Entsprechende Finanzkontingente sind im Haushalt und der Investitionsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Dortmund, den 07.04.2008

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor