1. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan In W 108

- Konzerthalle Brückstraße -

Inhaltsverzeichnis:

1. Das Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3. Inhalt des Bebauungsplanes
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

4. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

5. Umweltbelange
5.1 Altlasten
5.2 Lärmschutz

6. Erschließung
6.1 Innere Erschließung
6.2 Äußere Erschließung
6.3 Personennahverkehr
6.4 Ruhender Verkehr

7. Ver- und Entsorgung
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
9. Sanierungsgebiet
10. Entschädigung
11. Städtebauliche Zahlenwerte
11. Kosten

Offenlegungsfassung

1. Das Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 108 - Konzerthalle Brückstraße - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den Bereich nördlich des Platzes von Leeds zwischen Brückstraße, Ludwigstraße und Reinoldistraße.

1.2 Gegenwärtige Situation im Planbereich

Der Baublock zwischen Brückstraße, Ludwigstraße und Reinoldistraße wird traditionell geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und verschiedenen Betrieben des Gastronomie- und Vergnügungssektors. Hier befinden sich überwiegend 4- bis 5-geschossige Gebäude aus der Gründerzeit bis zu Gebäuden aus den 50er, 60er und 70er Jahren.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Bereich des Brückstraßenviertels wurde erforderlich, weil seit Mitte der 80er Jahre das Gebiet an städtebaulichen Mißständen leidet. Diese wurden hervorgerufen durch Ansiedlungen von Spielhallen und Sex-Betrieben und in Folge daraus durch zunehmende Geschäftsaufgaben, eine hohen Zahl von Leerständen und allgemein vernachlässigte Gebäuden und Grundstücken.

Für den im Plangebiet befindlichen Baublock sind städtebauliche Mängel besonders im Bereich der Ludwigstraße und Reinoldistraße vorhanden. Hier befinden sich Gebäude mit unterschiedlichen Höhen und Proportionen sowie Baulücken, die den Eindruck eines städtebaulich vernachlässigten Viertels verstärken. Außerdem weisen viele Gebäude Zeichen von unterlassener Instandsetzung und Modernisierung auf.

Auf der anderen Seite hat das Gebiet innerhalb der City eine zentrale attraktive Lage. Im städtebaulichen Verflechtungsbereich zwischen der City und der nördlichen Innenstadt kann bei einer attraktiven Aufwertung mit einem ständigen Strom von Fußgängern und Passanten gerechnet werden. Der Stadtgrundriss und die Straßenbreiten haben noch weitgehend ihren historischen Charakter erhalten. Ein "Altstadtcharakter" könnte dem Gebiet ein besonderes Flair vermitteln, zumal in die Brückstraße die Silhouetten der Türme von Reinoldi -und Marienkirche hineinwirken. Zur Herausbildung eines spezifischen "Altstadt-Flairs" ist die Umstrukturierung zugunsten höherwertiger Gastronomie- und Vergnügungsangebote erforderlich.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel der Stadterneuerung im Brückstraßenviertel ist die Herstellung einer ausgewogenen und miteinander verträglichen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Vergnügungssektor, Wohnen und Bürodienstleistungen sowie die Beseitigung der unter Punkt 1.2 dargestellten Mißstände. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Mißstände sind aus dem Bestand zu entwickeln und sollen einen sich im Ergebnis selbst tragenden Erneuerungsprozess initiieren und absichern. Im Kontext zu den Zielen der Stadterneuerung hat der Rat der Stadt Dortmund 1997 das Gesamtkonzept zur Revitalisierung des Brückstraßenviertels mit dem Baustein der Nachfolgenutzung für das aufgegebene Universum-Kino an der Brückstraße die Errichtung eines Konzerthauses Dortmund an gleicher Stelle beschlossen. Damit ist eine Initialwirkung für das gesamte Brückstraßenviertel verbunden.

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung vom 11.9.1997 die Kultur und Projekte Dortmund GmbH beauftragt, den Grunderwerb, den Bau und den Betrieb eines Konzerthauses zu realisieren. Zum Bau des Konzerthauses wurden drei Architektenentwürfe in Auftrag gegeben. Der Aufsichtsrat der Kultur und Projekte Dortmund GmbH hat sich in seiner Sitzung vom 28.4.1998 für den Entwurf der Planungsgruppe Schröder, Schulte-Ladbeck, Strothmann entschieden.

Durch den Bau des Konzerthauses in der Brückstraße setzt die Stadt Dortmund ein deutlichen Zeichen für den Erneuerungswillen des Quartiers. Nach dem Betriebskonzept für das Konzerthaus Dortmund werden bei einem Platzangebot von ca. 1500 Besuchern täglich - tagsüber und zu Abendveranstaltungen- fast 2000 Menschen die Brückstraße nur wegen des Konzerthausbetriebes betreten. Damit ist eine Kaufkrafterhöhung für das gesamte Brückstraßenviertel verbunden. Darüber hinaus wird das Konzerthaus tagsüber mit zusätzlichen Angeboten wie Restauration und verschiedenen Shops sowie Lese- und Ruhebereiche das Profil und Image der Brückstraße positiv beeinflussen.

Die Grundstruktur des geplanten Konzerthauses berücksichtigt die aufgrund seiner Funktion erforderliche geschlossene Saalkonstruktion mit umgebenden, blockbildenden und gläsernen Funktions- und Erschließungsbereichen. Die Kubatur des Konzerthauses bildet unter Einbeziehung des Straßenraumes in das Stadtfoyer einen klaren öffentlichen Raum innerhalb der kompakten städtischen Struktur der Brückstraße. Das neue Konzerthaus wird mit einer großzügigen Foyerzone zur Brückstraße ausgestattet, die neben ihrer Hauptfunktion die Möglichkeit für kleinere Ausstellungen und Veranstaltungen gewährleisten und darüber hinaus einen Bezug zum direkten Umfeld aufbauen soll. Der Konzertsaal wird aufgrund der hohen akustischen Anforderungen, die an einen Musiksaal gestellt werden müssen, zwingend auf rechteckiger Basis errichtet und hermetisch geschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 108 existiert der seit dem 24.09.1988 rechtsverbindliche (einfache) Bebauungsplan In W 109 - City -, der nur die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) und textliche Festsetzungen für den Ausschluss von Sexkinos, Sexshops und Spielhallen beinhaltet. Durch den Bebauungsplan In W 108 soll die o.g. Festsetzung MK durch Festsetzungen zu Baugrenzen, Baulinien und Gebäudehöhen konkretisiert und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Konzerthauses Dortmund unter Berücksichtigung der Ziele zur Stadterneuerung geschaffen werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des städtischen Lebens innerhalb des Wallringes der Stadt Dortmund. Die im Brückstraßenviertel vorhandenen Nutzungen wie Geschäfte, Büronutzung, Kinos und sonstigen Gaststätten entsprechen dem eines typischen MK-Gebietes. Von daher wird dieses Gebiet als MK-Gebiet gemäß § 7 Bau NVO festgesetzt. Hier soll insgesamt die vorhandene Nutzung gesichert und der Betrieb eines Konzerthauses ermöglicht werden.

Um eine Beeinträchtigung des oberzentralen Nutzungsgefüges und des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden, werden durch die textliche Festsetzung ◇1◇ 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 textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens werden über die textliche Festsetzung (2) "sonstige Wohnungen" nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb der Erdgeschosse für zulässig erklärt.

Die o.g. textlichen Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan In W 109 enthalten und werden in den Bebauungsplan In W 108 übernommen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Auswahlverfahrens für das Konzerthaus Brückstraße und an der vorhandenen Baublocksituation im Bereich zwischen Brückstraße und Reinoldistraße.

Städtebauliches Ziel für den gesamten Planbereich ist die Errichtung eines prägenden Baublockrandes zu allen öffentlichen Straßenseiten. Aus diesem Grunde werden zu den öffentlichen Straßen und Plätzen Baulinien festgesetzt. Im Bereich der Ludwigstraße und der Brückstraße kragt das Konzerthausfoyer um 1,50 m bzw. 1.00 m in den öffentlichen Straßenraum hinein. Die festgesetzten Baulinien berücksichtigen die Auskragungen in diesen Bereichen.

Der Konzertsaal in seiner rechteckigen Konzeption und seinen Abmaßen orientiert sich streng an den klassischen, rechteckigen Sälen wie z.B. dem Wiener Vereinsmusiksaal, Stadthalle Wuppertal oder dem neuen Gewandhaus Leipzig. Die Abmaße und die Raumkonzeption sind nahezu identisch mit denen des Wiener Vereinsmusiksaales, der zu den besten der Welt gehört. Damit verbunden ist eine ähnlich gute Akustik wie mit dem des Wiener Vereinsmusiksaales. Der Bebauungsplan berücksichtigt die genaue Lage des Saales durch entsprechende Baulinien und Baugrenzen. Die Baulinien entlang der Brückstraße, Ludwigstraße und teilweise im Bereich entlang der Reinoldistraße werden in Verbindung mit der Bauhöhe erforderlich (siehe Punkt 3.3 dieser Begründung).

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,0 für den gesamten Planbereich festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird für den Bereich südlich des zukünftigen Konzertsaales mit 5,0 festgesetzt. Dies geschieht aufgrund der bereits vorhandenen hochverdichteten Bebauung und der erwünschten raumbildprägenden hohen Blockrandbebauung.

Der Bereich des zukünftigen Konzerthauses und des Hotels im Bereich Ludwigstraße/Reinoldistraße wird mit einer Geschoßflächenzahl von 6,0 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen im nördlichen und südlichen Planbereich wird die Obergrenze der GFZ von 3,0 nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

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."

Nach den städtebaulichen und Sanierungszielen für das Brückstraßenviertel ist die Wiederherstellung eines "Altstadt-Flairs" mit einer hohen dichten Blockrandbebauung auf den historischen Grundrissen erwünscht. Die vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen können nur auf den historischen Stadtgrundrissen gesichert bzw. realisiert werden und erfordern von daher eine erhöhte GFZ. Die Überschreitung der GFZ wird zum einen durch die angrenzenden Stadtplätze - wie der Platz von Leeds und das Reinoldikirchenumfeld - sowie darüber hinaus durch die fußläufige Erreichbarkeit des Westenhellweges mit den anschließenden Plätzen "Alter Markt" und "Hansaplatz" ausgeglichen.

Eine solche Dichte ist in zentralen Citylagen durchaus üblich und widerspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz und der großen Zahl an Tiefgaragenplätzen in unmittelbarer Nähe befriedigt. Sonstige öffentliche Belange, die der Überschreitung der GFZ-Obergrenze entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Die Höhe des Konzertsaales leitet sich aus den Raumproportionen ab, die wiederum an mathematische Gesetzmäßigkeiten gebunden sind. Der geplante Saal bietet Platz für ca. 1500 Personen. Aus der aus wirtschaftlichen Aspekten angestrebten Sitzplatzzahl errechnet sich das benötigte Raumvolumen für die Konzerthausnutzung. Ein Gutachten zur Raumakustik aus Sept. 1998 vom Ingenieurbüro Graner + Partner besagt, dass 10 cbm pro Person für eine gute Akustik notwendig sind. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan für den Konzertsaal eine zwingende Gebäudehöhe von 113,17 m über NN fest. Das den Musiksaal umgebende Foyer orientiert sich an der vorhandenen Traufhöhe der Bebauung in der Brückstraße. Für diesen Teil des Gebäudes wird eine zwingende OK von 102,60 m über NN festgesetzt. Um langfristig auch in der Ludwigstraße ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, kann das bestehende Hotel um ein Geschoß auf ebenfalls 102,60 m über NN erhöht werden. Im Bereich der Reinoldistraße sieht der Bebauungsplan für die betriebsnotwendigen Einrichtungen des Konzerthauses eine zwingende Oberkante von 105,30m vor. Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung zur Reinoldistraße können ausnahmsweise aus betriebsstrukturellen Gründen eine niedrigere Oberkante einnehmen (siehe textliche Festsetzung ◇3◇).

Die bestehende Bebauung südlich des geplanten Konzerthauses ist durch eine IV-geschossige Bebauung aus der Gründerzeit, die einer heutigen V-geschossigen Bebauung entspricht, und eine V-geschossige neuere Bebauung gekennzeichnet. Der Bebauungsplan sieht mit einer zwingenden V-geschossigen Bebauung damit den Erhalt der bisherigen Baustruktur vor.

Aus den festgesetzten zwingenden Bauhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien resultiert die Anwendung des § 6 Abs. 16 BauO NW. Hiernach ist geregelt, dass sich bei zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Tiefen der Abstandflächen ergeben.

4. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

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

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

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 8a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Nach § 8a Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies trifft durch den (einfachen) Bebauungsplan In W 109 auf den vorliegenden Fall zu. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 34 BauGB relevant; auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung ebenfalls nicht anzuwenden. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes In W 108 kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

5. Umweltbelange

5.1 Altlasten

In der Übersichtskarte über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen, Stand September 1996, sind keine Kennzeichnungen für das Plangebiet enthalten.

5.2 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für MK-Gebiete sind die schalltechnischen Orientierungswerte von 65/55 dB (A) tags/nachts zugrundezulegen. Der Planbereich liegt im Zentrum der Innenstadt und ist im wesentlichen von Fußgängerzonen umgeben. Von daher ergibt sich keine immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung. Wenn durch Kfz-Verkehr eine Verlärmung zu erwarten ist, dann nur durch den geplanten Buszubringerverkehr zum Konzerthaus (siehe Pkt. 6.1). Da jedoch von max. 5 Bussen im täglichen Zubringerverkehr auszugehen ist, findet auch dadurch eine Verlärmung über die vorgenannten schalltechnischen Orientierungswerte nicht statt, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

6. Erschließung

6.1 Innere Erschließung

Der Bebauungsplanbereich ist über die Brückstraße, Ludwigstraße und Reinoldistraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Das neue Konzerthaus kann fußläufig über die Brückstraße gut erreicht werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die fußläufige Verbindung ("kleine Stubengasse") von der Brückstraße bis zur Reinoldistraße als überbaubares MK-Gebiet überplant. Damit entfällt die vorhandene Verbindung, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur einen wenig attraktiven Angstraum darstellt. Als Ersatz ist eine neue, städtebaulich als Passage ausgebildete Verbindung im neuen Konzerthaus vorgesehen.

Der Individualverkehr kann das Konzerthaus von der Straße "Kuckelke" über die Stubengasse erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Parkanlagen Burgwall, FINA, Boecker/Karstadt, Freistuhl und Alte Post. Das neue Konzerthaus soll über Busse direkt erreicht werden können. Die Busse sollen über die Hansastraße, Bissenkamp und Gerberstraße fahren, die Brückstraße kreuzen und direkt in der Ludwigstraße vor dem Konzerthaus halten. Dazu wird im öffentlichen Straßenraum eine Bushaltestelle eingerichtet. Die Abfahrt der Busse wird über den Ludwigplatz, der Ludwigstraße zum Burgwall erfolgen.

6.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wird über die Straße Kuckelke bzw. über den Burgwall sichergestellt. Unter der Annahme höchster Ausnutzungen der Konzerthalle und des Kammermusiksaales und gleichzeitig hoher Grundbelastung des umliegenden Straßennetzes können Überlastungen im Knoten Bornstraße/Schwanenwall auftreten. Dieser Fall ist aber unwahrscheinlich, da bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens lediglich rechnerisch von einem Fall ausgegangen worden ist, der in der Praxis kaum eine Rolle spielen wird (worst case). Geht man realistisch von einer Auslastung in der Größenordnung von 80 % oder weniger aus, sind keine größeren Abwicklungsprobleme zu befürchten.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die U-Bahn Haltestelle Kampstraße ist ca. 330 m, der Hauptbahnhof ca. 540 m und die Haltestelle Reinoldikirche ist ca. 230 m von dem zukünftigen Konzerthaus entfernt (m-Angaben in Luftlinie).

6.4 Ruhender Verkehr

Prinzipiell ist der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken abzudecken. Für das Plangebiet besteht eine Stellplatzverzichtssatzung. Hieraus ergibt sich, daß auf 50 % der erforderlichen Stellplätze verzichtet werden kann. Für das Konzerthaus mit zusätzlichen Ladenlokalen und den Nutzungen Bistro, Gastronomie und Büro ergibt sich nach Abzug von 50 % ein erforderlicher Stellplatznachweis von ca. 160 Stellplätzen. Diese Stellplätze werden in den umliegenden Parkhäusern bauordnungsrechtlich nachgewiesen und über die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Sollte der für das geplante Bauvorhaben erforderliche Stellplatzbedarf hierdurch nicht vollständig abgedeckt werden, ist für die nicht nachgewiesenen Stellplätze eine Ablösesumme zu zahlen.

7. Ver- und Entsorgung

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

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 gemäß § 51 a Wassergesetz 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. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen 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.

Die Grundstücke im Bebauungsplanbereich sind bereits bebaut. Die Bebauung lässt eine 100 %-ige Ausnutzung der Baugrundstücke zu. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann daher nicht gefordert werden. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden, so dass das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation (Mischsystem) eingeleitet werden soll.

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

"Die Niederschlagswasserbeseitigung hat gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund vom 17.12.1996 zu erfolgen."

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befindet sich das Kopfgebäude zum Platz von Leeds mit der Anschrift Reinoldistraße 2-4. Dieses Gebäude ist zur Eintragung in das Denkmalverzeichnis der Stadt Dortmund vorgesehen. Ob die Tatbestandsvoraussetzungen der §§ 3 bzw. 4 DSchG vorliegen, soll im weiteren Verfahren geklärt werden. Eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit der Kennzeichnung als Denkmal kann für das o.g. Objekt ggf. bis zum Satzungsbeschluß in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus werden denkmalpflegerische Belange im Bebauungsplan nicht berührt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

9. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 108 liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "City Nord" (mit Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB). Im Bebauungsplan ist deshalb die Signatur [San] aufgenommen worden.

10. Entschädigung

Ein Entschädigungsanspruch von Grundstückseigentümern nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ggf. ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes	ca. 5000 qm
Kerngebiet	ca. 4900 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 100 qm

12. Kosten

Durch den Bebauungsplan In W 108 - Konzerthaus Brückstraße - entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten.

Dortmund, 18.12.1998

Glaser
Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) auf die Dauer eines Monats vom 01.03.1999 bis 01.04.1999 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 19.04.99

Abteilungsleiter