1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

Bebauungsplan
In W 114

- Platz von Amiens -

Inhaltsverzeichnis

1. PLANGEBIET

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des In W 114 –Platz von Amiens-

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4. VERKEHRLICHE BELANGE

4.1 Äußere Erschließung

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

4.3 ruhender Verkehr

5. UMWELTBELANGE

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

5.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

5.3 Lärmschutz

5.4 Altlasten

5.5 Methangas

6. Baumschutz

7. Immissionsschutz / Klimaschutz

8. Niederschlagswasser

9. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Ver- und Entsorgung

12. Entschädigung

13. Flächenbilanzierung

14. Kosten

...

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des In W 114 – Platz von Amiens –

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 114 - Platz von Amiens - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den Bereich zwischen der Hansastraße im Osten, der Kampstraße im Süden, der Straße Freistuhl im Westen incl. des bisherigen östlichen Gehweges und des Parkstreifens der Straße Freistuhl sowie der Straße Königswall im Norden.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist von verschiedenen markanten Gebäuden geprägt. Das älteste, historisch bedeutsame Gebäude ist das heutige Museum für Kunst- und Kulturgeschichte (MKK). Der unter Denkmalschutz stehende Bau wurde 1921 nach den Plänen von Hugo Steinbach errichtet und beherbergte im Laufe der Jahre diverse Nutzungen.

Nördlich angrenzend wurde ein Neubau errichtet, der die Baublockecke baulich fasst und mit dem 22-geschossigen sog. IWO-Hochhaus verbunden ist.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung im Bereich des IWO-Komplexes und des MKK ist das oberirdische Parkhaus am IWO-Gebäude bereits abgerissen worden. Somit ist eine Freifläche entstanden, die über der Tiefgarage des IWO-Komplexes liegt. Diese Freifläche wurde bereits als öffentlicher Platz gestaltet und wird intensiv genutzt. Über diesen neuen „Platz von Amiens“ führt eine wichtige Wegeverbindung vom Hauptbahnhof in das Brückstraßenviertel sowie in die östlichen City-Bereiche.

Im südlichen Teil des Plangebietes dominiert ein 12-geschossiger Glasturm an der Ecke Kampstraße/Hansastraße. An der Nord- und Westseite ist im ehemaligen Horten-Kaufhaus 1998 ein neuer Passagenkomplex, das „Westfalenforum“, entstanden. Entlang der Kampstraße und an der Ecke zum Freistuhl dominiert ein 8-geschossiges Bürogebäude. Die Erdgeschosslagen sind in diesem Bereich von kleinteiligen Fachgeschäften und Lebensmittelhandel geprägt.

Das Gebiet zwischen den Straßen Kampstraße, Freistuhl, Königswall und Hansastraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 02.10.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 117 - Freistuhl -.

Dieser mittlerweile 30 Jahre alte Bebauungsplan enthält beispielsweise anstelle des heutigen Museums für Kunst- und Kulturgeschichte (MKK) eine bis zu 25-geschossige Neubaumöglichkeit. Die heutige, auch schon durch den früheren Gebäudebestand vorhandene – innerstädtisch bedeutsame – Wegeverbindung zwischen Freistuhl und Hansastraße im Bereich des MKK sieht dieser Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche vor. Daher soll der Bebauungsplan 117 aufgehoben werden.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, auf dem Gelände östlich der Straße Freistuhl ein zweiundzwanziggeschossiges Bürogebäude mit einer Höhe ca. 93,00 m (+175 m über NN) zu errichten.

...

In dem Gebäude sollen ca. 620 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der RWE Gas AG zentral untergebracht werden, die heute an fünf verschiedenen Standorten arbeiten. Daneben ist beabsichtigt, im Erdgeschoss zusätzliche Flächen für Gastronomie und Einzelhandel anzubieten.

Das neue Büro- und Dienstleistungsgebäude soll linsenförmig als Solitärgebäude südlich des bestehenden Platzes von Amiens und östlich der Straße Freistuhl errichtet werden. Ein Anbau an das Westfalenforum und ein enges Heranrücken an die bestehenden Gebäude am Freistuhl, wie es das City-Konzept vorsieht, wird nicht mehr verfolgt. Ein höheres Gebäude an der Ecke Freistuhl und Platz von Amiens sieht auch das City-Konzept vor. Die nunmehr angestrebte Höhe des Amiens-Towers von ca. 175 m über NN geht über die bislang verfolgte jedoch hinaus. Im Kontext der bestehenden Hochhäuser IWO (145 m über NN) und Sparkasse (142 m über NN) fügt es sich sowohl in das engere und als auch in das weitere Stadtbild der City ein.

Mit der Neuplanung verbunden ist der langfristige Erhalt der viel frequentierten Fußgängerverbindung vom Hauptbahnhof über die Straße Freistuhl zur Hansastraße und weiter zu den östlichen und zentralen Citybereichen. Neben dem schon ausgebauten Platz von Amiens soll der südliche alte Platz von Amiens attraktiver gestaltet werden. Die Verwaltung beabsichtigt über den Vorhabenträger in Abstimmung mit den betroffenen Anliegern die Erstellung eines Konzeptes zur Gestaltung des künftig privaten Raumes zu initiieren. Hierbei ist die Planung des Architekten Fritschi für den Bereich Kampstraße/Freistuhl entsprechend zu berücksichtigen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern und mit den öffentlichen und privaten Platz- und Wegeflächen und neuen Gebäuden zu harmonisieren. Die Planungsziele des Bebauungsplanes In W 109 – City – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (hier Kerngebiet) werden übernommen. Ebenso soll über textliche Festsetzungen der Ausschluss von Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme und Sexdarbietungen sowie Spielhallen und Einzelhandelsgeschäften zum Vertrieb pornografischer Schriften, Abbildungen und Sexartikel übernommen werden.

Die wichtigen Wegebeziehungen vom Freistuhl zur Hansastraße und zur Kampstraße werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Angesichts der zentralen innerstädtischen Lage sowie der gewünschten städtebaulichen Verdichtung und Nutzungsstruktur soll der gesamte Planbereich mit Ausnahme des neuen Platzes von Amiens - wie bereits im alten Bebauungsplan 117 - als Kerngebiet festgesetzt werden.

Damit sind zum einen die vorhandenen Nutzungen am Königswall, an der Hansastraße bis Ecke Kampstraße und die Eckbebauung Kampstraße/Freistuhl gesichert; zum anderen erlaubt diese Festsetzung für die neu zu errichtenden Gebäude im Bereich Freistuhl/neuer Platz von

...

Amiens die gewünschten Nutzungen im Bereich Büro, Verwaltung, Handel und Dienstleistungen.

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

Eingefasst zwischen IWO-Hochhaus, Museum für Kunst- und Kulturgeschichte (MKK), dem Westfalenforum und dem nunmehr geplanten RWE Gas Tower wird der neue Platz von Amiens östlich an den Freistuhl angrenzend weiter gefasst und dementsprechend im Bebauungsplan als "öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz -" festgesetzt. Obwohl der Platz sich nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befindet, kann die Fläche aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem Eigentümer dauerhaft öffentlich genutzt werden. Mit einbezogen in diese Festsetzung wird gleichzeitig der vorhandene Durchgang zur Hansastraße (Museumsgasse) zwischen MKK und Westfalenforum.

Maß der baulichen Nutzung

Die bereits im alten Bebauungsplan 117 festgesetzte und im Bestand großenteils auch realisierte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 soll auch für den neuen Bebauungsplan In W 114 und somit für die noch zu errichtenden Gebäude übernommen werden. Diese GRZ entspricht der hohen Verdichtung dieser zentralen Lage und der Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO.

Der im Bebauungsplan enthaltene Baublock weist bereits eine hohe Verdichtung auf. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Grundstücksparzellierung und 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. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die vorgenannte Obergrenze unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Im vorliegenden Fall ist die hohe Ausnutzung an diesem Standort zur Ergänzung der urbanen Funktionen im Stadtgefüge erforderlich und gewünscht.

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 5); sonstige öffentliche Belange stehen der Dichte nicht entgegen. Damit sind die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze erfüllt.

...

Als Steuerungsinstrument eignen sich in diesem Bereich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. Traufhöhe. Die maximale Traufhöhe wird in Meter über NN angegeben, da eine Traufhöhe, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche, aufgrund des Geländegefälles in der Örtlichkeit zu nicht erwünschten Terrassenbebauungen an den langen Straßenfronten führen würde. Das heutige Geländeniveau bewegt sich zwischen ca. 82,00 m über NN im Norden (Königswall) und ca. 84,50 m über NN im Süden (Kampstraße).

Für die niedrigeren Gebäudeteile wird die Festsetzung einer Geschosszahl (II bzw. III) gewählt; die höhere Bebauung wird über die Festsetzung maximaler Traufhöhen geregelt.

Die festgesetzten Geschosszahlen bzw. Traufhöhen nehmen den Gebäudebestand auf und fügen die neue Bebauung in das differenzierte System unterschiedlicher Höhenentwicklung ein: gemäß den Vorstellungen des Hochhauskonzeptes für den Bereich des Hauptbahnhofes wird im Bebauungsplanbereich das IWO-Hochhaus als Bestand entsprechend mit einer max. Traufhöhe von 145 m über NN festgesetzt. Das vorhandene Westfalenhaus Ecke Kampstraße/Hansastraße wird mit seiner Traufhöhe von 123 m über NN in die Planung übernommen; ein Gebäude mit ähnlicher Höhenentwicklung soll in der Blickachse Hauptbahnhof/Reinoldikirche als südwestliche Platzbegrenzung des neuen Platzes von Amiens mit einer zwingenden Traufhöhe von 175 m über NN entstehen. Damit dem Abstandserfordernis Rechnung getragen wird, erhält die Nordfassade der Freistuhlbebauung, sowie die nördliche und westliche Gebäudebegrenzung des Westfalenforums ebenfalls eine Baulinie in Verbindung mit einer zwingenden Höhenfestsetzung. Die weiteren Gebäude liegen in ihrer Höhenentwicklung im Rahmen der üblichen Innenstadtbebauung zwischen einer Traufhöhe von 107 m bis 116 m über NN.

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße Freistuhl weist ein um ca. 2,0 m zurückgesetztes Staffelgeschoss auf, deshalb enthält der Bebauungsplan an dieser Stelle die Festsetzung zweier hintereinander liegender zwingender Traufhöhen (113,3 m bzw. 116 m über NN).

Darüber hinaus wird eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit um 3,80 m nach Norden und vorgelagerte Bauteile bzw. Zwischentrakte von zwei bis drei Geschossen festgesetzt:

- Neben dem Bestand sind Vorbauten im Bereich der östlichen und westlichen Platzwand des „Alten" -Platz von Amiens- mit zwei Geschossen vorgesehen.
- Für den vorhandenen eingeschossigen Vorbau an der Straße Freistuhl ist jetzt eine Erhöhung auf zwei Geschosse möglich.
- Zur städtebaulichen Betonung der Gebäudefront an der Ecke Freistuhl/Hansastraße wird aus gestalterischen Gründen ein Attikageschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 113,30 m über NN und weiter östlich an der Kampstraße eine Überbauungsmöglichkeit ab dem ersten Obergeschoss festgesetzt.
- Die an der Nordseite des neuen Platzes von Amiens vorhandene Bebauung (halbkreisförmiger Erker) wird planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Eckbebauung am Freistuhl (neuer Platz von Amiens) wird für das geplante Hochhaus eine Baulinie festgesetzt, um die gewünschte Bauflucht entlang der Straße Freistuhl, des „Neuen" – Platz von Amiens – und die Überleitung in den Blockinnenbereich zu gewährleisten. Dies ist erforderlich, weil die notwendige Tiefe der Abstandsfläche die

...

Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche überschreitet.
Für den II-geschossigen Anbau an das Hochhaus wird eine Baugrenze festgesetzt.

Darüber hinaus besteht im nordöstlichen Bereich, zum ehemalig blauen Platz hin, die Notwendigkeit, ein Vordach zum funktionalen Schutz vor Witterung des Haupteinganges des RWE Gas Tower zu errichten. Der Bebauungsplan enthält, bezogen auf dieses Vordach, die textliche Festsetzung ◇5◇ :

„In dem mit der Ziffer ◇5◇ und der Signatur  gekennzeichneten Bereich kann ein in Ausmaß, Konstruktion, Material und Farbe einheitliches Dach mit einer maximalen Höhe von +88,40 m ü. NN errichtet werden."

Im Sinne einer städtischen Dichte der vorhandenen Blockstruktur wird für den gesamten Planbereich, bis auf das geplante Hochhaus, das in offener Bauweise errichtet werden soll, eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der mittlere Bereich des (alten) Platzes von Amiens soll als offener Platzbereich erhalten bleiben und die fußläufige Erschließung vom „neuen" – Platz von Amiens –, Freistuhl und der Kampstraße sichern. Darüber hinaus lässt dieser Bereich aufgrund darunter liegender Kellergeschosse eine sinnvolle Überbauung nicht zu und wird deshalb als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier wird ein Weg über die Ausweisung einer Belastungsfläche (B) als „Rettungsweg" planungsrechtlich gesichert.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Äußere Erschließung

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

4.2 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 und Reinoldikirche fußläufig zu erreichen und somit sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

4.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplanbereich, unter dem neuen Platz von Amiens, existiert eine mehrstöckige öffentliche Tiefgarage mit 312 Stellplätzen. Diese Anlage wird ausschließlich von der Straße Freistuhl erschlossen. Im Zuge der Realisierung des geplanten Hochhauses östlich der Straße Freistuhl werden einige Stellplätze entfallen, die aber durch eine unterirdische Erweiterung westlich des „Neuen" – Platz von Amiens – wieder hergestellt und ergänzt werden sollen. Nach dem Umbau und der Erweiterung fasst die Tiefgarage 356 Stellplätze. Der Bebauungsplan enthält, bezogen auf diese Tiefgarage, die textliche Festsetzung ◇2◇ , welche eine un-

...

terirdische Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auch innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in seinem festgesetzten Ausmaß zulässt.

Bezüglich der angestrebten städtebaulichen Qualität in den Platzbereichen werden oberirdische Stellplätze in den gesamten Baugebieten ausgeschlossen. Dazu enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung ⟨6⟩ und lässt ausnahmsweise im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MK-Gebiet südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Platz – Kurzzeitparken für Be- und Entladevorgänge zu. Da sich diese Verkehrsfläche im Bereich des ehemaligen, alten Platzes von Amiens befindet, muss hier Kurzzeitparken für Be- und Entladevorgänge möglich sein, um die Hotelvorfahrt zu gewährleisten.

Für künftige Neubauvorhaben sind aus heutiger Sicht weitere Tiefgaragenanlagen nicht möglich. Der Stellplatznachweis ist dann über andere Möglichkeiten (z.B. Ablösung, Sicherung an anderer Stelle etc.) zu erbringen. Der erforderliche Stellplatznachweis für das geplante Vorhaben „RWE-GasTower" von 164 Stellplätzen, wird vom Vorhabenträger mit 100 Stellplätzen in der Stellplatzanlage „Hauptbahnhof" und 64 Stellplätzen in der Tiefgarage „Südwall" nachgewiesen.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die 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-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Nach § 3c in Verbindung mit Anlage 1 UVPG ist für das geplante Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Diese Vorprüfung kommt anhand der in der Anlage 2 UVPG dokumentierten Kriterien

- Merkmale des Vorhabens
- Standort des Vorhabens
- Merkmale der möglichen Auswirkungen

zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes unterbleiben kann.

5.2 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 § 1a Abs. 3 BauGB sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Bebauungsplan In W 114 sieht mit seinen Festsetzungen eine Bestandssicherung und ergänzende Neubaumaßnahmen vor. Die Eingriffsmöglichkeiten aufgrund dieser Planung gehen im wesentlichen nicht über die der noch rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 117 hinaus. Der Bebauungsplan In W 114 sieht lediglich eine umfassende Aktualisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 117 vor. Die möglichen Neubaumaßnahmen sollen auf Flächen realisiert werden, die auch bisher schon völlig versiegelt und daher dem Naturhaushalt bereits entzogen waren.
Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes In W 114 kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

5.3 Lärmschutz

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

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt und ist von den Straßen Königswall, Hansastraße, Kampstraße und Freistuhl 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. Die Auswirkungen der Lärmquellen Straßen- und Schienenverkehr und die ggf. dazu zu treffenden Regelungen wurden in einer vom Planungsamt durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (06/2000) und deren Aktualisierung (05/2003) ermittelt.

...

Für MK-Gebiete sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB (A) tags/nachts zugrunde zu legen. Die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs auf die vorhandene und geplante Kernbebauung sind für den Tageszeitraum ermittelt worden, da in den geplanten Büros nachts nicht gearbeitet wird.

Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2000 sowie aus dem Jahre 2003 ergab, dass der Orientierungswert von 65 dB(A) in den Bereichen südlich Königswall, westlich Hansastraße, nördlich Kampstraße und teilweise östlich Freistuhl überschritten werden. Die Schallimmissionen des Schienenverkehrs auf dem Dortmunder Hauptbahnhof sind für das Plangebiet nicht bedeutsam.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben. Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Stellen ist aufgrund der Innenstadtlage und der örtlichen Gegebenheiten nicht zu realisieren. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Straßen- und Schienenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Ausreichender Schallschutz an den Fassaden kann z. B. sowohl in Wohn- als auch in Arbeitsräumen schon durch Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse erreicht werden. Bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) gewährleisten ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB (A) und entsprechen damit Fenstern der Schallschutzklasse 2, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren schon aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Durch diese Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet werden. In den Bebauungsplan wird daher hinsichtlich des passiven Schallschutzes die textliche Festsetzung ◇4◇ aufgenommen. Die v.g. schalltechnischen Untersuchungen können beim Planungsamt während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

5.4 Altlasten

Im Planbereich ist in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) die Kennzeichnung einer früheren "Tankstelle" (auf der Ostseite der Straße Freistuhl) enthalten. Die ehemalige Tankstelle befand sich auf der Decke der vorhandenen Tiefgarage; die Tanks sind wahrscheinlich im Tiefgeschoss eingebaut worden. Da die genaue Lage nicht mehr zu ermitteln war, wurde der Bereich des Grundstückes Gemarkung Dortmund, Flur 1, Flurstück 281 mit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB versehen.

In den Bebauungsplan wird daher folgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:
"Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Abbruchmaßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß §29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz-

...

und Verordnungsblatt NW Bl. 250ff) – zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (GV NW 194) – in Verbindung mit §41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub – einschließlich möglicher Abbruchmassen – ist entsprechend den Abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen."

5.5 Methangas

Seit 1990 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, Gelände- einschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gasaustritte (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit in mehrere Zonen. Das Plangebiet liegt in der Zone 3 (Austritte sehr wahrscheinlich). Konkrete Gasaustritte sind für den Planbereich bisher nicht belegt.

Wegen der hohen Austrittswahrscheinlichkeit wird das Umweltamt unter dem Vorsorgeaspekt im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Installation von Gasflächendrainagen unter Gebäuden fordern.

Der vorstehend beschriebenen Problematik wird im Bebauungsplan durch die Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung und eines speziellen Hinweises Rechnung getragen.

6. Baumschutz

Die im westlichen Teil des Planbereiches, gekennzeichneten bestehenden Bäume werden aus ökologischen und gestalterischen Gesichtpunkten nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB gekennzeichnet und dienen der Sicherung des vorhandenen Stadtbildes.

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

Das für den Bereich – Platz von Amiens – geplante Gebäude wird unter Umständen die klimatischen Eigenschaften bzw. klimatischen Funktionen in diesem Gebiet verändern. Die Verwaltung hat über den Vorhabenträger das Büro Ruscheweyh Consult GmbH, Aachen, damit beauftragt, eine Untersuchung zu erstellen, die über eine Simulation die Auswirkungen des Gebäudes auf das Windfeld betrachtet.

Diese Windfelduntersuchung für den geplanten RWE-GasTower kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Windgeschwindigkeit an zwei Messstellen gegenüber dem Istzustand zwar erheblich vergrößert, aber an allen Messstellen der Grenzwert der Behaglichkeit für Ruheplät-

...

ze, Spielplätze etc. deutlich unterschritten wird. Die Behaglichkeitsbedingungen sind für das ganze Jahr erfüllt.

Die v.g. Windfelduntersuchung kann beim Planungsamt während der Geschäftszeiten eingesehen werden

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 114 keine Anwendung, da die Grundstücke im Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 vollständig bebaut oder befestigt (versiegelt) waren.

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.

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

Zur Zeit liegen keine Erkenntnisse über vorhandene oder zu erwartende Kampfmittel und Blindgängereinschlagstellen vor.

In den Bebauungsplan wird daher folgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:

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

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei dem Gebäude des Museums für Kunst- und Kulturgeschichte (MKK), Hansastraße 3, handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal.
Dieses dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude ist 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.

Leitungsrechte / Belastungsflächen
Im Planbereich verläuft ein Abwasserkanal der Stadt Dortmund DN 500 und DN 700, der durch ein Leitungsrecht (A) gesichert wird. Zusätzlich wurde nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der mit (A) gekennzeichnete Abwasserkanal kann überbaut werden, wenn die Einsteigeschächte für Wartungszwecke usw. zugänglich bleiben und durch die Überbauung keine Lasten auf die Kanalanlagen übertragen werden.

Von der Straße Freistuhl führt in den Blockinnenbereich ein Weg für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, der als „Rettungsweg" gekennzeichnet und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Dortmund belastet ist (Belastungsfläche (B))".

Der Blockinnenbereich der als MK-Gebiet mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche gekennzeichnet ist, als auch der Durchgang zur Kampstraße werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (Belastungsfläche (C))".

Von der Straße Freistuhl führt parallel zur Zugangsrampe der Tiefgarage, eine Tiefgaragenrampe zur Versorgung des Westfalenforums. Sowohl diese Rampe, als auch der Rettungsweg im Blockinnenbereich, der auch als Vorfahrt für das bestehende Hotel im Westfalenforum genutzt werden soll, wird mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Betreiber des Westfalenforums belastet. (Belastungsfläche (D))".

12. Entschädigung

Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB gegenüber der Stadt Dortmund entstehen nicht.

...

13. Flächenbilanzierung

Kerngebiet (MK)	ca. 16.562 m²
Kerngebiet (MK) nicht überbaubare Fläche	ca. 01.885 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Platz-	ca. 02.573 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 02.217 m²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 23.237 m²
Anzahl der neuen WE	00

14. Kosten

Alle durch die Errichtung des Hochhauses entstehenden Kosten (z. B. Verlegung von Leitungen und Kanälen) werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dortmund, den 06.04.2004

Ostholt
Ltd. Städt. Verw. Direktor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 15. Juli 2004 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 02.08.2004



stellv. Abteilungsleiter