B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan
InW 125n

- ehemalige Thier-Brauerei -

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes ... 3
2. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation im Planbereich ... 3
2.1 Regionalplan / Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 3
2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 4
2.3 Planungsrechtliche Situation ... 4
3. Gegenwärtige Situation im Planbereich ... 5
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung ... 5
5. Städtebauliche Integration in die City / Architektur ... 7
6. Inhalt des Bebauungsplans ... 9
6.1 Art der (baulichen) Nutzung ... 9
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 19
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ... 24
6.4 Öffentliche Grünfläche, zu erhaltende Bäume ... 25
6.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen, sonstige Leitungen ... 25
6.6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen ... 26
6.7 Öffentliche Verkehrsflächen ... 26
7. Städtebaulicher Vertrag ... 27
8. Verkehrliche Belange ... 29
8.1 Äußere Erschließung ... 29
8.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr ... 32
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 32
8.4 Radverkehr ... 32
8.5 Fußläufige Einbindung ... 33
9. Umweltbelange (Kurzfassung) ... 34
9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 34
9.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ... 34
9.3 Baumschutz ... 35
9.4 Artenschutz ... 35
9.5 Niederschlagswasser ... 35
9.6 Immissionsschutz ... 36
9.6.1 Schallschutz ... 36
9.6.2 Lufthygiene ... 47
9.6.3 Belichtungsverhältnisse / Lichtimmissionen ... 50
9.6.4 Klimatische Auswirkungen ... 54
9.7 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub ... 55
9.8 Methangas ... 56
10. Bergbauliche Einwirkungen ... 56
11. Luftschutzanlagen ... 56
12. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, regenerative Energien ... 57
13. Brandschutz ... 58
14. Kampfmittelbeseitigung ... 58
15. Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 59
16. Flächenbilanzierung ... 60
17. Kosten ... 60

Teil B siehe **Umweltbericht zum Bebauungsplan**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West. Er umfasst den Bereich nördlich der Straße „Hoher Wall“, östlich des Flurstückes 89 an der Straße „Grafenhof“ und der Martinstraße unter Einbeziehung eines Teils dieses Flurstücks am Einmündungsbereich Martinstraße / Silberstraße, östlich der Westseite der Martinstraße und weiter unter Einbeziehung des Flurstückes 83 westlich der Martinstraße, südlich der Straße „Westenhellweg“ sowie der Flurstücke 93, 94, 95 und 96 sowie unter Einbeziehung des südlichen Teiles der Straße „Potgasse“ südlich der Nordseite der Silberstraße sowie westlich der Ostseite der Hövelstraße einschließlich von Teilen der Straßen Kolpingstraße, „Eisenmarkt“ und Kuhstraße.

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss an zwei Stellen verändert. Der Planbereich wurde westlich der Kolpingstraße um Teilflächen der Flurstücke 222, 224 und 225 reduziert. Eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs wurde südwestlich der Kreuzung Silberstraße, Martinstraße unter Einbezug eines hier an die Straßen angrenzenden Teils des Flurstücks 89 vorgenommen. Die Erweiterung ist notwendig geworden, da hier im Zuge der konkretisierten Verkehrsflächenplanung zusätzliche Flächen für einen neuen Kreisverkehr benötigt werden.

Die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation im Planbereich

2.1 Regionalplan / Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 24a LEPro dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe etc.) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen.

Im Rahmen des Bebauungsplans InW 125n erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Geplant ist ein Einkaufszentrum mit maximal 33.000 qm Gesamtverkaufsfläche und einem Angebotsschwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage „Zentrenrelevante Leitsortimente“ des § 24a LEPro bzw. der am 19.06.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen „Dortmunder Sortimentsliste“.
Das Plangebiet liegt in der Dortmunder Innenstadt innerhalb des Wallrings und ist damit unmittelbar städtebaulich integriert in die Dortmunder City als Hauptzentrum der Stadt mit oberzentraler Versorgungsfunktion. Der Vorhabenstandort weist sogar eine

direkte Anbindung an den Westenhellweg, die Haupteinkaufsmeile und 1a-Lage der Dortmunder City auf. Die funktionalen Anforderungen des § 24a Abs. 2 LEPro an die Angebotsvielfalt und –dichte sowie Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz von Hauptzentren sind eindeutig erfüllt. Dies gilt auch für die Voraussetzung einer adäquaten Lage und Darstellung im Regionalplan.
Der seit dem 18.08.2004 genehmigte Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Im Regionalen Ordnungskonzept des Regionalplans wird die Dortmunder City ergänzend als Siedlungsschwerpunkt zur Konzentration oberzentraler Einrichtungen dargestellt.

Unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben des für den Bebauungsplan erstellten Einzelhandelsgutachtens eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass das geplante Einkaufszentrum weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Dortmund oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt.
Außerdem ist die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Dortmund gegenüber der gutachterlich bewerteten Größenordnung um 5.000 qm auf 33.000 qm reduziert worden, so dass damit erst recht von einer verträglichen Gesamtgröße auszugehen ist.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat dementsprechend die landesplanerische Anfrage der Stadt Dortmund nach der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zustimmend beantwortet.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Planbereich des Bebauungsplans InW 125n die Darstellung „Kerngebiet“ sowie die ergänzende Darstellung „Siedlungsschwerpunkt gemäß § 6 Landesentwicklungsprogramm (SSP) – 1. Stufe (Innenstadt mit City)“.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans InW 125n erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.
Aus Gründen der Darstellungsklarheit wird aufgrund der Größe des geplanten Sondergebiets mit mehr als 2,1 ha im Bebauungsplan und knapp 3,7 ha im Flächennutzungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Planbereichs des Bebauungsplans InW 125n ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Teile des Plangebiets liegen in dem seit dem 24.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan In W 109 – City - und sind als Kerngebiet festgesetzt. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 83 nördlich der Silberstraße und westlich der Martinstraße sowie die Flurstücke 92, 102, 128 und 234 südlich des Westenhellwegs, östlich der Martinstraße und westlich der Potgasse.

Ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen worden ist der südliche Abschnitt der Hövelstraße ab der Einmündung Kuhstraße sowie der an den Einmündungsbereich angrenzende Teil der Kuhstraße. Die Flächen sind in dem seit dem 06.12.1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 102 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der seit dem 20.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 125n weder Festsetzungen noch Entwicklungsziele.

3. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Das Plangebiet wird im Kern durch die ehemaligen Produktionsgebäude der Thier-Brauerei sowie die an der Hövelstraße liegende zugehörige Stellplatzanlage geprägt und ist bis auf die am Hohen Wall gelegene Grünfläche nahezu vollständig versiegelt. Nach der Aufgabe der Bierproduktion im Jahr 1992 haben sich in den Produktionsgebäuden zu Anfang dieses Jahrzehnts eine Diskothek und mehrere Bars niedergelassen. Der ehemalige Brauereistandort etablierte sich durch diese Umnutzungen als Anlaufpunkt des regionalen Nachtlebens.
Trotz hervorragender Lagegunst unmittelbar in der City weist das Areal der ehemaligen Thier-Brauerei immer noch eine geringe städtebauliche Attraktivität auf. Mit Diskotheken und Bars als seinen derzeitigen Kernnutzungen wird das Areal lediglich nachts an Wochenenden genutzt und belebt. Wochentags stellt sich das Gelände eher als Gewerbebrache und städtebaulicher Fremdkörper dar. Dieser Charakter prägt letztlich das zur Zeit noch wenig attraktive Erscheinungsbild des südwestlichen Bereichs der City.

Im Gegensatz zum unmittelbaren Brauereiareal weist der südliche Bereich des Plangebiets ein positiveres Erscheinungsbild auf. Südwestlich der ehemaligen Produktionsgebäude liegt das als stadtbildprägend und denkmalwert erkannte ehemalige Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei riegelförmig parallel zum Hohen Wall, derzeit noch genutzt durch Teile der Stadtverwaltung als Bürofläche und durch Gaststätten (u.a. die Hövels-Hausbrauerei mit eigener Braustätte). Dem Verwaltungsriegel vorgelagert ist eine städtische Grünfläche, die sich parallel zum Hohen Wall bis vor das Gebäude der Postbank (ehemaliges Postgiroamt) erstreckt. Die Grünfläche mit historischem, stadtbildprägendem Baumbestand wird im Sommer zum Teil als Biergarten durch die ansässigen Gaststätten genutzt.

Nördlich der Silberstraße beinhaltet das Plangebiet die teils brachliegenden, teils als Stellplätze genutzten Flächen zwischen Martinstraße und Potgasse, das brachliegende Grundstück westlich der Martinstraße, eine für die Stromversorgung der City bedeutende Trafostation der DEW 21 sowie die ehemaligen Immobilien des Elektronik-Fachmarktes Berlet mit ihren historisierenden Fassaden zum Westenhellweg und zur Martinstraße. Im nordöstlichen Bereich umfasst das Plangebiet noch zwei ältere unmittelbar an die ehemaligen Brauereigebäude angrenzende Wohngebäude, die teilweise auch als Büroraum genutzt werden.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der hohen Lagegunst entsprechend hat das vom Rat der Stadt bereits 1999 beschlossene City-Konzept 2000 ein erhebliches Entwicklungspotential in dem ehemaligen Brau-

ereistandort erkannt und festgehalten. Eine bessere Anbindung an den Kern der City sollte über die Ausbildung einer neuen öffentlichen Achse von der Petrikirche über einen direkten Durchstich in Richtung Süden über das Thier-Gelände an den Hiltropwall erreicht werden. Hiermit ergibt sich eine neue Cityachse vom Hauptbahnhof im Norden bis zum Hiltropwall im Süden. Dieses Ziel wurde seitdem grundsätzlich aufrechterhalten, die Anbindung soll nunmehr über die bestehende Potgasse erfolgen.

In der ersten Jahreshälfte 2007 ist die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG mit Sitz in Hamburg an die Stadt Dortmund herangetreten mit dem Ziel, das Areal der ehemaligen Thier-Brauerei sowie zusätzliche nördlich der Silberstraße liegende Grundstücke, unter anderem die ehemalige Immobilie des Elektronikfachmarktes Berlet, mit einem Einkaufszentrum zu bebauen.

Das vom Gründer des Hamburger Otto-Konzerns gegründete Unternehmen ECE ist international als Entwickler und Betreiber von Einzelhandels-, Büro-, Industrie- und Verkehrsimmobilien tätig. Mit 90 realisierten und einer Vielzahl in Planung und Bau befindlicher Objekte ist die ECE europäischer Marktführer im Bereich innerstädtischer Shopping-Center. Zu den bekanntesten der neueren Shopping-Center zählen die Schloss-Arkaden in Braunschweig, die Potsdamer-Platz-Arkaden sowie die Promenaden Hauptbahnhof Leipzig. Mit dem Shopping-Center Limbecker Platz befindet sich eines der größten innerstädtischen Shopping-Center Deutschlands in der Stadt Essen im Bau (insgesamt 70.000 qm Nutzfläche, davon 24.000 qm durch Karstadt belegt, Teileröffnung in 2008 erfolgt).

Der Projektentwurf der ECE Projektmanagement für das ehemalige Areal der Thier-Brauerei sieht insgesamt 33.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche (27.500 m² neue Verkaufsfläche, 5.500 m² ehemalige Verkaufsflächen von Berlet und Marc O'Polo) sowie ergänzende Entertainmentflächen, Gastronomieflächen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Büroräume vor. Dabei soll nicht nur das Thier-Gelände neu bebaut werden. Das Vorhaben soll sich von der ehemaligen Berlet-Immobilie über die Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse auf das Thier-Gelände erstrecken.

Die ehemalige Berlet-Immobilie am Hellweg soll rekonstruiert und zu einem der Haupteingänge des Shopping-Centers werden, die dahinterliegende Trafostation der DEW 21 wird aufgelöst und das Grundstück in das Vorhaben integriert. Die Stellplatzanlage sowie das brachliegende Grundstück nördlich der Silberstraße werden ebenso überplant wie der Teilabschnitt der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse, um die auch von der Stadt gewünschte direkte Anbindung des Thier-Areals an den Westenhellweg zu realisieren.
In das Shopping-Center wird ebenfalls das ehemalige Verwaltungsgebäude der Brauerei am Hohen Wall integriert. Das Gebäude steht zwar nicht unter Denkmalschutz, ist aber stadtbildprägend. Es soll in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde in den Grundzügen bestehen bleiben und den Eingang vom Hohen Wall aufnehmen. Den Planungen der ECE Projektmanagement zufolge sollen hier auch in Zukunft gastronomische Angebote (Hövels und weitere Einrichtungen) mit einem Biergarten und ergänzende Büro- und Praxisräume ihren Platz haben. Das freie Grundstück Silberstraße/Ecke Martinstraße wird ebenfalls für ein neues Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes In W 125 n – ehemalige Thier-Brauerei – werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen. Dabei ist zum einen die Ausweisung eines Sondergebiets für das Einkaufszentrum

selbst geplant, in dem Einzelhandel und ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Entertainment und Büro- und Praxisräume festgesetzt werden. Zum anderen wird das Grundstück Silberstraße/Ecke Martinstraße entsprechend dem derzeitigen Planungsrecht als Kerngebiet ausgewiesen.
Planungsrechtliche Voraussetzungen für das Einkaufszentrum sind auch im Bereich der Verkehrserschließung zu schaffen. An einigen Stellen sind zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit Erweiterungen öffentlicher Verkehrsflächen nötig.
Die vorhandene Grünfläche vor der ehemaligen Brauereiverwaltung am Hohen Wall soll planungsrechtlich gesichert werden.

5. Städtebauliche Integration in die City / Architektur

Aufgrund der unmittelbaren Lage in der Dortmunder City sind hohe Anforderungen an die gestalterische und funktionale Qualität des Einkaufszentrums zu stellen.

Spätestens seit dem Beschluss zum Citykonzept in 1999 ist es erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt, diesen bisher untergenutzten und städtebaulich vernachlässigten Bereich der City wieder an die angrenzenden Citylagen anzubinden und hier eine attraktive urbane Nutzung zu etablieren.
Das Vorhaben der ECE Projektmanagement bietet die Chance, das bisher für Citybesucher unattraktive Quartier südlich des Westenhellwegs deutlich aufzuwerten und zu beleben. Das geplante Einkaufszentrum ist als neuer Kundenmagnet und Anlaufpunkt in der Lage, eine neue Adresse in der City zu bilden und neue Passantenfrequenzen zu schaffen.

Voraussetzung für die Belebung des südwestlichen City-Quartiers ist eine möglichst weitgehende Öffnung des Einkaufszentrums über richtig gelegene ansprechende Eingangssituationen.

Die Integration des Einkaufszentrums in die bestehenden Wegebeziehungen der City wird im Rahmen der Planungen der ECE Projektmanagement erreicht durch:

- die direkte Anbindung des Einkaufszentrums über die ehemalige Berlet-Immobilie an den Westenhellweg,
- die fußläufige Verknüpfung über die Potgasse an den Westenhellweg in Fortführung der Achse Hauptbahnhof / Petrikirche bis zum Hohen Wall,
- einen städtebaulich markanten Eingang im Bereich Silberstraße / Kolpingstraße und somit über die östliche Silberstraße die fußläufige Anbindung an den Hansaplatz und Alten Markt,
- einen weiteren Eingang durch das ehemalige Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei am Hohen Wall und
- zwei Eingänge im Bereich der geplanten Silberstraßenbebauung.

Der Integration des geplanten Einkaufszentrums werden auch geplante Änderungen im Straßenraum dienen, wie die Herstellung von Mischverkehrsflächen in der nördlichen Martinstraße, Potgasse, der Silberstraße zwischen Potgasse und Hansaplatz (abgesehen vom geplanten Kreisverkehrsplatz) und der südlichen Kolpingstraße.

Die Planungen der ECE Projektmanagement sehen neben dieser Öffnung zum öffentlichen Raum durch Eingänge ein „Haus-im-Haus“-Konzept vor.

Drei bzw. vier Erschließungsachsen führen im Einkaufszentrum von den Eingängen in einen großen, mehrgeschossigen Raum, in dem ein viergeschossiges Gebäude als Kern des Einkaufszentrums platziert wird. Dieses „Haus im Haus“ wird mit den verschiedenen Etagen der umgebenden Mantelbebauung über Brücken und Treppen verbunden. Auf dem Dach des Kerngebäudes sollen gastronomische Einrichtungen sowie kulturelle Veranstaltungen ihren Platz finden.

Großer Wert wird auf eine hochwertige Fassadengestaltung gelegt, um den derzeit abweisenden Charakter der zur Silberstraße geschlossenen Brauereigebäude abzulösen.

Im Rahmen der Planungen der ECE werden die attraktiven Fassaden des ehemaligen Berlet-Fachmarktes an Westenhellweg und Martinstraße rekonstruiert. Die Umnutzung des erhaltenswerten ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Thier-Brauerei am Hohen Wall ist intensiv mit der Stadt abzustimmen.

Nach erstmaliger Beratung am 06.12.2007 hat der Gestaltungsbeirat am 07.02.2008 das Projekt auf der Grundlage weitergeführter Planungen erneut beraten und mit Anregungen positiv empfohlen. Neben einer neuen Betonung mit weiterem Eingangsbereich aus Richtung Potgasse (und damit die gewünschte Ausbildung einer dritten Nord-Süd-Achse (Hauptbahnhof – Petrikirche – Hoher Wall)) soll das Einkaufszentrum einen neuen Eingang an der zu einem Kreisverkehr umzubauenden Kreuzung der Straßen Kolping- / Hövel- / Silberstraße / Eisenmarkt erhalten.

Festgehalten wurde an der Bebauung eines Teilstücks der Silberstraße mit einer transparenten Passage, die neben der Verbindung der Verkaufsetagen zwischen dem ehemaligen Berletbau und dem südlichen Abschnitt des Einkaufszentrums auch eine Ost-West-Querung für Fußgänger und Radfahrer erlaubt.

Zur Konkretisierung der Gestaltung der Fassaden, Eingänge und des zu querenden Bereiches der Silberstraße hat die ECE Projektmanagement ein Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb) mit zehn geladenen externen Architekturbüros in Form eines Gutachterverfahrens nach RAW (Regeln für Architektenwettbewerbe) durchgeführt.
In der Jurysitzung am 26.06.2008 wurde der Siegerentwurf des Kölner Büros Kaspar Kraemer Architekten ermittelt. Der Entwurf orientiert sich bezüglich der horizontalen und vertikalen Gliederung der Fassade am Bestandsgebäude des historischen Kaufhaus Clemens am Westenhellweg und nimmt mit hellem Naturstein das Fassadenmaterial des ehemaligen Thier-Verwaltungsgebäudes am Hohen Wall auf. Der Baukörper des geplanten Einkaufszentrums wird durch eine im Vergleich zur Anschlussbebauung niedrigere und in Glas ausgeführte Halle in der Silberstraße klar unterteilt in zwei Abschnitte, von denen der eine nördlich der Silberstraße und der andere auf dem ehemaligen Brauereigelände liegt und sich bis zum Verwaltungsgebäude erstreckt. Die in Material und Gliederung einheitliche Fassadenstruktur beider Abschnitte stellt das verbindende gestalterische Element dar. Der südlich der Silberstraße gelegene Baublock wird gegenüber dem nördlichen, an den Westenhellweg anschließenden Abschnitt durch eine zweigeschossige „Krone“ aus einem beschichteten Metallgitter erhöht, hinter denen zwei der insgesamt drei Parkebenen des Einkaufszentrums liegen. Der unmittelbare bauliche Anschluss an das am Hohen Wall liegende Verwaltungsgebäude erfolgt in deutlich reduzierter Geschossigkeit und betont dadurch die Eigenständigkeit des denkmalwürdigen Gebäudes als eigener ablesbarer Baukörper. Bestandteil des Fassadenentwurfs sind großzügige, portalartige Eingangssituationen, u.a. an der Silberstraße, Ecke Kolpingstraße.

Im Bebauungsplan InW 125n wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet, da die konkrete Gestaltung des Vorhabens Gegenstand des städtebaulichen Vertrags ist.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der (baulichen) Nutzung

Der Bebauungsplan InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei - weist ein Kerngebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ aus.

Kerngebiet
Der Bebauungsplan InW 125n überplant einen kleinen Teil des Flurstücks 83 im Eckbereich Silberstraße, Martinstraße als öffentliche Verkehrsfläche, die hier zur Anlage eines Kreisverkehrs erfordert wird. Um die Bebauungsmöglichkeit für das verbleibende Grundstück zu regeln, wird das Flurstück 83 vollständig in den Bebauungsplan InW 125n aufgenommen. Es erfolgt übereinstimmend zur bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan InW 109 – City – die Ausweisung eines Kerngebiets. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind hier wie auch in den übrigen Kerngebieten in der Dortmunder City sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig, um einen Beitrag zu einer potentiellen Erhöhung des Anteils der Wohnnutzung in der Dortmunder City zu leisten. Für das Kerngebiet wird, ebenfalls den Vorgaben des InW 109 für die Dortmunder City entsprechend, ein Ausschluss von Nutzungsarten bzw. gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmter Nutzungsunterarten vorgenommen. Es handelt sich hierbei um den Ausschluss von sogenannten „Sex-Shops“, also Einzelhandelsbetrieben zum Vertrieb pornographischer Inhalte, und Vergnügungsstätten zur Vorführung pornographischer Inhalte („Sexkinos“) sowie konventionelle Spielhallen und Betriebe mit Videospielen mit gewaltverherrlichenden Inhalten. Mit dieser Festsetzung sollen Nutzungen und Nutzungsunterarten aus der Dortmunder City ferngehalten werden, die nicht nur jugendgefährdende, sondern auch negative städtebauliche Auswirkungen auf ihr Umfeld haben können, die bis zum qualitativen Verfall ganzer Straßenzüge reichen können. Städtebauliches Ziel der Stadt Dortmund ist eine qualitativ hochwertige Entwicklung der City insgesamt sowie im Rahmen dieses Bebauungsplans der ehemaligen Brauereibrache und angrenzender Bereiche. Oben benannte Nutzungen würden diesem Ziel zuwiderlaufen.

Sondergebiet „Einkaufszentrum / Einzelhandelsverträglichkeit
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ermöglicht die Realisierung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsflächenobergrenze für die Kernnutzung **Einzelhandel** von insgesamt 33.000 qm. Der Bebauungsplan setzt ausgehend von einem Verträglichkeitsgutachten *(Dr. Hesse & Partner GmbH: Gutachten zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des geplanten Shopping-Centers auf dem Dortmunder Thier-Gelände, November 2007*) für die einzelnen im Einkaufszentrum vorgesehenen Einzelhandelsbranchen Verkaufsflächenobergrenzen fest, im Rahmen derer der Branchenmix variiert werden kann. In der Festsetzung der einzelnen Branchen erfolgt die Bezugnahme auf die Branchen der vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen „Dortmunder Sortimentsliste“. Die „Dortmunder Sortimentsliste“ umfasst im Vergleich mit dem Einzelhandelsgutachten dieselben Branchenbegriffe sowie nahezu vollständig gleichbedeutende Sortimentsbegriffe. Die Abweichungen betreffen nur einzelne Sortimente, die für die Übereinstimmung der Festsetzungen mit den Aussagen des Gutach-

tens unbedeutend sind. Für den Vorhabenträger besitzt der Bezug in der Festsetzung auf die „Dortmunder Sortimentsliste“ den Vorteil, dass letztere zusätzliche Sortimente (Motorradbekleidung, Tapeten) im Rahmen der identischen Branchenbegriffe erlaubt.

Das Plangebiet des InW 125n liegt zwar innerhalb der Dortmunder City, die planungsrechtlich weitgehend als Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan InW 109 – City - ausgewiesen ist. Für den Vorhabenstandort erfolgt hingegen gemäß § 11 BauNVO die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“, da das auszuweisende Baugebiet aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens und der Dominanz der Hauptnutzung „Einzelhandel“ eine Sonderstellung innerhalb der Dortmunder City besitzen und sich wesentlich von einem Kerngebiet unterscheiden wird. Neben der im Rahmen des Einkaufszentrums vorgesehenen Hauptnutzung „Einzelhandel“ sind lediglich in deutlich untergeordnetem Maß ergänzende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle und Sportangebote, einzelhandelsnahe Handwerke und Büro- und Praxisräume geplant. Der Nutzungskatalog des geplanten Sondergebiets ist im Gegensatz zu Kerngebieten deutlich enger gefasst und auf die Hauptnutzung „Einzelhandel“ zugeschnitten. Städtebauliches Ziel der Stadt und des aufzustellenden Bebauungsplans ist nicht die Entwicklung des Plangebiets als gemischtgenutztes, „gemeines“ Kerngebiet, sondern die Realisierung eines Einkaufszentrums. Dementsprechend sind zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNVO hier nicht vorgesehen. Insbesondere die Größe des geplanten Einkaufszentrums bewirkt, dass der Vorhabenstandort und das geplante Baugebiet eine Sonderstellung innerhalb der Dortmunder City einnehmen, die auch aus Gründen der Darstellungsklarheit mit einer entsprechenden Sondergebietsdarstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert wird. Bereits die Grundfläche des Einkaufszentrums beträgt mit gut 2,1 ha ein Mehrfaches sogar der größten in der Dortmunder City vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, der Kauf- bzw. Warenhäuser Kaufhof und Karstadt am Hellweg bzw. Alten Markt.

Das geplante Vorhaben bedarf darüber hinaus auch der Ausweisung eines Sondergebiets im Bebauungsplan, da es städtebauliches Ziel der Stadt Dortmund ist, eine city-, stadt- und regionalverträgliche Dimensionierung und Gestaltung des Einkaufszentrums planungsrechtlich sicherzustellen.

Im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens (s.u.) wurden die verträglichen Obergrenzen für die im Einkaufszentrum geplanten Sortimentsgruppen bzw. –branchen (im folgenden sowie in den Festsetzungen wird der Begriff „Branche“ anstatt „Sortimentsgruppe“ verwendet) ermittelt. Nur unter der Voraussetzung, dass die gutachterlich für die Einzelhandelsbranchen ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen abgesichert werden, kann die ermittelte Verträglichkeit des Vorhabens für die Innenstadt und Zentren Dortmunds und anderer Nachbargemeinden vorausgesetzt werden. Ein Einkaufszentrum auf der identischen Grundfläche mit größerer Gesamtverkaufsfläche oder umfangreicheren Angeboten in bestimmten Sortimenten, insbesondere sogenannten Leitsortimenten wie Bekleidung, Schuhen oder Unterhaltungselektronik, könnte schwerwiegende Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der Dortmunder City und von Nebenzentren im Stadtgebiet sowie eventuell weiterer zentraler Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden von Dortmund haben. Die Stadt Dortmund hat in den letzten Jahren enorme Investitionen in die Attraktivierung der Dortmunder City geleistet. Diese reichen von einer neuen und aufwendigen Pflasterung des Hellwegs sowie zuführender Nebenstraßen, wie erst jüngst auch im östlichen Bereich der City, über den Neubau eines Konzerthauses und die jahrelange Einrichtung eines Quartiersmanagements als

Impulsgeber zur Aufwertung und Revitalisierung des Brückstraßenviertels bis hin zur Verlegung der Stadtbahntrasse als Voraussetzung für die geplante Umgestaltung der Kampstrasse zum Flanier- und Einkaufsboulevard mit entsprechend hohem städtischen finanziellen Investitionsaufwand. Die geleisteten öffentlichen Investitionen belegen das städtebauliche Ziel der Stadt Dortmund, die City insgesamt und flächendeckend attraktiv und ausgewogen zu entwickeln. Eine Überdimensionierung des Einkaufszentrums oder einzelner Angebotsgruppen mit dann zu befürchtenden Auswirkungen in anderen Citybereichen, wie z.B. dauerhaften Leerständen oder einem qualitativen Angebotsniedergang, würde die von der Stadt unternommenen, nicht zuletzt auch finanziellen Anstrengungen konterkarieren und entwerten.
Das Einkaufszentrum muss also in seiner Gesamtverkaufsfläche und gerade wegen der geplanten Größe des Vorhabens auch bezüglich der vorgesehenen Einzelhandelsbranchen verträglich dimensioniert sein und sich in die Dortmunder City integrieren, wie es der Masterplan Einzelhandel fordert.

Der in § 1 Abs. 4 BauGB postulierten Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung sowie dem in § 2 Abs. 2 BauGB formulierten Gebot der nachbargemeindlichen Abstimmung kann aufgrund der Größe des auszuweisenden Baugebiets ebenfalls nur dann hinreichend entsprochen werden, wenn im Bebauungsplan InW 125n Festsetzungen getroffen werden, die einen Rahmen zur Steuerung der Einzelhandelsverkaufsflächen festlegen. Die Größe des Baugebiets ließe eine deutlich größere Dimensionierung des Einkaufszentrums mit anderen Angebotsschwerpunkten zu, die dann auch deutlich umfangreichere Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und die zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden haben könnte. So formuliert § 24a LEPro die Vorgabe, dass von Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ausgehen darf, weder in der Ansiedlungsgemeinde noch in benachbarten Gemeinden.

Entsprechend sind zur Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens differenzierte und detaillierte Festsetzungen zur Feinsteuerung der Einzelhandelsflächen im Bebauungsplan vorzunehmen, so dass die Typenfreiheit eines Sondergebiets genutzt werden muss, Festsetzungen ohne Bindung an vorgegebene Anlagentypen treffen zu können.

Dieses erhöhte planerische Steuerungserfordernis ergibt sich auch konkret aus den Vorgaben des im Jahr 2004 vom Rat der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung beschlossenen Masterplans Einzelhandel. Der Masterplan Einzelhandel ist die inhaltliche Grundlage für die stadtplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dortmund. Er formuliert, inhaltlich aufbauend auf dem 1999 vom Rat der Stadt beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept sowie dem 2001 von Dortmund sowie 18 Nachbarkommunen unterzeichneten Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet, die zentralen Ziele und Vorgaben für die räumliche und sonstige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dortmund, so auch die Dortmunder City als bedeutendstem zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Die Dortmunder City ist mit einem Bestand von knapp 190.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche, anteilmäßig etwa 22 % der gesamten Verkaufsfläche sowie knapp 27 % des gesamten Umsatzes im Dortmunder Einzelhandel, der wichtigste Einzelhandelsstandort der Stadt mit oberzentraler Funktion im regionalen Einzugsbereich.

Der Masterplan Einzelhandel hält fest, dass die oberzentrale Funktion der City, d.h. letztlich die Attraktivität der City auch für Kunden aus dem Dortmunder Umland, in entscheidendem Maße von der Qualität und Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebotes abhängt. Die große Bandbreite an Angebotsformen wie Kauf- und Warenhäusern, Fachmärkten sowie Fach- und Spezialgeschäften in der Dortmunder City bewirkt, dass Dortmund in vielen innenstadttypischen Kernsortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Hausrat/Glas/Porzellan, Sportartikel) Kaufkraftbindungsquoten von deutlich mehr als 100 % erzielt. (Das bedeutet, dass in diesen Sortimenten im Dortmunder Handel aufgrund von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland mehr Umsatz erzielt wird, als der Dortmunder Bevölkerung an Kaufkraft zur Verfügung steht.)
Das Gutachten der Dr. Hesse & Partner GmbH zum Bebauungsplan bestätigt die oben angeführten branchenspezifischen Bindungsquoten, zeigt aber auch innenstadttypische Sortimentsbereiche (Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Hobby, Bücher/Schreibwaren) auf, in denen das Oberzentrum Dortmund deutlich weniger Kaufkraft bindet, als der Dortmunder Bevölkerung zur Verfügung steht. In der Branche Elektrogeräte/Leuchten/Unterhaltungselektronik/Informationstechnologie/Telekommunikation erzielt Dortmund zur Zeit nicht zuletzt aufgrund der Betriebsaufgabe des Berlet-Marktes keine Kaufkraftbindung von mehr als 100%.

Das frühere Maß der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hat sich seit Mitte der 1980er Jahre deutlich reduziert. Im Jahr 1987 erzielte der Dortmunder Einzelhandel insgesamt noch eine Zentralität von 1,32, d.h. der Dortmunder Einzelhandel erzielte 32 % mehr Umsatz, als der Wohnbevölkerung Dortmunds an Kaufkraft zur Verfügung stand. Diese hohe Zentralität war Ausdruck der starken Orientierung des Dortmunder Umlandes auf das Oberzentrum Dortmund. Die Zentralität Dortmunds ging bis zum Jahr 1999 auf einen Wert von 1,08 zurück: für Dortmund ein deutlicher Verlust an oberzentraler Bedeutung in der Region. Bereits das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept von 1999 machte ein sich quantitativ und qualitativ verbesserndes Einzelhandelangebot in den Umlandgemeinden Dortmunds und insbesondere in den Mittelzentren sowie einen hohen Konkurrenzdruck durch großflächige nicht integrierte Einzelhandelsagglomerationen im Umland als Ursachen für diesen Bedeutungsverlust aus. Der Bedeutungsgewinn der Mittelzentren zu Lasten der Oberzentren in der Region ist eine Entwicklung, von der auch andere benachbarte Oberzentren betroffen waren.

Zwei wesentliche Ziele des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und des Masterplans Einzelhandel sind aus diesem Grund die Stärkung des Oberzentrums Dortmund und die nachhaltige Stärkung der City. Eine konsequent auf die City und die integrierten Nebenzentren ausgerichtete Ansiedlungspolitik im Einzelhandel soll die Zentralität der Stadt wieder stärken.
Folgende Unterziele formuliert der Masterplan Einzelhandel für die City:

- Die Dortmunder City soll qualitativ profiliert werden gegenüber den Nachbarkommunen durch eine Stärkung in den innenstadttypischen Kernsortimenten, durch die Ansiedlung spezialisierter Sortimente, innovativer Angebotsformen und hochwertiger Angebotssegmente.
- Die Verkaufsfläche der City soll maßvoll erweitert werden. Die City als Standort höchster Zentralität muss Raum bieten zur Ansiedlung konkurrierender Angebote und neuer Trends. Neue Projekte sollen den Standort ergänzen, nicht ersetzen. Die Entwicklung weiterer Verkaufsflächen soll innerhalb bestehender Geschäftslagen erfolgen. Neue großflächige Einkaufscenter, die das Standortgefüge gravierend verändern, können nur nach gemeinsamem Nachweis der Markt-, Standort- und Regionalverträglichkeit realisiert werden.

- Die Erlebnisqualitäten der Dortmunder City sind zu fördern. Die vermehrte Freizeit hat zu einer immer deutlicheren Ausprägung des Erlebnischarakters des Einkaufens geführt. ... Die attraktive Verknüpfung von Einkaufen, Begegnung, Unterhaltung und Vergnügen in den neuen Themencentern und Erlebniskaufhäusern braucht ihre städtebauliche Ergänzung in funktionaler Vielfalt und besonderem urbanen Ambiente. ... Deshalb sollen in der City weitere freizeitorientierte und kulturelle Anziehungspunkte entwickelt und die städtebauliche Aufwertung auf weitere Straßen und Plätze ausgedehnt werden.
- Die Erreichbarkeit der City soll für alle Verkehrsarten optimal gesichert werden.

Auch die ehemalige Thier-Brauerei wird im Masterplan Einzelhandel weiterhin als Potentialfläche für die Cityentwicklung angeführt.
Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde seit dem Ratsbeschluss über das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept von 1999 umgesetzt, neben anderen die Etablierung des Brückstraßenviertels mit der Ansiedlung des Konzerthauses als neues Kultur- und Trendviertel, die Realisierung des Hansakarrées mit Sporthaus Karstadt, die Ansiedlung von Anson´s und weiterer Anbieter.

In der Folge konnte der bis 1999 wirkende Negativtrend einer sinkenden Zentralität Dortmunds aufgehalten werden. Eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquoten in den innenstadttypischen Kernsortimenten und eine leichte Erhöhung der Zentralität insgesamt wurden erzielt.

Nicht zuletzt durch das geplante Multi-Themen-Center „3 do“ mit 36.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche und umfangreichen ergänzenden Freizeitnutzungen sollte die Dortmunder City in ihrer oberzentralen Funktion eine deutliche Stärkung erhalten.
Nachdem die Bahn AG im Frühjahr 2007 einseitig für sich entschieden hat, das Projekt nicht weiter zu verfolgen, ist diese Maßnahme zur City-Attraktivierung nicht mehr vakant. Der diesbezügliche (seit dem 23.06.2006 rechtsverbindliche) Bebauungsplan InW 120 – Entwicklung Hauptbahnhof – enthält die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung von max. 36.000 qm Einzelhandels-Verkaufsfläche oberhalb einer neuen Verkehrsstation. Nach der Absage dieses Projektes durch die Deutsche Bahn AG am 28.02.2007 sind durch die Bahn Konzepte für die Bahnhofsstation und für flankierenden Einzelhandel in begrenztem Umfang vorzulegen. Im Vordergrund steht die Erstellung einer modernen Bahnstation am zweitgrößten Knoten in NRW bzw. am sechstgrößten im Bundesgebiet.

Dem Standort „Thier“ wird von Seiten der Stadt Dortmund Präferenz bei der Einzelhandelsansiedlung eingeräumt. In diesem Sinne hat am 19.06.2008 der Rat der Stadt per Beschluss die Aufhebung des Bebauungsplans InW 120 eingeleitet. Im Laufe des weiteren Planverfahrens wird die Stadt Dortmund dafür Sorge tragen, dass im Hinblick auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit rechtliche Klarheit und Planungssicherheit geschaffen wird.

Mit dem Vorhaben der ECE Projektmanagement besteht nun die Möglichkeit, das hohe Potential der Thier-Fläche in bester, integrierter Citylage zeitnah zu nutzen, um einen deutlichen Beitrag zur Stärkung der City und des Oberzentrums Dortmund zu erzielen.

Der Vorgabe des Masterplans Einzelhandel entsprechend, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte die City nicht ersetzen, sondern sie ergänzen sollen, ist im Auftrag der

Stadt Dortmund ein Fachgutachten zur Überprüfung der Markt-, Standort- und Regionalverträglichkeit erstellt worden.

Das „Gutachten zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des geplanten Shopping-Centers auf dem Dortmunder Thier-Gelände“ der Dr. Hesse & Partner GmbH (November 2007) hat die Auswirkungen des von der ECE ursprünglich mit 38.000 qm Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel geplanten Einkaufszentrums mit ergänzenden, aber flächenmäßig dem Einzelhandel deutlich untergeordneten Gastronomie- und Kulturangeboten auf die Dortmunder City und Stadtbezirkszentren sowie die Haupteinkaufsbereiche der Nachbargemeinden im Einzugsgebiet untersucht.
In den gutachterlichen Untersuchungen wurde berücksichtigt, dass das ursprünglich auf dem Dortmunder Hauptbahnhof geplante Multithemen-Center „3do“ nicht mehr weiterverfolgt, sondern durch ein idealtypisches, vergleichbaren Hauptbahnhöfen von Oberzentren in Deutschland (Köln, Düsseldorf etc.) entsprechendes Konzept ersetzt würde. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden 10.000 qm Mietfläche inklusive maximal 5.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche unterstellt. Für letztere wurde ein idealtypischer, aus oben beschriebenem Vergleich abgeleiteter Branchenmix angenommen.

Das Gutachterbüro ermittelte unter Berücksichtigung der regionalen Hauptverkehrstrassen einen Einzugsbereich mit einem Entfernungsradius von circa 35 Minuten und somit ein Bevölkerungspotential von knapp 3 Millionen Menschen im gesamten Einzugsgebiet.
Bis zum Jahr 2015 wurden rückläufige Bevölkerungszahlen im Einzugsbereich und damit ein deutlich sinkendes Nachfragevolumen im Sinne einer konservativen „Worstcase-Betrachtung“ angenommen.

Auf der Grundlage einer Bestandserhebung der Dortmunder City und Nebenzentren sowie der Haupteinkaufsbereiche der im Einzugsgebiet liegenden Nachbarstädte wurden über ein ökonometrisches Gravitationsmodell zu erwartende Umsatzverlagerungen aus den Zentren berechnet. Das Gutachterbüro unterstellte dabei einen Branchenmix mit einem hohen Verkaufsflächenanteil in den Sortimentsgruppen bzw. Branchen „Bekleidung“ sowie „Unterhaltungselektronik“ und berechnete zwei Szenarien mit unterschiedlich hohen Verkaufsflächenproduktivitäten in den einzelnen Branchen. Im „Worst-case-Szenario“ wurden entsprechend höhere Produktivitäten eingesetzt als im „Moderate-case“. Die Umsatzverlagerungen wurden sowohl aggregiert über alle Branchen wie auch separat für die einzelnen Branchen berechnet.
Als Grenze der städtebaulichen Zentrenverträglichkeit nahm das Gutachterbüro eine Umsatzverlagerung von 7,5 % an, also eine Schwelle, die z.B. deutlich unter den Umsatzverlagerungsquoten liegt, die im Rahmen bisheriger Rechtsprechung als mögliche Schwellen zur Unzumutbarkeit nachbargemeindlicher Auswirkungen angenommen worden sind.

Ausgehend vom „Worst-case-Szenario“ und bei Einhaltung der gesetzten Schwelle von 7,5% Umsatzverlagerungsquote hat das Gutachterbüro Dr. Hesse & Partner eine Obergrenze von 37.450 qm für die Gesamtverkaufsfläche sowie Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen geplanten Branchen ermittelt.

Die im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens als verträglich für die City und die Nebenzentren Dortmunds sowie die Haupteinkaufsbereiche der Nachbargemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens bewertete Gesamtverkaufsfläche von 37.450 qm wird im Bebauungsplan InW 125n deutlich unterschritten.

Der per Ratsbeschluss zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept von 1999 eingerichtete Konsultationskreis Einzelhandel mit Vertretern des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V., der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, der Gewerkschaft ver.di, dem Planungs- und Bauordnungsamt sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Dortmund hat im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan das Vorhaben intensiv beraten und die Empfehlung abgegeben, die gutachterlich ermittelte Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens sowie die Verkaufsflächenobergrenze für die Branchen „Textil“, „Sportartikel“, „Schuhe / Lederwaren“ und „Uhren / Schmuck“ deutlich zu reduzieren. Er empfahl, Flächenpotentiale für die weitere Entwicklung der Innenstadt, hier insbesondere für städtebauliche Entwicklungsbereiche wie den „Boulevard Kampstraße“ vorzuhalten. Letztlich sollten qualitative Standards des Angebots durch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Der Rat der Stadt Dortmund berücksichtigte nach einem intensiven Diskussionsprozess die Empfehlungen des Konsultationskreises Einzelhandel im Rahmen seines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan InW 125n und gab eine maximale Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum von 33.000 qm für das Bauleitplanverfahren vor (inklusive der in das Vorhaben integrierten ehemaligen Immobilie des Elektronikfachmarktes Berlet sowie des ebenfalls dort ansässigen Bekleidungsanbieters MarcO´Polo mit insgesamt 5.500 qm Verkaufsfläche). Flächenpotentiale für die weitere Entwicklung der Innenstadt, hier insbesondere für städtebauliche Entwicklungsbereiche wie den „Boulevard Kampstraße“ sollen vorgehalten werden. Darüber hinaus erteilte der Rat der Stadt Dortmund der Planungsverwaltung den Auftrag, in Verhandlungen mit dem Vorhabenträger die Verkaufsfläche des innerstädtischen Leitsortiments „Textil“ (Bekleidung) zu reduzieren. Weitere qualitative Anforderungen an den Einzelhandelsbesatz sollten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Dortmund entsprechend setzt der Bebauungsplan InW 125n eine maximale Obergrenze von 33.000 qm Verkaufsfläche für das Einkaufzentrum auf der ehemaligen Thier-Brauerei fest. Damit wird dem Ratsbeschluss entsprechend nicht nur die gutachterlich als verträglich bewertete Gesamtverkaufsfläche eingehalten, sondern durch ihre deutliche Unterschreitung mehr Entwicklungspotential für andere städtebauliche Entwicklungsflächen in der Dortmunder City vorgehalten. Das städtebauliche Ziel, die Kampstraße als nördliche Parallelstraße zur Haupteinkaufsmeile Westenhellweg nach dem Rückbau der oberirdischen Stadtbahngleise zu einem Flanier- und Einkaufsboulevard städtebaulich-gestalterisch und funktional aufzuwerten, wurde bereits 1999 im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept sowie im Citykonzept 2000 per Ratsbeschluss festgehalten. Der Ratsbeschluss über dieses städtebauliche Ziel der Cityentwicklung wurde 2004 mit dem Beschluss über den Masterplan Einzelhandel erneuert.

Die festgesetzten Obergrenzen für die einzelnen Einzelhandelsbranchen entsprechen bis die Branche „Bekleidung“ den gutachterlich ermittelten Obergrenzen. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Verkaufsflächenobergrenze für „Bekleidung“, die gegenüber der gutachterlichen Obergrenze reduziert ist. Um dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt sowie den Empfehlungen des Konsultationskreises Einzelhandel entgegenzukommen, hat die ECE einer Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze für „Bekleidung“ von 20.500 qm auf 19.500 qm zugestimmt.
Bereits über die deutliche Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt – einen ausgewogenen Branchenmix vorausgesetzt – zwangsläufig eine deutliche Unterschreitung der branchenspezifischen Obergrenzen. Die Festsetzungen erlauben aber im Rahmen

der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 33.000 qm eine hohe Variabilität des Branchenmixes des Einkaufszentrums, so dass gleichzeitig die Voraussetzungen des Verträglichkeitsgutachtens wie auch die notwendigen Anforderungen an die Angebotsanpassung des Einkaufszentrums in seinem laufenden Betrieb erfüllt bzw. eingehalten werden.

Neben der quantitativen Begrenzung des Einzelhandelsangebots im Einkaufszentrum über Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gesamtverkaufsfläche und den Verkaufsflächen einzelner Branchen werden in dem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden **städtebaulichen Vertrag** qualitative Anforderungen an den Einzelhandelsbesatz sichergestellt. Dem Aufstellungsbeschluss des Rates entsprechend sind Regelungen zur Erstvermietung der Flächen aufgenommen worden. Der städtebauliche Vertrag stellt sicher, dass ein möglichst hoher Anteil der Flächen an in der Dortmunder City noch nicht ansässige Anbieter bzw. noch nicht vorhandene Konzepte (Alleinstellungsmerkmal) vermietet wird.

Neben der Kernnutzung „Einzelhandel“ sind im Rahmen des Sondergebiets ergänzende Nutzungen zulässig, die typischerweise oder zumindest häufig in Einkaufszentren vorkommen. Die von der ECE geplanten Nutzflächen für diese den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen sind im Vergleich zur Einzelhandelsverkaufsfläche von deutlich untergeordneter Größe. Im Vergleich zur Kernnutzung Einzelhandel mit 33.000 qm geplanter Gesamtverkaufsfläche sind im Einkaufszentrum nach aktuellem Planungsstand der ECE lediglich 3.100 qm Nutzfläche für gastronomische (darunter circa 1.300 qm bereits bestehende Gastronomie wie Hövels mit eigener Hausbrauerei) und voraussichtlich kulturelle Angebote (eventuell ein Varieté) sowie 1.000 qm ergänzende „Dienstleistungen“ (wie z.B. Friseur, Kosmetikstudio, Schuster, Schlüsseldienst) vorgesehen. Insbesondere auf der obersten Ebene („Skylounge“) auf dem „Haus im Haus“ sind Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen geplant.

Gastronomie ist in Einkaufszentren eine typische Ergänzungsnutzung zur Kernnutzung Einzelhandel und deshalb im Rahmen der Festsetzung „**Schank- und Speisewirtschaften**“ zulässig.

Die traditionelle Hausbrauerei Hövels wird planungsrechtlich gesichert. Sie wird im Zusammenhang mit der gleichnamigen Gaststätte auch in Zukunft am Standort Hoher Wall fortgeführt und bleibt damit als „Beleg“ für die historische Funktion des Planungsstandorts als Braustätte erhalten. In der Brauerei werden Bierspezialitäten (u.a. „Hövels Original“) produziert. Die Brauerei stößt im Vergleich zu mittleren und Großbrauereien nur geringe Mengen (circa 3.000 hl pro Jahr) aus. Der Abstandserlass NRW gibt im Vergleich hierzu erst für Brauereien mit einem Ausstoß von mindestens 200 hl pro Tag einen einzuhaltenden Mindestabstand von 200 m zum nächsten Wohngebiet (WR, WA im Sinne der BauNVO) an. Da Großbrauereien mit umfangreichen Emissionen verbunden sein können, die am Vorhabenstandort nicht erwünscht sind, stellt der Bebauungsplan mit der Festsetzung „**Hausbrauerei in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer Schank- und Speisewirtschaft**“ klar, dass die hier vorhandene Brauerei auch zukünftig nur eine geringe Produktion vor Ort umfassen und dem Gastronomiebetrieb dienen wird.

Wie oben dargestellt, sind kulturelle Angebote auf einem circa 1.000 qm umfassenden Kultur- und Entertainmentdeck („Skylounge“) im Einkaufszentrum geplant. Im Center werden an circa 150 Tagen im Jahr Veranstaltungen durchgeführt werden, wie z.B.

Ausstellungen Dortmunder Künstler, Konzerte (z.B. eine Jazz-Night) sowie Kooperationen mit lokalen Anbietern (z.B. Cabaret). Ob es sich hierbei auch um feste Einrichtungen bzw. Betriebe oder lediglich einzelne Veranstaltungen handeln wird, steht noch nicht fest. Abzusehen ist hingegen, dass es sich bei den infragekommenden kulturellen oder „Entertainment"-Angeboten um untergeordnete Teilflächen des Einkaufszentrums und nicht um große, eigenständige Anlagen (für kulturelle Zwecke), wie z.B. das Konzerthaus im Dortmunder Brückstraßenviertel oder ein Museum, handeln soll. Das Konzerthaus stellt als kommunale Großinvestition den zentralen Baustein zur Aufwertung des Brückstraßenviertels als Cityquartier dar. Der Standort der ehemaligen Dortmunder Unionbrauerei („Dortmunder U") wird zur Zeit ebenfalls mit immensem städtischen und öffentlichen finanziellen Engagement zu einem der Dortmunder Kulturschwerpunkte entwickelt. Der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" des Sondergebiets entspricht die planungsrechtliche Zulässigkeit von „**Einrichtungen für kulturelle Zwecke**", die einen im Vergleich zur Kernfunktion Einzelhandel untergeordneten Nutzungsbaustein darstellen können. Zulässig im Rahmen dieser Einrichtungen sind ein Varieté, ein kleines Theater oder eine kleine Konzertbühne. Nicht zulässig im Sinne der Festsetzung sind große eigenständige Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie oben ausgeführt, oder Multiplexkinos oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie Diskotheken. Letztgenannte Nutzungen wären mit umfangreichen Emissionen auch in den Nachtstunden verbunden. Der Charakter des geplanten Baugebiets würde sich deutlich verändern. Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist hingegen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums.

Weitere in Einkaufszentren häufig integrierte Nutzungsbausteine sind Freizeitangebote aus dem Sportbereich, wie z.B. Fitnessstudios, Bowlingcenter. Weitere denkbare Ergänzungen aus diesem Bereich sind Kletterhallen, Billardcafes. Nutzungen wie die aufgezählten sollen durch die Festsetzung „**Einrichtungen für sportliche Zwecke**" ermöglicht werden.

Einen weiteren wichtigen, aber flächenmäßig deutlich untergeordneten Nutzungsbaustein von Einkaufszentren stellen Betriebe aus handwerksähnlich betriebenen Gewerbesparten dar, die sich mit ihren einzelhandelsaffinen (-nahen) Dienstleistungen unmittelbar an private Endverbraucher richten. Es handelt sich hierbei um Handwerke oder handwerksähnliche Betriebe wie z.B. Friseure, Kosmetikstudios, Schuhmacher, Schlüsseldienste, Schneider, Textilreinigungen, Gold- und Silberschmiede, Orthopädietechniker, Optiker, Hörgeräteakustiker, Fotografen. In Abwandlung und Eingrenzung des Begriffs der „der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe" des § 4 BauNVO sind oben benannte Betriebe als „**nicht störende Handwerksbetriebe**" zulässig. Die Zulässigkeit der Betriebe wird im Gegensatz zu § 4 BauNVO nicht von der Bedingung abhängig gemacht, dass sie lediglich der Versorgung eines bestimmten Gebiets dienen dürfen, da das Einkaufszentrum einen deutlich überörtlichen Einzugsbereich haben wird. Der festgesetzte Begriff „Handwerksbetrieb" soll nicht nur unmittelbare Handwerke im Sinne der Handwerksordnung, sondern auch handwerksähnlich betriebene Gewerbe umfassen, wenn sie den oben beschriebenen Anforderungen entsprechen.
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen klar, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen für Einzelhandelsverkaufsflächen nicht durch Verkaufsflächen in nicht störenden Handwerksbetrieben überschritten werden dürfen.

Vorgesehen ist wie bisher die Unterbringung von Büros bzw. Arztpraxen insbesondere im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei. Die Festsetzungen des Bebau-

ungsplans InW 125n zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen die Realisierung der entsprechenden Angebote und sichern die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen für die Zukunft. So sind „**Büro- und Praxisräume sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO**“ zulässig, die von Dienstleistern aus dem gesundheitsorientierten (z.B. Arztpraxen, Massage- und Physiotherapiepraxen) und unternehmensorientierten Bereich (z.B. Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater, Ingenieurbüros) gemietet werden können. Ebenso zulässig wären z.B. Sonnenstudios und Reisebüros. Der Begriff „Räume“ stellt klar, dass städtebauliches Ziel der Stadt für das Plangebiet nicht die Errichtung von Bürogebäuden oder eines Bürokomplexes ist, sondern es sollen im Rahmen des Einkaufszentrums untergeordnete Flächen für oben benannte Nutzungen zulässig sein.

Das geplante Einkaufszentrum wird durch die vorgesehenen zusätzlichen Nutzungen nicht den Charakter eines „Multifunktionalen Zentrums“ oder „Multithemen-Centers“ entwickeln, welches z.B. sowohl ein anderes Verkehrsaufkommen wie auch u.a. andere Einzelhandelsumsatzverlagerungen hervorrufen würde. Eine das Hauptgutachten „Ergänzende Gutachterliche Stellungnahme“ der Dr. Hesse & Partner GmbH (August 2008) bewertet das mittlerweile konkretisierte Kultur- und Gastronomieangebot und kommt zu dem Ergebnis, dass die im Hauptgutachten prognostizierten Umsatzverlagerungszahlen weiterhin Bestand haben (s.u.). Zu klein und von lediglich „singulärer“ Art sei das vom Vorhabenträger ECE geplante kulturelle Angebot sowie die geplante Gastronomie, um in Verbindung mit der geplanten Einzelhandelsverkaufsfläche zu einem erweiterten Einzugsgebiet mit entsprechend höherem Kundenaufkommen zu führen. Das Gutachterbüro bewertet das geplante Vorhaben als „klassisches Shopping-Center“. Die geplanten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Kulturangebote seien Komponenten, die für zeitgemäße Einkaufszentren in Innenstadtlage typisch und notwendig seien. Insbesondere Gastronomieangebote seien heutzutage selbstverständlicher Bestandteil von Einkaufszentren. Die geplanten Angebote seien nicht in der Lage, ein Alleinstellungsmerkmal für das Einkaufszentrum zu etablieren und damit eine Erweiterung des Einzugsgebietes zu erzielen.
Die Bereitschaft von Kunden, größere Distanzen und Fahrtzeiten zu akzeptieren, werde erst ab einer hohen Bandbreite von Freizeitnutzungen und insbesondere bei einer Integration von Freizeitgroßformen im Sinne einer „Erlebnismasse“ erzielt. Zu den frequenzerzeugenden Freizeitgroßanlagen zählen die Gutachter Multiplex-Kinos, Freizeitparks, Großdiskotheken, Wasserparks, Indoor-Skihallen, Großaquarien und Großarenen. Die Gutachter führen zum Thema „Synergieeffekte“ aus, dass Sport- und Fitnessanlagen eher gezielt von Besuchern aufgesucht würden, ohne dass Synergieeffekte mit Einzelhandel entstünden. Klassische Wellness- und Bowlingcenter seien nur bedingt geeignet, eine Magnetwirkung zu entwickeln. Eine Massenanziehungskraft werde erst durch benannte Freizeitgroßformen als Schlüsselkomponenten erzielt.
Eine solche (tages-) touristische Destination in Abgrenzung zu dem geplanten Einkaufszentrum stellen „Urban Entertainment Center“ dar, die diese Freizeitgroßeinrichtungen und eine Vielzahl von Entertainmentangeboten integrieren sowie mindestens 40.000 qm Einzelhandelsfläche aufweisen. Beispielsweise erreicht das CentrO in Oberhausen mit circa 70.000 qm Einzelhandelsmietfläche, mehr als 12.000 qm Gastronomie und einem 8 ha großen Freizeitpark (u.a. Großaquarium SeaLife mit 3.000 qm) ein Einzugsgebiet von bis zu 2 Stunden Fahrtzeit. Der Bochumer RuhrPark erziele einen 45-Minuten-Radius als Einzugsbereich aufgrund seiner Ausstattung mit über 90.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche in Kombination mit einem 18 Säle umfassenden Multiplexkino, über 4.000 qm Gastronomie sowie weiteren Fitness- und Entertainmentangeboten. Das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim a.d.Ruhr verfüge neben mehr als

60.000 qm Einzelhandelsmietfläche über ein großes Multiplexkino, eine Großdisko sowie diverse andere Entertainmentangebote.
Aber auch bei einer Angebotsdiversifikation durch ergänzende Freizeitkomponenten bleibt den Gutachtern folgend die Größe des Einzelhandelsangebots die dominante Komponente, auf der der erzielbare regionale Einzugsbereich und die Marktdurchdringung von Einkaufszentren beruhen.
Für den Bebauungsplan InW 125n sowie die Planungen des Vorhabenträgers ECE bleibt festzuhalten, dass die maximal zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche auf dem Thier-Gelände mehr als deutlich hinter den Größenordnungen zurückbleibt, die andere große Zentren (u.a. Essen Limbecker Platz) und erst recht „Urban Entertainment Center“ in der Region aufweisen und dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Freizeitgroßanlagen zulassen, die eine frequenzerzeugende Schlüsselfunktion wie Multiplexkinos oder Großdiskotheken wahrnehmen könnten. Letztere sind aufgrund ihrer potentiellen Emissionsträchtigkeit sogar explizit ausgeschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans InW 125n lassen im Gegensatz hierzu lediglich kleinere Angebotsformen aus dem Bereich Kultur und Sport als untergeordnete Teilflächen des Einkaufszentrums zu. Die zulässigen Nutzungsbausteine Gastronomie sowie Handwerksbetriebe und Büro- und Praxisräume sind ebenfalls nicht geeignet, eine Erweiterung des Einzugsgebiets herbeizuführen. Der Bebauungsplan InW 125n setzt darüber hinaus eine um Stellplätze und Garagen reduzierte Geschossfläche (im Sinne der BauNVO) bzw. GFZ fest. Diese Reduktion bewirkt bereits eine deutliche Beschränkung für zusätzliche, ergänzende Nutzungen.

Der Bebauungsplan stellt per Festsetzung für das Sondergebiet (**Nutzungsausschlüsse**) klar, dass im Einkaufszentrum, d.h. auch im Rahmen der zulässigen den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen, sogenannte „Sex-Shops“, also Einzelhandelsbetriebe zum Vertrieb pornographischer Inhalte, und Betriebe zur Vorführung pornographischer Inhalte („Sexkinos“) sowie konventionelle Spielhallen und Betriebe mit Videospielmöglichkeiten mit gewaltverherrlichenden Inhalten nicht zulässig sind. Mit dieser Festsetzung werden Nutzungen bzw. Nutzungsunterarten ausgeschlossen, die nicht nur jugendgefährdende, sondern auch negative städtebauliche Auswirkungen haben können. Städtebauliches Ziel der Stadt Dortmund ist eine qualitativ hochwertige Entwicklung der ehemaligen Brauereibrache sowie des gesamten umgebenden Quartiers. Benannte Nutzungen würden diesem Ziel zuwiderlaufen.

Ursprünglich im Sondergebiet vorgesehene **Wohnungen** werden aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht mehr festgesetzt (s. Punkt 9.6.1).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan InW 125n für das Kerngebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß) sowie für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Kerngebiet
Für das Kerngebiet wird in Anlehnung an die beiden angrenzenden Gebäude eine Mindestanzahl von IV und eine Höchstzahl von V Vollgeschossen festgesetzt. Durch das festgesetzte Baufeld ergibt sich eine GRZ von 0,8. Der Bebauungsplan setzt die Möglichkeit fest, diese durch eine Tiefgarage oder ebenerdige Stellplätze (im Innenhof) auf

bis zu 1,0 zu erhöhen. Die zulässige maximale GFZ beträgt (4,2) und überschreitet damit die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete geltende Obergrenze von (3,0) deutlich. Dieses hohe Maß an zulässiger Geschossfläche ist notwendig, um die von Martinstraße, Silberstraße, Grafenhof und Westenhellweg umschlossene Blockrandbebauung durch eine Bebauung dieses letzten unbebauten Eckgrundstücks schließen zu können, die in Geschossigkeit und Gebäudehöhe dem städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Bebauung entspricht. Für das Kerngebiet wird zudem in Orientierung an den beiden Nachbargebäuden eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Dabei bedingt der Umstand, dass das auszuweisende Baugebiet ein Eckgrundstück ist, zusammen mit der auch für viele andere Grundstücke in diesem Block charakteristischen geringen Grundstückstiefe eine noch höhere Baudichte als auf den Nachbargrundstücken. Eine geringere GFZ wäre nur unter der Bedingung einer städtebaulich unerwünschten niedrigeren Geschossigkeit oder einer endgültigen Baulücke möglich. Aus diesem Grund ist die festgesetzte höhere GFZ unbedingt erforderlich, um das bisher brachliegende und dem geplanten Einkaufszentrum gegenüberliegende Grundstück einer adäquaten Bebauung zuzuführen. Die unansehnliche Grundstücksbrache würde sonst dauerhaft einen der Eingangs- und Zufahrtsbereiche zum Einkaufszentrum negativ prägen und damit dem städtebaulichen Aufwertungsziel für diesen Bereich der City zuwiderlaufen.
Die Überschreitung wird durch die Nähe zum Dortmunder Stadtgarten als Grünanlage mit Naherholungsfunktion ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl im ausgewiesenen Baugebiet wie auch in den angrenzenden Grundstücken gewahrt. Dem Nachteil einer geringfügigen Verschattung der Westseite der in der Martinstraße angrenzenden Gebäude von Süden steht der Vorteil einer lärmabschirmenden Wirkung der neuen Bebauung als ausgleichender Umstand gegenüber. Von Westen ist die Belichtung weiterhin gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Das Grundstück ist bereits vollständig versiegelt und nimmt keine Funktionen für den Naturhaushalt wahr.
Die Bedürfnisse des Verkehrs können z.B. durch den Bau einer Tiefgarage für den Stellplatzbedarf eines neuen Gebäudes befriedigt werden. Zudem stellt die große Nähe zu Stadtbahnhaltestellen sowie zum Dortmunder Hauptbahnhof mit zahlreichen öffentlichen Verkehrsanbindungen einen ausgleichenden Umstand dar.
Es ist nicht zu erkennen, dass sonstige öffentliche Belange entgegenstünden.

Sondergebiet „Einkaufszentrum“
Der Bebauungsplan setzt eine maximale GRZ von 1,0 und eine maximale GFZ von (3,1) fest. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete geltenden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ = 0,8 und GFZ = 2,4) überschritten. Per textlicher Festsetzung bestimmt der Bebauungsplan, dass gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen in dem Sondergebiet nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Dadurch erfolgt eine klare Differenzierung zwischen der Geschossfläche des Einkaufszentrums, innerhalb derer Nutzflächen realisiert werden können, und denjenigen Flächen in Vollgeschossen gemäß der Bauordnung NRW, die lediglich zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen sind. Die GFZ berücksichtigt dabei, dass die Planungen der ECE im Inneren des Einkaufszentrums einen hohen Luftraum vorsehen, der nicht als Geschossfläche anzurechnen ist.

Das festgesetzte hohe Maß baulicher Dichte ist notwendig, um dem Standort des Plangebiets innerhalb des unmittelbaren Kerns der Dortmunder Innenstadt städtebaulich entsprechen zu können. Städtebauliches Ziel jeglicher planerischer Konzepte, die sich

mit dem Plangebiet auseinandergesetzt haben, sind eine urbane städtebauliche Struktur und eine urbane Nutzung, die den unmittelbaren Stadtkern Dortmunds, die City, nicht nur baulich vervollständigen, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur funktionalen Stärkung der City Dortmunds leisten können. Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sind sowohl im „Citykonzept 2000 ...“ wie auch im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept bzw. später erneut im Masterplan Einzelhandel formuliert, die als städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Dortmund in den Jahren 1999 bzw. 2004 beschlossen worden sind. Die Planungskonzepte stellen deutlich klar, dass die Dortmunder City als oberzentraler Stadtkern Funktionen von gesamtstädtischer und darüber hinaus regionaler Bedeutung wahrnimmt und dass für das Plangebiet des Bebauungsplans eine Nutzung angestrebt wird, die diese gesamtstädtischen und oberzentralen Funktionen stärken soll.
Die planungsrechtliche Eröffnung einer Baudichte, die in anderen Bereichen der Dortmunder City bereits realisiert ist, ergibt sich somit als notwendige Konsequenz aus den übergeordneten städtebaulichen Zielen, die eine gesamtstädtische Bedeutung für die Dortmunder Stadtentwicklung besitzen. Alternative große zusammenhängende Flächen, die innerhalb des Wallrings der Dortmunder City liegen und eine entsprechende Funktionsstärkung und die Umsetzung beschriebener Ziele ebenfalls ermöglichen würden, existieren nicht. Die Brache der ehemaligen Thier-Brauerei ist die einzige größere Entwicklungsfläche innerhalb der unmittelbaren City. Die geplante Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen für GRZ und GFZ ist notwendig, um das hohe Entwicklungspotential dieser Fläche zum Erreichen oben beschriebener städtebaulicher Ziele umsetzen zu können.

Die mit dem Bebauungsplan InW 125n verfolgte Planung entspricht folglich den Anforderungen des § 17 Abs. 2 Nr.1 BauNVO an besondere städtebauliche Gründe als eine der Voraussetzungen für das Überschreiten der Obergrenzen für das allgemein zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

§ 17 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO setzen für die Zulässigkeit voraus, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, 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.

Die hohe Baudichte des im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets wird durch die Nähe zum öffentlichen und frei zugänglichen Stadtgarten als größter Grünanlage innerhalb des Wallrings der Dortmunder City ausgeglichen. Der Stadtgarten erfüllt unterschiedlichste Funktionen der Naherholung, die sich von der Mittagspause in der Innenstadt Beschäftigter bis zur ganztätigen Nutzung als kleine Parkanlage u.a. mit speziellen Sportangeboten (Skateranlage) erstrecken. Darüber hinaus liegt eine kleine Grünanlage im Plangebiet, die allerdings aufgrund ihrer unmittelbaren Lage am dicht befahrenen Hohen Wall eine im Vergleich zum Stadtgarten eingeschränkte Ausgleichsfunktion besitzt. Ein ausgleichender Umstand liegt auch in der sehr guten Anbindung des Standortes an das leistungsfähige öffentliche U-Bahnnetz begründet. In einer Entfernung von lediglich 150 m bis 300 m liegen drei Stadtbahnhaltestellen, die das geplante Vorhaben über mehrere Linien mit dem Dortmunder Stadtgebiet verbinden. Der Dortmunder Hauptbahnhof liegt lediglich ein bzw. zwei Stadtbahnhaltestellen entfernt, so dass auch für den über Dortmund hinausgehenden Einzugsbereich des geplanten Einkaufszen-

trums eine leistungsfähige umweltfreundliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet selbst durch die festgesetzte erhöhte GRZ und GFZ nicht beeinträchtigt. Eine durch die Planung hervorgerufene und nicht ausgeglichene Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets, die nahezu vollständig als Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan InW 109 – City – festgesetzt ist, ist nicht zu erwarten. In der unmittelbaren Umgebung des auszuweisenden Sondergebiets wird zwar teilweise eine Zunahme des Straßenverkehrslärms verzeichnet. Der Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung wird jedoch entsprochen. In Teilbereichen der Umgebung ist aufgrund der geplanten Verkehrsmaßnahmen sogar eine deutliche Lärmminderung zu erwarten. Am Wall zu verzeichnende planungsbedingte Lärmpegelerhöhungen der bereits ohne Vorhabenverkehr als kritisch zu bewertenden Vorbelastungssituation bewegen sich zwar im Bereich des vom menschlichen Gehör nicht Wahrnehmbaren, werden aber dennoch vom Vorhabenträger durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen, wenn dies unter Berücksichtigung vorhandener Fenster etc. nötig ist. Die Luftschadstoffbelastung erhöht sich zwar insbesondere in der der Erschließung des Einkaufszentrums dienenden Hövelstraße, hält hier aber auch unter konservativer Annahme einer konstanten Hintergrundbelastung noch den Grenzwert ein. Am Wall auch ohne Vorhaben zu prognostizierende Grenzwertüberschreitungen werden geringfügig durch den Vorhabenverkehr erhöht, ohne dass dieser ausschlaggebend ist. Die Maßnahmen der Luftreinhalteplanung werden eine Reduzierung der Hintergrundbelastung erzielen, so dass auch hier festzuhalten ist, dass das Vorhaben selbst nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt, ohne dass sie durch Maßnahmen ausgeglichen oder reduziert würden. Das Einkaufszentrum führt zwar zu einer punktuellen Neuverschattung an Häusern in der unmittelbaren Nachbarschaft, eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist aber nicht zu erwarten. Das Vorhaben muss die gemäß Landesbauordnung NRW vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten. Die Planungen des Vorhabenträgers berücksichtigen dies.

Von der vollständigen Unterbauung des Sondergebiets sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da die natürlichen Funktionen des Bodens aufgrund der Unterkellerung der Vorgängernutzung bereits deutlich eingeschränkt waren. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet ist bereits derzeit zu 100 % versiegelt. Die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben notwendigen Anpassungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen im Straßenraum finden entweder innerhalb bereits vorhandener Straßenflächen oder weitgehend auf bereits derzeit versiegelten Flächen statt. Die am Hohen Wall liegende Grünfläche mit ihrem Baumbestand wird durch die im Sondergebiet vorgesehene Bebauung nicht berührt, lediglich ein kleiner Teil an der Hövelstraße wird zur Verbreiterung der Hövelstraße in Anspruch genommen. Zwei hier zu fällende Bäume werden durch Neupflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung ausgeglichen. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die klimatischen und thermischen Bedingungen in der Innenstadt sind nicht von relevanter Bedeutung.
Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Unterbringung des im Zusammenhang mit dem geplanten Einkaufszentrum stehenden ruhenden Verkehrs in Parkdecks befriedigt, die über Spindeln in der Martinstraße sowie Hövelstraße erschlossen werden. Die genaue Dimensionierung der Stellplatzzahl wird noch im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens ermittelt. Darüber hinaus wird den Bedürfnissen des Verkehrs mit den geplanten Erweiterungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum entsprochen.

Insbesondere durch den geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Silberstraße, Kolpingstraße, Eisenmarkt und Hövelstraße wird eine im Vergleich zur heutigen Situation wesentlich leistungsstärkere, übersichtlichere und damit unfallvermeidende Verkehrsführung erreicht werden. Im Rahmen der Anpassungsmaßnahmen wegfallende Stellplätze im öffentlichen Raum führen nicht zu Problemen im Quartier, da auch nach Realisierung ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden sind.

Weiterhin ist nicht erkennbar, dass sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Der Bebauungsplan umfasst differenzierte Festsetzungen zur Gebäudehöhe des geplanten Einkaufszentrums. Unmittelbar am Westenhellweg wird für den Abschnitt des ehemaligen Kaufhaus Clemens bzw. Berlet-Hauses eine Mindest- und Höchstgebäudehöhe festgelegt, die innerhalb eines Spielraums von 0,50 m der heutigen Gebäudehöhe entspricht. Zum Westenhellweg soll ein der Maßstäblichkeit des Bestandsgebäudes entsprechendes Haus entstehen. Diesem Ziel entsprechen auch die Vorgaben des Fassadenwettbewerbs. Im anschließenden Bereich setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen eine etwas niedrigere maximale Gebäudehöhe fest. Die den nördlichen und südlichen Bauabschnitt verbindende Halle in der Silberstraße wird den Planungen entsprechend mit einem Höchstmaß der Gebäudehöhe festgesetzt. Der südliche Bauabschnitt erhält wiederum eine höhere Obergrenze der Gebäudehöhe. Im Inneren dieses Bauabschnitts wird für eine Dreiecksfläche eine mögliche Erhöhung festgesetzt, um das geplante Glasdach des Einkaufszentrums zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe des Einkaufszentrums berücksichtigen die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen.
In ähnlicher Weise wie am Westenhellweg wird für das bestehende ehemalige Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei eine am Bestand orientierte Mindest- und Höchsthöhe der Traufe festgesetzt, die einen Spielraum von 0,50 m zulässt. Gleichzeitig wird eine dem Bestand entsprechende maximale Firsthöhe des Gebäudes festgesetzt. Mit diesen Vorgaben soll dem Ziel Rechnung getragen werden, dass das denkmalwürdige ehemalige Verwaltungsgebäude zusammen mit dem benachbarten Riegel des ehemaligen Postgiroamtes auch zukünftig einen in ihrer städtebaulichen Maßstäblichkeit einheitlichen Auftritt und Ensemblecharakter haben sollen.
Dem vorhandenen Eingang zur Gaststätte Hövels entsprechend setzt der Bebauungsplan ein Baufeld mit einer maximal eingeschossigen Bebauung fest.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die festgesetzten Höchstmaße für Oberkanten baulicher Anlagen in dem Sondergebiet ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen überschritten werden dürfen. Die Notwendigkeit zur Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen bleibt unberührt. Aus stadtgestalterischen Gründen sieht die Festsetzung außerdem vor, dass die vorgenannten Bauteile und Anlagen von der jeweiligen straßenzugewandten Gebäudekante soweit zurücktreten müssen, dass sie von der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite nicht zu sehen sind. Dabei ist als Bezugshöhe für den Betrachter die Höhe von 2,00 m über Straßenoberfläche, also die Perspektive eines Fußgängers im Quartier, anzunehmen.
Die konkrete bauliche Ausformung des Vorhabens ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags, so dass auf weitere Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans, wie z.B. eine Mindestgebäudehöhe, verzichtet wird.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans InW 125n ist eine der Bebauungsstruktur in der Dortmunder City entsprechende geschlossene Blockrandbebauung. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan sowohl für das Kerngebiet wie auch das Sondergebiet geschlossene Bauweise fest, die auch zu einem unmittelbaren baulichen Anschluss des Einkaufszentrums an die Bestandsbebauung in der nördlichen Potgasse führen soll.

Kerngebiet
Das Flurstück 83 soll durch einen unmittelbaren baulichen Anschluss an die beiden angrenzenden Brandwände bebaut werden. Das Baufeld wird durch Baugrenzen gefasst.

Sondergebiet „Einkaufszentrum“
Die durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst das Sondergebiet nahezu vollständig. Lediglich ein Grundstücksteil im Blockinnenbereich westlich der Potgasse wird aufgrund einzuhaltender Mindestabstandsflächen nur mit einem Abstand von 3,00 m in das Baufeld eingeschlossen. Ebenso im Sondergebiet liegen die nicht überbaubaren Flächen, die den geplanten Eingängen der Hallenbebauung in der Silberstraße vorliegen.
Das Baufeld fasst die dem Fassadenwettbewerb und dem Siegerentwurf des Büros Kaspar Kraemer Architekten zugrundeliegende Kubatur des geplanten Einkaufszentrums. Der geplante Baukörper des Einkaufszentrums soll eine dem vorhandenen kernstädtischen, und angrenzend an den Westenhellweg z.T. gassenartigen, Charakter entsprechende Fassung der an das Baugebiet angrenzenden Straßenräume bewirken.

Vom Westenhellweg ausgehend werden in der Potgasse und Martinstraße die vorhandenen Baufluchten aufgenommen und in der südlichen Martinstraße bis auf das Gelände der ehemaligen Thier-Brauerei verlängert. Die geplante Hallenbebauung des zwischen Martinstraße und Potgasse liegenden Teils der Silberstraße wird dem Entwurf des Büros Kaspar Kraemer folgend leicht eingerückt und bildet damit eine „Taille“ zwischen dem nördlichen und südlichen Bauabschnitt des Einkaufszentrums. In der südlichen Martinstraße schließt das Baufeld an die nordwestliche Ecke des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Thier-Brauerei an.
Dem Ziel einer innerstädtisch klar gefassten Silberstraße folgend, reicht das Baufeld von Süden wie die nördlich gegenüberliegende Bestandsbebauung unmittelbar an die Silberstraße an. Zum geplanten Kreisverkehr an der Hövelstraße rückt das Baufeld leicht vom öffentlichen Straßenraum ab und schafft damit die vor dem hier vorgesehenen Eingang zum Einkaufszentrum notwendige Zugangsfläche für die fußläufige Kundschaft.
Entlang der Hövelstraße wird das Baufeld nach Osten durch eine straßenbegleitende Baugrenze abgegrenzt, die in der südlichen Hövelstraße dem Architektenentwurf entsprechend einen Anbau an den ehemaligen Verwaltungsriegel ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird am Westenhellweg und am Hohen Wall durch Baulinien eingefasst, durch die der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieser beiden Lagen zwingend entsprochen wird. Am Westenhellweg soll auch zukünftig eine durchlaufende Gebäudeflucht eingehalten werden. Ein mehr als geringfügiger Versprung könnte eine deutliche Störung des Erscheinungsbilds der Haupteinkaufsmeile Dortmunds bewirken. Am Hohen Wall wird die vorhandene südliche Gebäudekante des als denkmalwürdig zu bewertenden ehemaligen Thier-Verwaltungsgebäudes als Baulinie aufgenommen. Der Verwaltungsbau steht in einer Flucht mit dem benachbar-

ten ehemaligen Postgiroamt und bildet mit diesem zusammen auch in Bezug auf die Trauf- und Gebäudehöhe ein die öffentliche Grünfläche am Wall mit ihrem teilweise historischen Baumbestand umfassendes Ensemble. Diese Flucht soll dauerhaft und zwingend erhalten bleiben. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von über die Baugrenzen und –linien auskragenden Bauteilen sieht der Bebauungsplan für Erkervitrinen, die Gegenstand des Fassadenwettbewerbssiegers sind, sowie ein mögliches umlaufendes Vordach vor, wie es z.B. auch das „Hansakarrée“ besitzt.

Weitergehende Regelungen zur Gebäudeplanung enthält der städtebauliche Vertrag.

6.4 Öffentliche Grünfläche, zu erhaltende Bäume

Die dem Verwaltungsriegel der ehemaligen Thier-Brauerei vorgelagerte Grünfläche am Hohen Wall ist städtisches Eigentum und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünfläche soll teilweise auch in Zukunft für Außengastronomie genutzt und verpachtet werden können. Sie soll in Abstimmung mit der Stadt zu diesem Zweck umgestaltet werden, wie es der städtebauliche Vertrag regelt. Die Parkanlage weist historischen und stadtbildprägenden Baumbestand am Hohen Wall auf, der dauerhaft erhalten bleiben soll. Im Bebauungsplan wird der Baumbestand nachrichtlich dargestellt. Eine Ausnahme stellt der Baum in südlicher Verlängerung der Martinstraße dar, der aufgrund des hier notwendigen Feuerwehrrettungswegs zum Hohen Wall eventuell nicht bestehen kann. Eine Birke wird ebenfalls nicht dargestellt sowie eine Zierkirsche am Hohen Wall, die voraussichtlich im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden und dann aufgrund der Baumschutzsatzung zu ersetzen sind. Die Aufweitung der Hövelstraße unter Errichtung einer Radwegauffahrt ist mit der Notwendigkeit verbunden, zwei an die Hövelstraße angrenzende Bäume zu fällen. Ein Ersatz wird aufgrund der Baumschutzsatzung vorgenommen. Zwei stadtbildprägende Bäume befinden sich in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und werden aus diesem Grund als zu erhaltend festgesetzt.

Die südwestlich der Kreuzung von Silberstraße, Kolpingstraße und Hövelstraße stehende Robinie wird ebenfalls als zu erhaltender Baum festgesetzt. Der Baum soll im Innenkreis des hier geplanten Kreisverkehrs stehen und dauerhaft erhalten werden.

6.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen, sonstige Leitungen

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Planbereich eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche fest.
Es handelt sich um die mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichnete Passage des geplanten Einkaufszentrums in der Silberstraße, dem Teil der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse, der aus dem öffentlichen Straßennetz genommen und einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Die Tageszeiten, zu denen die Passage für die Öffentlichkeit zu Fuß durchquerbar sein muss, sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund geregelt.

Im selben Bereich wird eine Belastungsfläche zugunsten des Versorgungsträgers DEW21 festgesetzt. Die DEW21 betreibt im zu bebauenden Abschnitt der Silberstraße eine Fernwärmeleitung sowie Stromleitungen, die zukünftig voraussichtlich in diesem Bereich durch das Einkaufszentrum geführt werden und darf die mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht belasten.

In den von Umbaumaßnahmen betroffenen öffentlichen Straßen sowie in und entlang der öffentlichen Grünfläche am Wall liegen eine Vielzahl von planungsrechtlich nicht zu sichernden Leitungen, u.a. eine 110kV-Leitung der RWE im Grafenhof, ein Steuerungskabel der RWE entlang der Grünfläche am Wall, Leitungen der Telekom in den Straßen sowie der öffentlichen Grünfläche und Leitungen des Medienunternehmens Unitymedia. Vor Baumaßnahmen sind frühzeitig Abstimmungen mit den Leitungsträgern notwendig.
Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger z.T. 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.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan InW 125n setzt in seinem Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen fest, die das geplante Sondergebiet umfassen und der Erschließung des geplanten Einkaufszentrums sowie der übrigen Anlieger dienen.
Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Gutachterbüros IVV, Aachen (Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG: Verkehrsuntersuchung für das geplante Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Gelände Thier-Areal in Dortmund, Aachen, Oktober 2008) wurde aufgrund des zu erwartenden Verkehrsanstiegs durch das Einkaufszentrum die Notwendigkeit festgestellt, Maßnahmen zur Erweiterung sowie zur Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums vorzunehmen.

Im Kreuzungsbereich von Silberstraße, Kolpingstraße, Hövelstraße und Eisenmarkt ist zur besseren Verkehrsorganisation ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Hövelstraße wird gegenüber dem heutigen Ausbauzustand ab der Einmündung zum Wall in Richtung Norden verbreitert. Erforderlich ist sowohl die Einrichtung von insgesamt vier Fahrspuren (eine Rechts- und zwei Linksabbiegespuren auf den Wall sowie eine durchgehende Fahrspur in nördlicher Richtung) sowie eine Auffahrt für Radfahrer aus der Hövelstraße auf den Radweg am Wall. Für die Verbreiterung werden eine bisher zum Brauereigelände gehörige Fläche (Abriss der heutigen Theaterklause) sowie ein Streifen der öffentlichen Grünanlage am Wall mit zwei Bäumen in Anspruch genommen.

Die Hövelstraße wird ebenso wie der Einmündungsbereich der Straße Eisenmarkt am geplanten Kreisverkehr als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der nördlich an den Kreisverkehr anschließende Teil der Kolpingstraße, der derzeit als Straße ausgebaut ist, sowie die ebenfalls zur Zeit im Trennsystem ausgebaute Silberstraße zwischen Potgasse und geplantem Kreisverkehr einerseits und zum anderen öst-

lich des Kreisverkehrs in Richtung Hansaplatz sollen zukünftig Mischverkehrsflächen sein. Entsprechend erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“.

Analog hierzu sollen die Potgasse und die Martinstraße im Bereich nördlich der Silberstraße zukünftig als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden und sind deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls entsprechend festgesetzt worden. Der städtebauliche Vertrag regelt den Ausbaustandard auch über den Geltungsbereich hinaus bis an den Westenhellweg.

Im Rahmen der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes wurden zwei Varianten für die zukünftige Gestaltung der Kreuzung Silberstraße / Martinstraße überprüft. Die bestandsorientierte Lösung umfasste die Ausbildung einer T-förmigen Kreuzung im Rahmen der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan setzt die aus Gründen der übersichtlicheren Verkehrsführung zu präferierende Lösung fest, die im Bereich der Kreuzung Silberstraße / Martinstraße einen überfahrbaren Mini-Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 20 m vorsieht. Der Kreisverkehrsplatz wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Realisierung dieser Variante setzt voraus, dass jeweils ein Teil des Flurstücks 89 sowie des Flurstücks 83 verfügbar ist und als öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden kann.

Die Martinstraße südlich des Minikreisverkehrs wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die im südlichen, an den Hohen Wall anschließenden Abschnitt der Straße Grafenhof geplante Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um eine Linksabbiegespur in den Hohen Wall bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da die Maßnahme unter Inanspruchnahme bisheriger öffentlicher Stellplätze im bestehenden Straßenraum möglich ist. Der geplante, zukünftige Ausbau wird nachrichtlich außerhalb des Planbereichs dargestellt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

7. Städtebaulicher Vertrag

Der aufzustellende Bebauungsplan In W 125n wird durch einen städtebaulichen Vertrag begleitet, der zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Als Inhalte des städtebaulichen Vertrags sind u.a. vorgesehen:

- Architektur / Gestaltung:
  Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fassadengestaltung auf der Grundlage des im Wettbewerb ermittelten Siegerentwurfs vorzunehmen. Hierzu zählen auch die Eingangssituationen. Ein Werbekonzept sowie die Abstimmung zukünftiger Änderungen mit der Stadt wird vereinbart. Die Qualität der Innenausstattung der Ladenstraße soll den Referenzobjekten „Ettlinger Tor Karlsruhe“ und „Schloss-Arkaden Braunschweig“ entsprechen.

- Öffnungszeiten / „Passage Silberstraße“:
  Der städtebauliche Vertrag regelt, dass die Durchwegung der Halle in der Silberstraße zumindest im ersten halben Jahr 24 Stunden am Tag möglich ist. Die Öff-

nungszeiten des Einkaufszentrum sind ebenfalls im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

- Stellplatz- bzw. Garagennutzung:
  Die Parkdecks des Einkaufszentrums werden in das Parkleitsystem der Stadt Dortmund einbezogen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stellplätze nicht kostenlos zur Verfügung zu stellen.

- Einzelhandel:
  Es werden Anforderungen an den Anfangsbesatz des Einkaufszentrums in den ersten beiden Betriebsjahren vertraglich vereinbart. Mindestens ein Drittel der Shops im Einkaufszentrum dürfen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans nicht im Innenstadtbereich eröffnet gewesen sein (Alleinstellungsanspruch). Darüber hinaus wird der Vorhabenträger der Stadt Dortmund innerhalb der ersten fünf Jahre nach Eröffnung alle sechs Monate eine Mieterliste übergeben, aus der sich der aktuelle Mieterstand, Veränderungen im Mieterbesatz sowie Verkaufsflächenveränderungen ergeben. Der Vorhabenträger beteiligt sich finanziell an gutachterlichen Untersuchungen der Entwicklung des Cityeinzelhandels in den ersten fünf Jahren nach Eröffnung.

- City-Marketing / City-Kultur:
  Der Vorhabenträger beteiligt sich in Zusammenarbeit mit dem City-Ring am City-Marketing sowie am Kulturangebot in der City auch außerhalb des Einkaufszentrums.

- Energiekonzept:
  Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines ersten, groben Energiekonzeptes zu einer Optimierung des Vorhabens in Bezug auf Energieverbrauch und damit verbundener CO_2-Emissionen.

- Städtische Grünfläche:
  Ein Teil der städtischen Grünfläche vor dem ehemaligen Thier-Verwaltungsgebäude wird vom Vorhabenträger gemietet und auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger zu erbringenden und mit der Stadt Dortmund (Stadtgrün, Feuerwehr, Umweltamt) abzustimmenden Entwurfs umgestaltet.

- Öffentliche Straßenbaumaßnahmen:
  Die Stadt verpflichtet sich, auf der Grundlage vom Vorhabenträger vorzulegender Ausführungsunterlagen die unter Punkt 6.7 genannten Straßenbaumaßnahmen sowie Anpassung der Lichtsignalanlagen-Steuerung durchzuführen. Die vorab ermittelten und vertraglich vereinbarten Gesamtkosten trägt der Vorhabenträger. Die Maßnahmen beinhalten auch eine Aufwertung (Pflasterung etc.) im öffentlichen Straßenraum in der Umgebung des Einkaufszentrums. Der Vertrag umfasst Regelungen zur terminlichen Abstimmung.

- Immissionsschutz:
  Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Ermittlung aufgrund des Straßenverkehrslärms notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen sowie etwaiger diesbezüglicher Entschädigungsansprüche und zur Übernahme der Kosten.

Der städtebauliche Vertrag umfasst Restriktionen für den (Nacht-) Betrieb des Einkaufszentrums, die gemäß den gutachterlichen Aussagen einzuhalten sind, um potentielle Immissionskonflikte zu lösen.

- Leitungsverlegung:
  Notwendige Leitungsverlegungen werden vom Vorhabenträger separat mit den jeweiligen Leitungsträgern vereinbart. Kosten entstehen der Stadt Dortmund nicht. Die mit dem Tiefbauamt abgestimmten Maßnahmen zum städtischen Abwasserkanal in der Silberstraße werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten erbracht.

- Baustellenlogistik:
  Zur Koordination aller im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens stehenden Maßnahmen wird der Vorhabenträger auf der Grundlage des im städtebaulichen Vertrag geregelten Grobkonzepts ein Baustellenlogistikkonzept frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten im Einvernehmen mit der Stadt und soweit erforderlich mit der Gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde (Stadt Hagen) erstellen lassen.

- Wohn- und Geschäftshaus:
  Der Vorhabenträger verpflichtet sich, selbst oder durch einen Dritten auf dem Flurstück 83 ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

- Aufhebung des Bebauungsplans bei Nichtrealisierung:
  Der Bebauungsplan InW 125n kann schadensersatzfrei aufgehoben werden, wenn nicht binnen fünf Jahren nach bestandskräftiger Baugenehmigung ein Baubeginn erfolgt.

Weitere im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu regelnde Sachverhalte sollen ebenfalls vertraglich geregelt werden. So ist eine Grabungsvereinbarung bezüglich der archäologischen Voruntersuchungen separat abgeschlossen worden.

8. Verkehrliche Belange

8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Hohen Wall (B54) an, der als Hauptverkehrsstraße die Anbindung des Vorhabenstandorts an das überörtliche Straßennetz herstellt. Vom Wallring gehen die Hauptverkehrsstraßen ab, die das Plangebiet mit den einzelnen Dortmunder Stadtteilen verbinden. Besonders hervorzuheben sind hier die Rheinische Straße in Richtung Westen, die Brinkhoffstraße, Leopoldstraße und Bornstraße in Richtung Norden, die Hamburger Straße in Richtung Osten sowie die Märkische Straße, Ruhrallee (B54) und Hohe Straße in Richtung Süden. Letztere sind die Verbindung zur regionalen Hauptverkehrsachse des Ruhrgebiets, der B1 bzw. A 40.

Die unmittelbare Erschließung des Vorhabenstandorts erfolgt vom Wall kommend über die Straßen Grafenhof, Silberstraße und Martinstraße im Westen sowie über die Hövelstraße im Osten bzw. alternativ von der Hansastraße aus über die Kuhstraße zur Hövelstraße.

Ein zentraler Bestandteil der Planungen der ECE Projektmanagement ist die Bebauung eines Abschnitts der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse, um die direkte Anbindung des Thier-Geländes durch die ehemalige Berlet-Immobilie an den Westenhellweg zu erzielen. Die damit einhergehende Herausnahme des Abschnitts aus dem Straßennetz wurde durch ein Verkehrsplanungsbüro (Ingenieurgruppe IVV GmbH, Aachen) geprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahme auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen, durch das geplante Einkaufszentrum zu erwartenden Verkehrsaufkommens umsetzbar ist. Die leistungsfähige Erschließung des Quartiers sowie der vorhandenen Grundstücke und Nutzungen ist auch nach der Maßnahme gewährleistet.

Gegenstand der gutachterlichen Prüfung ist insbesondere auch die Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an das bestehende Verkehrsnetz.

Für die Verkehrsuntersuchung sind oberirdische Parkdecks über den Geschossen des Einkaufszentrums mit rund 1.000 Stellplätzen und einem täglichen Umschlag von vier Pkw pro Stellplatz unterstellt worden. Im Rahmen des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums deutlich reduziert worden, so dass die vom Vorhabenträger vorgesehene Menge an Stellplätzen ebenfalls reduziert wird. Gegenstand der derzeitigen Planungen sind circa 750 Stellplätze. Aufgrund des hervorragenden ÖPNV-Angebotes und der im Umfeld des Einkaufszentrums in großer Zahl vorhandenen Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen mit notwendigen entsprechenden Reserven, ist die Planung von 750 Stellplätzen ohne weiteres als ausreichend zu betrachten.

Die Hochgarage wird in das städtische Parkleitsystem eingebunden. Für die Parkdecks sind zwei Zu- und Abfahrten vorgesehen. Eine Erschließung soll über die westliche Silberstraße bzw. Martinstraße vorgenommen werden. Hier erfolgt der Zu- und Abfluss der Kunden-Pkw über die Straße Grafenhof zum Hohen Wall. Die andere Zufahrt ist in der Hövelstraße geplant, über die das Einkaufszentrum unmittelbar an den Hiltropwall angebunden wird. Eine weitere Anbindung an den Wall ist hier über die Kuh- und die Hansastraße gegeben.

Das Verkehrsgutachten kommt bei einem aufgrund der früher geplanten größeren Verkaufsfläche und Stellplatzzahl erwarteten Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums von circa 4.000 PKW pro Tag und Fahrtrichtung zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Erschließungssystem an einigen Punkten angepasst werden muss. Das aufgrund der reduzierten Stellplatzzahl abzuleitende Verkehrsaufkommen liegt um rund 10 - 15% unter der in der Verkehrsuntersuchung angenommenen Verkehrserzeugung. Dadurch entstehen Reserven für die allgemeine Leistungsfähigkeit. Die im Gutachten benannten Maßnahmen sind aber auch bei einer reduzierten Verkehrsmenge erforderlich.
Der Gutachter empfiehlt neben einer Anpassung der Lichtsignalanlagen-Steuerung folgende Maßnahmen, mit denen die leistungsfähige Erschließung des Vorhabens gesichert wird:

- Verkehrsausbau Knoten Grafenhof / Hoher Wall:
  Einrichtung einer Linkseinbiegespur aus der Straße Grafenhof in den Hohen Wall in Fahrtrichtung nach Süden; Verlegung der Haltelinie mit Vorsignal auf der südlichen Ringfahrbahn; Integration in die Signalisierung,
- Umbau des Knotens Martinstraße / Silberstraße zu einem Minikreis in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit privater Grundstücksteile,

- Verkehrsausbau Hövelstraße und Knoten Hövelstraße / Hiltropwall:
  Öffnung der Hövelstraße für den Zweirichtungsverkehr auf der gesamten Länge, Einrichtung einer weiteren Linkseinbiegespur aus der Hövelstraße in den Hiltropwall in Fahrtrichtung nach Süden, Anpassung der Fahrspuren sowie des Knotenpunktes Hövelstraße / Kuhstraße,
- Verkehrsausbau Knoten Hövelstraße / Silberstraße / Kolpingstraße / Eisenmarkt:
  Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes,

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrserschließung ist auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmenge an einem Samstag durch die gutachterlichen Untersuchungen bestätigt worden.

Die Anbindung des Kaufhof-Parkhauses sowie der Tiefgarage im Propsteihof ist wie bisher über den Eisenmarkt gegeben. Zusätzlich soll eine weitere Geradeausspur in der Hövelstraße bis zum geplanten Kreisverkehr die Erreichbarkeit des Kaufhof-Parkhauses sowie der Tiefgarage im Propsteihof verbessern. Der Abfluss erfolgt wie bislang nur über die Hövelstraße. Da der abfließende Verkehr in der Hövelstraße (u. a. aus dem Kaufhofparkhaus) bevorrechtigt gegenüber der Ausfahrt aus dem Parkhaus des geplanten Einkaufszentrums ist, lassen die Untersuchungen keine Beeinträchtigungen erwarten. Durch den geplanten Kreisverkehr wird eine gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbesserte Trennung der Zu- und Abflussverkehre erzielt. Die heutige Verkehrslösung wird von der zum Teil extremen Versetzung der fünf Knotenarme mit der Folge einer stark aufgeweiteten Knotenpunktsfläche beeinträchtigt, so dass für alle Verkehrsteilnehmer eine undefinierbare und schlecht überschaubare Verkehrssituation entsteht, die ein erhebliches Unfallrisiko birgt. Durch den Ausbau zu einem Kreisplatz wird eine Ordnung der Verkehre erreicht, die sowohl den Autofahrern wie auch den „schwächeren“ Verkehrsteilnehmern, Fußgängern und Radfahrern, eine deutlich verbesserte Orientierung und damit auch höhere Sicherheit mit geringerem Unfallrisiko im allgemeinen Verkehrsablauf bringt. Zudem wird die Verkehrsmenge an diesem Knoten durch den Wegfall des Durchgangsverkehrs in der Silberstraße abnehmen.

Nach Realisierung ist der Verkehrsablauf genau zu beobachten. Sollten sich wider Erwarten im Abfluss der Verkehre vom neuen Kreisverkehr in die Hövelstraße dauerhaft Verkehrsprobleme einstellen, ist als weitergehende Maßnahme die Öffnung des Eisenmarktes in zwei Fahrtrichtungen, auch temporär, durch verkehrsregelnde Maßnahmen möglich. Dies ist auch in den Immissionsschutzgutachten bestätigt worden.

Zur Zeit bestehen im Quartier inklusive der an das Plangebiet angrenzenden Nordseite des Walls rund 270 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen (v.a. Errichtung von Mischverkehrsflächen, Ergänzung von Fahrspuren in der Hövelstraße und der Straße Grafenhof) entfallen rund 100 der öffentlichen Stellplätze. Diesen Stellplätze stehen derzeit 26 ausgestellte Bewohnerparkausweise im Quartier gegenüber. Das zukünftige Angebot von circa 170 Stellplätzen ist demnach für die Bewohner des Quartiers weiterhin ausreichend. Mit der Reduzierung kann sowohl eine deutlich verbesserte Aufenthaltsqualität für die Passanten im Umfeld des Einkaufszentrums als auch ein deutlicher Rückgang des Parksuchverkehrs erreicht werden.

8.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Das Einkaufszentrum ruft in seiner auf 33.000 qm Gesamtverkaufsfläche reduzierten Größe und mit seinen ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie und Kulturangeboten einen Bedarf von etwa 750 Stellplätzen hervor.
Dieser Stellplatzbedarf soll oberirdisch in Parkdecks gedeckt werden. Vorgesehen ist es, die drei oberen Geschosse des südlich der Silberstraße gelegenen Bauabschnitts als Parkdecks zu nutzen.
Die Parkdecks sollen über zwei Zufahrten erschlossen werden, von denen eine in der Hövelstraße und die andere in der Martinstraße südlich der Silberstraße liegt.
Der Bebauungsplan InW 125n setzt die entsprechenden Ein- und Ausfahrtbereiche fest.

Darüber hinaus bestehen im Umkreis von maximal 400 m in den öffentlich zugänglichen Parkhäusern bzw. Tiefgaragen „Theater“, „Rathaus / Stadtgarten“, „Westentor“, „Dresdener Bank“, „Hansaplatz“, „Kaufhof“, „Katholisches Zentrum“ insgesamt rund 2.600 Stellplätze mit entsprechenden freien Kapazitäten zur Verfügung.
In der südlichen Hövelstraße befindet sich der Hauptanlieferbereich des geplanten Einkaufszentrums. Zwei kleinere Anlieferbereiche sind im Bereich der Spindelzufahrt in der südlichen Martinstraße einerseits sowie in der Potgasse vorgesehen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplans InW 125n verfügt über eine sehr gute Anbindung des Standortes an das leistungsfähige öffentliche Stadtbahnnetz. In einer Entfernung von lediglich 150 m bis 300 m liegen drei Stadtbahnhaltestellen (Westentor, Stadtgarten, Kampstraße), an denen sämtliche Dortmunder Stadtbahnlinien verkehren, die das geplante Vorhaben mit dem Dortmunder Stadtgebiet verbinden. Die Andienung der Haltestellen weist eine hohe Taktung auf, die in den Hauptverkehrs- und -geschäftszeiten 10 Minuten je Linie beträgt. Insbesondere die Haltestelle Stadtgarten bietet Zustiegsmöglichkeiten zu sechs Stadtbahnlinien.

Der Dortmunder Hauptbahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (circa 400 m) zum Vorhabenstandort und lediglich ein bzw. zwei Stadtbahnhaltestellen entfernt, so dass auch für den über Dortmund hinausgehenden Einzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums eine leistungsfähige umweltfreundliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden ist.

8.4 Radverkehr

Das Plangebiet ist mit dem parallel zum Hohen Wall geführten separaten Radweg an das Hauptroutennetz des Radverkehrs in Dortmund angebunden.

Für den Fahrradverkehr bedeutet die Bebauung der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse den Qualitätsverlust einer Wegebeziehung. Eine Verkehrszählung durch die Firma Mehl Messtechnik, Wolfshagen (Statistische Daten der Verkehrserhebung Dortmund, Silberstraße, Erhebungszeitraum: 24.09. bis 25.09.2008 und 27.09. bis 28.09.2008) belegt allerdings, dass die Silberstraße für den Radverkehr von untergeordneter Bedeutung ist. Im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr sind werktags lediglich sechs Radfahrer gezählt worden.

Die zwischen Martinstraße und Potgasse geplante Halle des Einkaufszentrums wird mit einem im Baugenehmigungsverfahren noch zu konkretisierenden Höhenversatz für Fußgänger durchquerbar sein, so dass Radfahrer in diesem Abschnitt der Silberstraße absteigen und schieben müssen.

Alternativen bestehen für den Radfahrer erstens über die Hövelstraße zum Wall und zweitens steht künftig durch die Neugestaltung des Boulevard Kampstraße eine gute Ost-West-Verbindung zur Verfügung. Nachts darf darüber hinaus der Westenhellweg von Radfahrern befahren werden.

In unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums sind ausreichend und sichere Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Der städtebauliche Vertrag gibt dem Vorhabenträger vor, mindestens 60 Fahrradabstellplätze in der öffentlichen Grünfläche am Wall in Eingangsnähe und im öffentlichen Straßenraum zu finanzieren.

Im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums sind Verbesserungsmaßnahmen für den Fahrradverkehr vorgesehen, die zum größten Teil außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen. Die Maßnahmen werden eine bessere Querung des Walls und damit Anbindung der westlichen Innenstadtquartiere („Klinikviertel“) an die City bewirken. Hierzu gehören u.a. die Ausfädelung des Radfahrers in der Hövelstraße auf den separaten Radweg am Wall und eine Vergrößerung des Stützpunktes in der Wallmitte südöstlich der Hövelstraße.

8.5 Fußläufige Einbindung

Das Einkaufszentrum wird sich über insgesamt sechs Eingänge zur Innenstadt und in Richtung Wall öffnen. Die Eingänge sind am Westenhellweg, an beiden Seiten der Halle in der Silberstraße, in Verlängerung der Potgasse, am Kreisverkehr Silberstraße / Kolpingstraße / Hövelstraße / Eisenmarkt sowie am Hohen Wall geplant.

Die Martinstraße nördlich des Kreisverkehrs, die Potgasse, die Silberstraße zwischen Potgasse und dem Hansaplatz (mit Ausnahme des Kreisverkehrs) sowie die Kolpingstraße nördlich des Kreisverkehrs sollen als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und damit für Fußgänger eine deutlich bessere Integration des Standorts in das Fußwegenetz der Dortmunder City bewirken.

Die in der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse geplante Halle des Einkaufszentrums wird für die Allgemeinheit passierbar sein. Im städtebaulichen Vertrag ist vereinbart, dass die Durchwegung zumindest im ersten halben Jahr nach Eröffnung 24 Stunden am Tag möglich ist. Darüber hinaus wird vereinbart, dass das Einkaufszentrum, Haupteingänge und Ladenstraßen, montags bis samstags von mindestens 08.00 bis 20.30 Uhr und sonntags von 11.00 bis 18.00 Uhr geöffnet wird. Die Regelungen werden anhand der tatsächlichen Frequentierung überprüft und gegebenenfalls angepasst.

9. Umweltbelange (Kurzfassung)

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB).
Dem Bebauungsplan InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei - ist der Umweltbericht als Teil B beigefügt.

9.2 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. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und dabei insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei - wird dieser Vorgabe entsprochen, da es sich um die Reaktivierung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt.

Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die im Bebauungsplan InW 125n für eine bauliche Nutzung oder als Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Flächen sind bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung nahezu vollständig versiegelt. Die vorhandene Grünfläche am Hohen Wall wird planungsrechtlich gesichert. Lediglich ein schmaler Streifen an der Hövelstraße wird im Rahmen der Verbreiterung der Hövelstraße sowie der Errichtung einer Radwegauffahrt in Anspruch genommen. Zumindest der überwiegende Teil der Grünfläche am Hohen Wall ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten, so dass die wenigen noch nicht erfolgten Eingriffe auch vor der Planaufstellung zulässig waren. Somit ist gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Für die voraussichtlich in diesem Bereich zu fällenden Bäume wird gemäß der Dortmunder Baumschutzsatzung Ersatz geschaffen.

9.3 Baumschutz

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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume sind entlang des Hohen Walls als stadtbildprägend anzusehen und werden aus diesem Grund nachrichtlich als zu erhaltende Bäume dargestellt. Zwei Bäume werden im Rahmen der Verbreiterung der Hövelstraße sowie der Errichtung einer Radwegauffahrt gefällt. Für die beiden in diesem Bereich zu fällenden Bäume wird gemäß der Dortmunder Baumschutzsatzung Ersatz geschaffen. Weitere zu ersetzende Bäume werden voraussichtlich eine Zierkirsche und eine Birke aufgrund infolge der Baustelleneinrichtung sowie eine Platane am Feuerwehrrettungsweg sein, die deshalb nicht dargestellt werden.
Die vorhandene Robinie im geplanten Kreisverkehr an der Silberstraße / Hövelstraße sowie zwei Bäume in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche am Wall werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

9.4 Artenschutz

Im Sinne der Rechtssicherheit ist bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf die „Kleine Novelle“ des BNatSchG vom 12.12.2007 durchzuführen. Grundsätzlich zu beachten sind dabei die Verbotsregelungen der §§ 42 und 43 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbote, Verbot erheblicher Störung, Zerstörungsverbot von Lebensstätten; Ausnahmen).

Im Plangebiet / Untersuchungsgebiet kommen keine seltenen oder gefährdeten bzw. planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vor. Einzelne Brutstandorte von häufigen und nicht planungsrelevanten Vogelarten (z.B. Mauersegler, Amsel, Elster etc.) sind nicht auszuschließen.

Bezüglich der im Planbereich potentiellen Lebensstätten von nicht planungsrelevanten Vogelarten werden die Verbote von § 42 (1) BNatSchG nicht verletzt, da im verbleibenden Umfeld noch Nistmöglichkeiten vorhanden sein werden. Zudem befinden sich die betreffenden Vogelarten in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell betroffenen Tierarten in der näheren Umgebung weiterhin gewährleistet sein wird. Damit sind die Ausnahmevoraussetzungen nach § 42 (5) BNatSchG erfüllt, so dass die Verbotstatbestände nach § 42 (1) BNatSchG nicht zum Tragen kommen.

9.5 Niederschlagswasser

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995, zuletzt geändert durch Gesetz am 03.05.2005, zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Planbereich des Bebauungsplans InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei - keine Anwendung, da die Grundstücke im Planbereich be-

reits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Zudem wäre der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig, für das Niederschlagswasser, das bereits aufgrund einer nach altem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, nachträglich eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort, die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer oder eine Entwässerung im Trennsystem einzuführen.

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 30.04.2008 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung, 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 entsprechend ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

9.6 Immissionsschutz

Das geplante Einkaufszentrum wird in Teilbereichen seines unmittelbaren Umfelds zu einem Anstieg des Pkw-Verkehrs führen und betriebstechnisch bedingte Emissionen hervorrufen. Zur Ermittlung und Beurteilung der vom geplanten Vorhaben zu erwartenden Emissionen (Bereiche „Schallschutz“, „Lufthygiene“, „Licht“) sind gutachterliche Untersuchungen erstellt worden.
Die Untersuchungen zum Schallschutz und zur Lufthygiene umfassen zwei Prognoseszenarien. Im Prognosenullfall werden der Umbau des Knotens „Westentor“, zusätzliche Bauvorhaben auf dem Areal „Dortmunder U“ und ein umgebauter Hauptbahnhof mit zusätzlichem Pkw-Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Im Prognoseplanfall werden zusätzlich das Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums, die Bebauung eines Teils der Silberstraße und als verkehrsplanerische Maßnahmen die Einrichtung zweier Kreisverkehre sowie die Erweiterung der Hövelstraße und des Grafenhof berücksichtigt (s.u.). Die beiden Gutachten sollten auch mögliche zusätzliche Immissionen in der Straße Eisenmarkt ermitteln, deren Öffnung im Zweirichtungsverkehr eine Maßnahme sein könnte, wenn es wider Erwarten die Verkehrsbelastungen erfordern würden.

9.6.1 Schallschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Gutachterbüros Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen/Hannover („Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines Einkaufszentrums in Dortmund – Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei -) wurden die auf das auszuweisende Sondergebiet sowie das geplante Kerngebiet zukünftig einwirkenden Schallimmissionen sowie die durch das Vorhaben verursachten Schallemissionen und ihre Auswirkungen auf die Umgebung ermittelt und beurteilt. Zu berücksichtigen waren die anlagenbezogenen, aus Parkhausnutzung, Haustechnik und Lieferzonen resultierenden Schallemissionen (Gewerbelärm) sowie der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr und die geplanten Straßenbaumaßnahmen. Es erfolgt eine grundsätzlich diffe-

renzierte Auswertung für den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) einerseits und den Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) andererseits. Nahezu für jedes in der näheren Vorhabenumgebung liegende Gebäude wurden Aufmeßpunkte angelegt.

Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen

Zur Beurteilung der auf die im Bebauungsplan InW 125n auszuweisenden Baugebiete einwirkenden Schallimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wurde dieselbe Schutzbedürftigkeit angenommen wie bei Kerngebieten, so dass sowohl für das Kerngebiet, in dem Wohnungen analog zum überwiegenden Teil der Plangebietsumgebung ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein sollen, wie auch das Sondergebiet die Orientierungswerte für Kerngebiete maßgeblich sind. Der Orientierungswert für Kerngebiete beträgt tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm zu berücksichtigen ist.

In Bezug auf das auszuweisende **Kerngebiet** ergeben die gutachterlichen Berechnungen, dass auch im Prognoseplanfall, d.h. unter Einbezug des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs sowie des am Knotenpunkt Martinstraße / Silberstraße vorgesehenen Kreisverkehrs, die Orientierungswerte für Kerngebiete sowohl tags wie auch nachts deutlich unterschritten werden. Die Überprüfung der vom geplanten Einkaufszentrum als maßgeblicher nächstgelegener Gewerbelärmquelle zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ergibt auch unter Berücksichtigung der für Kerngebiete geltenden und im Vergleich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 niedrigeren Richtwerte der TA Lärm sowohl für den Tag- wie auch für den Nachtzeitraum deutliche Unterschreitungen. Der gutachterlichen Lärmprognose liegen Restriktionen für den nächtlichen Betrieb des Parkhauses zugrunde, deren Einhaltung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert wird (s.u.). Die Ausweisung des Kerngebiets unterliegt demzufolge keinen Einschränkungen.

Die Überprüfung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das auszuweisende **Sondergebiet „Einkaufszentrum“** ergibt für den Tagzeitraum bis auf eine Ausnahme keine Überschreitung. Tagsüber wird lediglich an der dem Hohen Wall als am stärksten befahrenen angrenzenden Straße zugewandten Fassade des ehemaligen Thier-Verwaltungsgebäudes an nur einem der drei Aufmesspunkte eine geringfügige Überschreitung von deutlich weniger als 1 dB(A) prognostiziert, die auch nur das 4. Obergeschoss betrifft. Diese Orientierungswertüberschreitung ist als vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar zu bewerten. Nachts hingegen wird der Orientierungswert an den drei dem Hohen Wall zugewandten Aufmesspunkten in nahezu allen Geschossen um bis zu knapp 3 dB(A) überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen wären unter der Voraussetzung hier gelegener in der Nachtzeit schützenswerter Räume vorzusehen.
Die dem Hauptgebäudeteil des geplanten Einkaufszentrums zugewandte Nordfassade wurde in Bezug auf die zu erwartenden Gewerbelärmemissionen des Einkaufszentrums und unter Anwendung der Richtwerte der TA Lärm überprüft. Die Berechnungen ergeben an den drei hier gelegenen Aufmesspunkten insbesondere in der Nachtzeit sehr hohe Überschreitungen der Richtwerte für Kerngebiete von bis zu 9 dB(A) nachts. Tags werden die Richtwerte hier knapp eingehalten. Unter Berücksichtigung der hohen prognostizierten nächtlichen Lärmpegel an beiden Seiten des Verwaltungsgebäudes ist davon auszugehen, dass eine Wohnnutzung mit guter Qualität hier zukünftig nicht mehr möglich ist. Entsprechend wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger keine Wohnnutzung mehr im Bebauungsplan festgesetzt. Da planungsrechtlich im Bebauungsplan keine schützenswerten Nachtnutzungen im Einkaufszentrum zulässig sein

werden, kann auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für das Sondergebiet verzichtet werden. Gleichwohl besitzt die bislang im Verwaltungsbau in einem geringen Maß vorhandene Wohnnutzung Bestandsschutz, eine kurzfristige Aufgabe der Wohnungen wird voraussichtlich nicht erfolgen. Entsprechend werden im Baugenehmigungsverfahren – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans – Maßnahmen zum Schallschutz der beiden Wohnungen zu ermitteln und vorzusehen sein. Im Gutachten werden alternative technische Möglichkeiten hierzu benannt.

Vorhabenbezogene Schallemissionen

Bei den durch das geplante Einkaufszentrum hervorgerufenen, zu erwartenden Schallemissionen ist zu unterscheiden zwischen anlagenbezogenen Gewerbelärmemissionen und Straßenverkehrslärm, letzterer insbesondere an den das Einkaufszentrum unmittelbar erschließenden Straßen Grafenhof, westliche Silberstraße, Martinstraße und Hövelstraße sowie im weiteren Hoher Wall und Hiltropwall. Im Zusammenhang mit dem Straßenverkehrslärm sind auch die geplanten baulichen Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum zu bewerten.

Für die von Lärmimmissionen potentiell betroffene Umgebung, in der auch Wohnhäuser liegen, ist die Schutzbedürftigkeit von Kerngebieten zu berücksichtigen.
Der überwiegende Teil der zu berücksichtigenden Umgebung des Plangebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplan InW 109 – City – als Kerngebiet festgesetzt, in dem Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Entsprechend festgesetzt sind der westlich an die Straße Grafenhof, die nördlich an die Silberstraße und der östlich an die Straße Eisenmarkt angrenzenden Baublöcke. Auch für die in diesen Kerngebieten liegenden Wohnhäuser am Grafenhof, der Silberstraße westlich der Martinstraße, im Eckbereich Potgasse / Silberstraße und im Eckbereich Eisenmarkt / Kuhstraße ist die Schutzbedürftigkeit eines Kerngebiets zugrunde zu legen. Westlich der Straße Eisenmarkt liegt ein Pflegeheim, für das aufgrund der planungsrechtlichen Kerngebietsausweisung ebenfalls der Schutzanspruch eines Kerngebiets gilt. Weitere in ausgewiesenen Kerngebieten liegende Bestandsnutzungen an den das geplante Einkaufszentrum erschließenden Straßen sind ein zur Zeit leerstehendes Bürohaus im Eckbereich Grafenhof / Hoher Wall, ein Hotel im Eckbereich Grafenhof / Silberstraße sowie die Parkhausspindel des Kauf- bzw. Warenhauses Kaufhof im Eckbereich Silberstraße / Kolpingstraße. Der Bebauungsplan InW 109 trifft für den Propsteihof westlich der Kolpingstraße, nördlich der Silberstraße die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“. Für die hier an den Knotenpunkt Kolpingstraße / Silberstraße angrenzende Bebauung ist aufgrund der vorhandenen Büronutzung ebenfalls von der Schutzbedürftigkeit eines Kerngebiets auszugehen. Dies gilt auch für das an die südliche Hövelstraße angrenzende, im rechtskräftigen Bebauungsplan 102 festgesetzte Baugrundstück für den Gemeinbedarf, das seiner Zweckbestimmung entsprechend mit Gebäuden des Dortmunder Stadttheaters bebaut ist. Das westlich an das geplante Sondergebiet angrenzende Areal des ehemaligen Postgiroamtes ist mit Bürogebäuden bebaut und nach § 34 BauGB als Kerngebiet einzustufen. Gleiches gilt für den von Hövelstraße, Kuhstraße und Eisenmarkt umschlossenen Baublock, der durch den Bürokomplex des Dortmunder Gesundheitsamtes geprägt wird und daneben zwei an den Eckbereich Hövelstraße / Eisenmarkt angrenzende Wohnhäuser umfasst. Die Bebauung an der gegenüberliegenden Südseite des Hohen Walls und Hiltropwalls wird ebenfalls gemäß § 34 BauGB als Kerngebiet eingestuft. Neben zwei großen Bürokomplexen (Postbank, Bundesbank) und weiteren Büro- und Geschäftshäusern, vereinzelt mit Wohnungen, sind hier insbesondere im westlichen Verlauf des Hohen Walls auch Wohngebäude vorhanden, für die ebenfalls der Schutzanspruch von Kerngebieten vorauszusetzen ist.

Dieser Schutzanspruch entspricht nicht nur der planungsrechtlichen Einstufung der zu betrachtenden Baugebiete, sondern auch der Lage in der City, im absoluten Kern des Oberzentrums Dortmund, mit ihrer Funktion als Versorgungs-, Arbeitsplatz-, Kultur- und Freizeitstandort von gesamtstädtischer und sogar regionaler Bedeutung. Die Gunst dieser absolut zentralen Standort- und Wohnlage mit einer fußläufigen Erreichbarkeit aller oberzentralen Einrichtungen bedingt aufgrund der Bau- und Funktionendichte und damit verbundener Verkehre letztlich auch ein höheres Maß an zumutbaren Lärmimmissionen, als z.B. im Verhältnis zu Wohnungen in Allgemeinen Wohngebieten in Vorortlage.

Gewerbelärm
Zur Überprüfung der zu erwartenden Gewerbelärmemissionen und ihrer Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der näheren Umgebung hat das Gutachterbüro den aktuellen und weitgehend dem Wettbewerbsergebnis entsprechenden Planungsstand des Einkaufszentrums berücksichtigt, der eine vollständige bauliche Ausnutzung des ausgewiesenen Sondergebiets und der festgesetzten Gebäudehöhe vorsieht. Der Planungsstand umfasst die jeweils auch im Bebauungsplan festgesetzten Parkhausein- und Ausfahrten in der südlichen Martinstraße und der Hövelstraße, die hier gelegenen Spindeln, die Einrichtung von Parkdecks in mehreren Etagen des Hauptbaukörpers südlich der Silberstraße (3. – 5. Obergeschoss), die bis an die Martin-, Silber- und Hövelstraße angrenzen, sowie einen Hauptanlieferhof an der südlichen Hövelstraße und zwei untergeordneten Lieferzonen an der südlichen Martinstraße sowie an der Potgasse. Ebenso simuliert wurden die Emissionen für das Einkaufszentrum nötiger haustechnischer Anlagen (Kühlung, Lüftung etc.), deren konkrete Anzahl und Lage erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt wird. Dem Siegerentwurf des Fassadenwettbewerbs entsprechend wird ein Öffnungsanteil der Parkdeckfassaden von 50 % angenommen.

Aufgrund der in den Planungen des Vorhabenträgers auf einer kleineren Gastronomie- und Entertainmentfläche vorgesehenen Kulturnutzung mit Veranstaltungen auch in den Abendstunden (Kabarett, Variete, Konzerte etc.) ist im Gutachten ein eingeschränkter Nachtbetrieb des Parkhauses in der Zeit von 22.00 bis 24.00 Uhr überprüft worden. Entsprechende Verkehrszahlen wurden vom Gutachterbüro IVV, Aachen zur Verfügung gestellt.

Bezüglich der Betriebs- und Lieferzeiten sind folgende restriktive Annahmen für die Nachtzeit als Voraussetzungen in die gutachterlichen Berechnungen eingegangen:
- Anlieferung und Entsorgung nur während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr,
- eingeschränkter Nachtbetrieb des Parkhauses nur von 22.00 bis 24.00 Uhr,
- Sperrung der Ein- und Ausfahrt an der Martinstraße von 22.00 – 6.00 Uhr,
- Sperrung der Einfahrt an der Hövelstraße von 22.00 – 6.00 Uhr,
- Sperrung des obersten, offenen Parkdecks im 5. OG von 22.00 – 6.00 Uhr (oder alternativ eine entsprechend dimensionierte Einhausung).

Die gutachterlichen Berechnungen weisen keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für den Tagzeitraum (60 dB(A)) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Einkaufszentrums auf. Lediglich an der Nordseite des ehemaligen Verwaltungsgebäudes am Hohen Wall, d.h. an einem Teil des Einkaufszentrums selbst, werden die Richtwerte tags nur sehr knapp eingehalten. Aufgrund seiner Lage gegenüber der Zu- und Abfahrt des Einkaufszentrums an der Martinstraße werden hier am ehemaligen Postgiroamt relativ hohe Pegelwerte erreicht, die aber um

mindestens 2 dB(A) unter dem Tag-Richtwert liegen. Ansonsten wird der Tag-Richtwert an den meisten Aufmesspunkten um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich (unter Annahme oben aufgeführter Einschränkungen des Nachtbetriebs) an nur drei Immissionsorten Überschreitungen des maßgeblichen Richtwerts (45 dB(A)). Hierzu zählt die Nordseite des ehemaligen Verwaltungsbaus der Thier-Brauerei mit bis zu 9 dB(A) Überschreitungen. Schützenswerte Nachtnutzungen werden im Bebauungsplan aufgrund dieser sowie der zusätzlich an der wallzugewandten Seite aus dem Straßenverkehr resultierenden nächtlichen Verlärmung nicht zugelassen (s.o.). Gleichwohl besitzt die bislang im Verwaltungsbau in einem geringen Maß vorhandene Wohnnutzung Bestandsschutz, eine kurzfristige Aufgabe der beiden Wohnungen wird voraussichtlich nicht erfolgen. Entsprechend werden im Baugenehmigungsverfahren – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans – Maßnahmen zum Schallschutz der Wohnungen zu ermitteln und vorzusehen sein. Das Gutachterbüro benennt mehrere alternative Möglichkeiten hierzu, so dass die Umsetzbarkeit im Baugenehmigungsverfahren vorausgesetzt werden kann. Deutlich geringere Überschreitungen werden an dem der Parkhausspindel an der Hövelstraße gegenüberliegenden Bürogebäude des Dortmunder Gesundheitsamtes prognostiziert, hier aber auch nur in dem nächstgelegenen Gebäudeteil und im 5. bis 7. Obergeschoss. Die Überschreitungen liegen zwischen deutlich unter 1 dB(A) bis maximal 2,5 dB(A). Ebenfalls in einem Bereich zwischen unter 1 dB(A) und maximal 1,5 dB(A) liegen die berechneten Überschreitungen an den Obergeschossen des an der südlichen Martinstraße liegenden Bürogebäudes des ehemaligen Postgiroamtes.
Im Gegensatz zur 16. BImSchV umfasst die TA Lärm keine Regelung zur Berücksichtigung ausschließlich am Tage stattfindender Nutzungen, wie z.B. der von den nächtlichen Richtwertüberschreitungen betroffenen Bürogebäude. Grundsätzlich ist also im Umkehrschluss der Nachtrichtwert für Kerngebiete zugrunde zu legen und einzuhalten. Dies sichert für die Zukunft Nutzungsänderungen dieser beiden Gebäude auch für schutzbedürftige Nachtnutzungen (z.B. Wohnungen) zumindest in Bezug auf Gewerbelärmemissionen des Einkaufszentrums.

Der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz fordert eine räumliche Trennung emittierender Nutzungen einerseits und schutzbedürftiger Nutzungen andererseits mit dem Ziel einer weitest gehenden Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Die gutachterlichen Berechnungen zeigen allerdings, dass in der für den Betrieb der festgesetzten Nutzung „Einkaufszentrum“ maßgeblichen Tagzeit auch an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Die ermittelten Überschreitungen sind auf die Nachtzeit und wenige Etagen der nächstgelegenen Gebäude beschränkt, die zu dem nur als Bürogebäude und damit tagsüber genutzt werden. Ein Abrücken der Westfassade des Einkaufszentrums in der Martinstraße und der Parkhausspindel in der Hövelstraße als für die Richtwertüberschreitungen maßgebliche Emissionsquellen allein zum Zwecke, diese nächtlichen Pegelwerte zu vermeiden, wäre unverhältnismäßig, städtebaulich nicht wünschenswert und letztlich funktional nicht umsetzbar. So würde z.B. ein Abrücken der Parkhausspindel in Richtung Süden zwar eine größere Entfernung zum Gesundheitsamt bewirken, letztlich aber den notwendigen Rückstauraum für die geplante Zufahrtsspur auf ein nicht umsetzbares Maß verkürzen.

Folglich kommen nur Maßnahmen an den Emissionsquellen selbst infrage, um die Richtwertüberschreitungen zu vermeiden, da die TA Lärm keine passiven Schutzmaßnahmen an den Immissionsorten vorsieht. Das Gutachterbüro benennt hier zum einen

eine weitergehende Einhausung der Parkhausspindel in der Hövelstraße. Bei einer Pegelreduzierung dieser Lärmquelle um rund 10 dB(A) würden die Richtwerte am Gesundheitsamt auch nachts eingehalten. Zur Einhaltung des Nachtrichtwerts an dem an der Martinstraße gelegenen Gebäudeteil des ehemaligen Postgiroamtes wären gemäß den gutachterlichen Berechnungen alternativ weitergehende Einschränkungen des Nachtbetriebs des Parkhauses (keine Nutzung der an der Westfassade liegenden Stellplätze) oder ein höheres Schalldämmmaß der Westfassade ausreichende Maßnahmen. Ein höheres Schalldämmmaß der Fassade würde eventuell der Umsetzung des Fassadenwettbewerbsergebnisses entgegenstehen, so dass eher betriebliche Einschränkungen infrage kommen könnten, für deren Festsetzung im Bebauungsplan es keine Rechtsgrundlage gibt. Die gutachterlichen Aussagen zeigen auf, dass die Vermeidung der errechneten Überschreitungen durch unterschiedliche Maßnahmen möglich wäre, deren Konkretisierung im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung erfolgen kann.
Die vom Gutachterbüro aufgeführten Maßnahmenvorschläge zeigen somit, dass die Einhaltung der Richtwerte in dem der Aufstellung des Bebauungsplans nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann. Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den gutachterlichen Lösungsvorschlagen nicht entgegen. Insofern wird zugunsten einer höheren Flexibilität des Bebauungsplans von diesbezüglichen Festsetzungen abgesehen.

Gleiches gilt für die übrigen am derzeitigen Planungsstand des Vorhabens und somit auch am Ergebnis des Architektenwettbewerbs ausgerichteten Annahmen des Gutachterbüros. Durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Siegerentwurfs wird sogar ein Rahmen für die Umsetzung der gutachterlichen Prämissen zumindest in Bezug auf die Fassadenqualität gesichert. Auch die übrigen gutachterlichen Annahmen zum geplanten Einkaufszentrum (z.B. haustechnische Anlagen, Lieferzonen) zeigen, dass das geplante und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Einkaufszentrum keine nicht im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren lösbaren aus dem Gewerbelärm resultierenden Konflikte erwarten lässt.

Ein dem Baugenehmigungsverfahren vorgelagerter Regelungsbedarf wird allerdings bezüglich der nächtlichen Nutzungseinschränkungen des Einkaufszentrums bzw. des vorgesehenen Parkhauses gesehen, die Voraussetzungen für die gutachterlichen Berechnungen sind. Da es keine Rechtsgrundlage für diesbezügliche Festsetzungen in Bebauungsplänen gibt, werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Der städtebauliche Vertrag regelt auch, dass die gutachterlich vorausgesetzte Einrichtung von Parkdecks auf den südlich der Silberstraße liegenden Hauptgebäudekörper und hier wiederum auf das 3. bis 5. Obergeschoss beschränkt bleibt. Der Vertrag regelt auch, dass Anliefervorgänge nur innerhalb der geplanten Lieferzonen bzw. –höfe vorgesehen sind.

Der gutachterlichen Überprüfung zufolge sind keine für die Nachbarschaft relevanten Schallemissionen von der geplanten Gastronomienutzung zu erwarten.

Das Gutachterbüro hält aufgrund der zum Straßenverkehrslärm erfolgten Berechnungen fest, dass keine Notwendigkeit organisatorischer Maßnahmen für den durch das Einkaufszentrum hervorgerufenen Verkehr auf öffentlichen Straßen gemäß Ziffer 7.4 TA Lärm zu erwarten ist.

Straßenverkehrslärm
Neben dem zu erwartenden anlagenbezogenen Gewerbelärm sind das durch das geplante Einkaufszentrum erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen und die geplanten baulichen Eingriffe in den Straßenraum auf Lärmpegeländerungen überprüft worden.
Um die vorhabenbedingten Pegeländerungen bewerten zu können, sind auf der Grundlage von Verkehrsprognosezahlen des Gutachterbüros IVV, Aachen zwei Prognoseszenarien für das Prognosejahr 2015 im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmpegel ermittelt und verglichen worden. Im Prognosenullfall sind der derzeit erfolgende und bis zur Inbetriebnahme des Einkaufszentrums voraussichtlich abgeschlossene Umbau des Verkehrsknotens „Westentor“ (Knoten Hoher Wall / Rheinische Straße sowie Hoher Wall / Lange Straße), die Realisierung weiterer auf dem Planungsareal „Dortmunder U“ vorgesehener Nutzungen (Museum, Büros etc.) sowie eines umgebauten und aufgrund ergänzender Nutzungen (u.a. Läden) stärker pkw-frequentierten Hauptbahnhofs berücksichtigt worden. Im Prognoseplanfall sind zusätzlich das Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums, die Bebauung der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse, die Realisierung der Straßenbaumaßnahmen im Grafenhof, in der Hövelstraße, die beiden Kreisverkehre Silberstraße / Martinstraße und Silberstraße / Hövelstraße / Kolpingstraße / Eisenmarkt und schließlich die nach aktuellem Planungsstand vorgesehene Pflasterung der Martinstraße, Potgasse und Silberstraße östlich der Potgasse berücksichtigt. Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ ist von einem hohen Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums bzw. seines Parkhauses mit 4.000 Pkw-Ein- und Ausfahrten ausgegangen worden. Die Verkehrsbelastung verteilt sich zu 35 % auf die Ein- und Ausfahrt in der Martinstraße und zu 65 % auf die Ein- und Ausfahrt in der Hövelstraße.
Aufgrund der in den Planungen des Vorhabenträgers vorgesehenen kulturellen Abendveranstaltungen sind für einen eingeschränkten Nachtzeitraum (22.00 bis 24.00 Uhr) Verkehrszahlen vom Gutachterbüro IVV, Aachen in die Lärmberechnungen eingestellt worden. Hierbei sind die oben aufgeführten betriebsorganisatorischen Einschränkungen in der Nachtzeit, u.a. Sperrung der Parkhausein- und -ausfahrt in der Martinstraße sowie der Parkhauseinfahrt in der Hövelstraße nach 22.00 Uhr, zugrundegelegt worden.

Im Vergleich zum Prognosenullfall ergibt sich im Prognoseplanfall ein erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere in der Hövelstraße, dies nicht nur aufgrund des Einkaufszentrums, sondern auch wegen der Öffnung der Straße für den Zweirichtungsverkehr, so dass auch Verkehr in Richtung des nördlich gelegenen Kaufhofs erstmalig über die Hövelstraße fahren würde. In der Hövelstraße beträgt im Planfall die werktägliche Verkehrsbelastung tagsüber (DTVwTag) circa 9.300 bis auf Höhe der Parkhausein- und ausfahrt, nördlich davon ist sie nur noch weniger als halb so hoch. Eine weitere vorhabenbedingte Erhöhung der Verkehrsbelastung auf im Vergleich zur zentralen Hövelstraße weniger als halb so hohem Niveau findet im Grafenhof sowie dem hieran anschließenden westlichen Abschnitt der Silberstraße und der südlichen Martinstraße als unmittelbare Erschließungsstraßen zur Parkhausspindel in der Martinstraße statt. Die Erhöhung ist auch gemessen am Prognosenullfall von wesentlich geringerer Bedeutung. Hierzu trägt auch bei, dass der zur Zeit auf der Silberstraße stattfindende Durchgangsverkehr infolge der Bebauung zwischen Martinstraße und Potgasse nicht mehr auftritt. Erhöhte Belastungszahlen ergeben sich auch im weiterführenden Straßennetz, so auf der Kuhstraße, der Hansastraße und dem Hohen Wall sowie Hiltropwall. Im Verhältnis zur Vorbelastung im Prognosenullfall sind diese Erhöhungen allerdings relativ gering.
Mit den geplanten Verkehrsmaßnahmen gehen auch Abnahmen der Verkehrsbelastung im Prognoseplanfall einher. Insbesondere der Eisenmarkt mit dem hier gelegenen Pflegeheim wird infolge der Öffnung der Hövelstraße deutlich von Verkehr entlastet. Eine

ebenfalls deutliche Entlastung ergibt sich aufgrund der Bebauung der Silberstraße für den östlich der Potgasse gelegenen Abschnitt der Silberstraße.

Die mit den Änderungen der Verkehrsbelastungen einhergehenden Veränderungen der Verkehrslärmemissionen sind zum einen unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der an den das Einkaufszentrum erschließenden Straßen gelegenen Bebauung zu beurteilen, die Kerngebieten entspricht (s.o.). Für die Bewertung werden die für Kerngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)) überprüft (s.u.).
Zum anderen sind die prognostizierten Lärmpegel und Pegelveränderungen maßgeblich zur Überprüfung der nach der 16. BImSchV zu beurteilenden erheblichen baulichen Eingriffe in die öffentlichen Straßen. Die auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes erlassene 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) schreibt für den Neubau oder die „wesentliche Änderung“ öffentlicher Straßen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten vor. Für Kerngebiete betragen die Grenzwerte tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Bei Nutzungen, die nur tags (z.B. Büros) oder nur nachts ausgeübt werden, ist nur der jeweilige Grenzwert anzuwenden bzw. Zeitraum zu bewerten.
Eine „wesentliche Änderung“ einer öffentlichen Straße liegt vor, wenn:

1. die Straße um mindestens einen durchgehenden Fahrstreifen baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrswegs ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine „wesentliche Änderung“ liegt ebenfalls vor, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrswegs ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Als erhebliche bauliche Eingriffe im Sinne der 16. BImSchV sind die Erweiterungen der Straße Grafenhof sowie der Hövelstraße und die Einrichtung der beiden geplanten Kreisverkehre Silberstraße / Martinstraße und Silberstraße / Hövelstraße / Kolpingstraße / Eisenmarkt zu beurteilen gewesen.

Das Gutachten ermittelt lediglich für ein an der Hövelstraße gelegenes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus Hövelstraße Nr. 2) eine sehr geringe Grenzwertüberschreitung (0,3 dB(A), letztlich aufzurunden auf 1 dB(A)) infolge einer wesentlichen Änderung gemäß der 16. BImSchV. Die Grenzwertüberschreitung wird lediglich für den Nachtzeitraum und nur im Erdgeschoss prognostiziert.

Da es sich hier um einen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit notwendigen baulichen Eingriff in eine bestehende, auch der Erschließung des betroffenen Hauses dienende Straße handelt, kann dem in § 50 BImSchG postulierten Trennungsgrundsatz nicht genügt werden. Auch eine alternative Verkehrsplanung kommt für die Hövelstraße aus funktionalen Gesichtspunkten nicht infrage. Die theoretische Möglichkeit, die Hövelstraße nicht durchgehend bis zum Kreisverkehr, sondern nur bis zur Parkhauseinfahrt des Einkaufszentrums für den Zweirichtungsverkehr zu öffnen, wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens von IVV, Aachen bewertet. Für die überprüfte Variante A wurde ein Defizit bei der Orientierung festgehalten, das aus der dann erfolgenden Sackgassenbildung vor der Parkhauseinfahrt resultieren würde. Unerwünschte Wendemanöver

im öffentlichen Straßenraum wären dann nicht auszuschließen. Auch eine Erschließung des Einkaufszentrums über lediglich eine Spindel, z.B. in der Martinstraße, ist aus Gründen der Verkehrsverteilung zur Vermeidung unvertretbarer Belastungskonzentrationen nicht möglich. Letztlich sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage entsprechender Verkehrsprognosen auch Aussagen getroffen worden, wie sich die Lärmpegel in der Hövelstraße im Fall einer gleichzeitigen Öffnung des Eisenmarktes für den Zweirichtungsverkehr verändern würden. Pegelreduzierungen um lediglich 0,1 bis 0,3 dB(A) wären möglich, während die am Eisenmarkt gelegene Bebauung (jeweils im Kerngebiet liegende Wohngebäude und Pflegeheim) Pegelerhöhungen um 1,1 bis 1,3 dB(A) hinnehmen müssten. Auch wenn sich für letztgenannte Pegelerhöhungen die Frage der Wahrnehmbarkeit stellt, wäre die Öffnung des Eisenmarktes aufgrund des hier gelegenen Pflegeheims mit einer wesentlich höheren Anzahl von Bewohnern allein zur Vermeidung der einen Grenzwertüberschreitung in der Hövelstraße als nicht verhältnismäßig zu bewerten.

Aktiver Schallschutz, dem gemäß § 41 Abs. 1 BImSchG Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen zukommt, kommt zur Vermeidung der Grenzwertüberschreitung an dem betroffenen Gebäude in der Hövelstraße ebenfalls nicht infrage. Die Hövelstraße hat auch für das betroffene Gebäude unmittelbare Erschließungsfunktion. Letztere würde im Falle der Errichtung einer Lärmschutzwand auch für die benachbarten Grundstücke infragegestellt. Darüber hinaus ist auch ohne konkrete Kostenrechnung offensichtlich, dass die Kosten der Errichtung einer solchen, notwendigerweise hohen Lärmschutzwand außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und den dem Grunde nach, d.h. eventuell, entstehenden Kosten für passiven Schallschutz in dem betroffenen Geschoss stehen würden. Städtebaulich hätte die Errichtung einer Wand innerhalb des Innenstadtquartiers nicht nur optisch, sondern auch funktional nicht hinnehmbare Auswirkungen auf das Ziel, die Thier-Brache als neues Quartier in die City zu integrieren.

Somit kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster) infrage. Als Ergebnis der Prüfung gemäß der 16. BImSchV hat der Eigentümer der betroffenen Immobilie Hövelstraße Nr. 2 nach dem derzeitigen Kenntnisstand dem Grunde nach gemäß § 42 BImSchG einen Anspruch auf Entschädigung für passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Stadt Dortmund als Träger der Straßenbaulast. Ob tatsächlich Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, richtet sich nach der 24. BImSchV. Diese sieht ein Berechnungsverfahren vor, in dessen Rahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen Art und Umfang nötiger Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden. Dabei wird die schalldämmende Wirkung vorhandener Fenster, Wände etc. berücksichtigt.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Stadt Dortmund von Entschädigungsansprüchen auf der Grundlage der 16. BImSchV freizustellen. Der städtebauliche Vertrag regelt auch das Prozedere, nach dem der Vorhabenträger mit potentiell Anspruchsberechtigten Kontakt aufnehmen und die konkrete Ermittlung tatsächlicher Ansprüche gutachterlich vornehmen lassen muss. Somit wird über den städtebaulichen Vertrag nicht nur sichergestellt, dass die Stadt Dortmund die vorhabenbedingten Entschädigungsansprüche nicht tragen muss, sondern auch dass und wie die potentiell Anspruchsberechtigten ihre Rechte in Anspruch nehmen können. Anhaltspunkte dafür, dass die potentiell Anspruchsberechtigten nicht in der Lage sind, diesen Anspruch für sich geltend zu machen und ihre Interessen wahrzunehmen, sind nicht

bekannt. Insofern ist eine Regelung über Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig.

Auf der Grundlage der 16. BImSchV sind den gutachterlichen Berechnungen folgend bis auf das Haus Hövelstraße Nr. 2 keine weiteren Anspruchsvoraussetzungen zu erwarten.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme führt gemäß den gutachterlichen Prognosen in keiner der unmittelbar der Erschließung des Einkaufszentrums dienenden Straßen zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der – neben der Grenzwertüberprüfung gemäß der 16. BImSchV - zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005.
Im Grafenhof sowie in der Silberstraße westlich der Martinstraße erhöhen sich im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall tags die Lärmpegel, sinken nachts aber infolge des wegfallenden Durchgangsverkehrs unter der Voraussetzung der eingeschränkten Nachtnutzung des Einkaufszentrums und des Parkhauses. Eine Pegelerhöhung, ohne auch nur annähernd die Orientierungswerte für Kerngebiete zu erreichen, ergibt sich für die nördliche Martinstraße tags, nachts ergeben sich reduzierte Werte. In der südlichen Martinstraße werden am ehemaligen Postgiroamt die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm deutlich unterschritten. Deutliche Pegelreduzierungen gegenüber dem Prognosenullfall um bis zu 9 dB(A) werden für die Bebauung in der Potgasse und insbesondere das Eckhaus Potgasse / Silberstraße prognostiziert. Der entfallende Durchgangsverkehr auf der Silberstraße bewirkt hier gerade auch in der Nachtzeit eine erhebliche Beruhigung. Ähnlich hohe Entlastungen von Verkehr und Verkehrslärmimmissionen gegenüber dem Prognosenullfall werden für das am Eisenmarkt liegende Pflegeheim aufgrund der Öffnung der Hövelstraße für den Zweirichtungsverkehr prognostiziert. Dies gilt auch für den Fall einer Öffnung des Eisenmarktes für den Zweirichtungsverkehr, bei dem sich die Pegelwerte lediglich um 1,1 bis 1,3 dB(A) erhöhen würden. Auch für die an den Kreisverkehr Silberstraße / Hövelstraße / Kolpingstraße / Eisenmarkt angrenzenden Gebäude werden nur Pegelerhöhungen prognostiziert, die die Orientierungswerte für Kerngebiete bei weitem nicht überschreiten. Auch in der von Verkehrszunahmen am stärksten betroffenen Hövelstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete nicht überschritten. Dies gilt auch für das Haus Hövelstraße Nr. 2, an dem eine Grenzwertüberschreitung der 16. BImSchV prognostiziert wird.

Hingegen sind am Wall als Bestandteil des weiterführenden Straßennetzes die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen aufgrund einer bereits im Prognosenullfall sehr hohen Vorbelastung besonders kritisch zu bewerten.
Die hier für die auf der Südseite des Hohen Walls bzw. Hiltropwalls östlich der Josephstraße gelegene Bebauung prognostizierten Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall betragen zwar tags und nachts ausnahmslos unter 1 dB(A) und sind demzufolge als vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar zu bewerten. Sie erhöhen aber eine bereits im Prognosenullfall vorliegende enorme Vorbelastung, so dass für die Tagzeit Lärmpegel von knapp unter 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) bis über 62 dB(A) erreicht werden. Damit sind im Prognoseplanfall nachts nicht nur die Orientierungswerte für Kerngebiete sehr deutlich überschritten.

Die an der Bebauung an diesem Wallabschnitt prognostizierten Lärmpegel bewegen sich im Nachtzeitraum in dem besonders kritischen Bereich jenseits der 60 dB(A), ab dem gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung zwar noch nicht zwangsläufig die Fra-

ge eines enteignenden Eingriffs in die grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte zu stellen ist, jedoch die Schwelle möglicher, ebenfalls grundrechtsrelevanter Gesundheitsbeeinträchtigungen erreicht oder überschritten sein kann. Es stellt sich hier die im Einzelfall differenziert zu diskutierende Frage der absoluten Unzumutbarkeit der prognostizierten Lärmpegel. Grundvoraussetzung für die Ausgewogenheit der städtebaulichen Planung muss sein, dass die Planung nicht zu einer Verfestigung oder gar Verschlimmerung bereits vorhandener städtebaulicher Missstände führt.

Bei der Bewertung der für den Prognoseplanfall zu berücksichtigenden Pegel ist festzuhalten, dass sie sich im Rahmen der Spannbreite von 60 bis 65 dB(A) noch in der unteren Hälfte bewegen. Zum Teil werden Pegel um 61 dB(A) erreicht. Die planungsbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall liegen bis auf ein einziges Geschoss an einem Messaufpunkt (+ 0,8 dB(A)) zwischen 0,1 und 0,4 dB(A) und damit sehr deutlich unterhalb der bei 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör. Die Verfestigung oder Verschlimmerung eines eventuell bereits im Prognosenullfall festzustellenden städtebaulichen Missstandes ist durch die Planung nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Maß tolerierbarer Lärmimmissionen an dieser für die Funktionsfähigkeit der Dortmunder City mit oberzentraler Bedeutung unverzichtbaren Hauptverkehrsstraße ein höheres sein muss als an anderen Straßen mit geringerer gesamtstädtischer Bedeutung. Die hinnehmbaren Überschreitungen der Orientierungswerte für Kerngebiete, nach denen sich die grundsätzliche Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Bereiche richtet, können hier höher ausfallen, als an anderer Stelle. Die Bedeutung des Walls als Haupterschließungsring für die Dortmunder City und Bestandteil des historisch entwickelten radialkonzentrischen Verkehrssystems ist für die Funktionsfähigkeit der Dortmunder Innenstadt von existentieller Art. Die Frage nach der absoluten Unzumutbarkeit der Planung trotz der relativen Geringfügigkeit der planbedingten Pegelerhöhungen an dieser Stelle zu bejahen, hieße die Entwicklungsfähigkeit der City und damit des Oberzentrums Dortmund an einem zentralen Punkt und bei einem entscheidenden Vorhaben zu verneinen.
Die im Planfall für den Tagzeitraum prognostizierten Pegel von noch knapp unter 70 dB(A) liegen hingegen noch unterhalb der Schwelle, ab der gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung die Frage der absoluten Unzumutbarkeit zu stellen ist. Die tags prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind hier aufgrund der ausgeführten existentiellen Bedeutung des Walls als Haupterschließung der City, die letztlich wiederum auch ein Kriterium von Lagegunst darstellt, sowie der Prognose, dass die nicht wahrnehmbaren planbedingten Pegelerhöhungen auch nicht zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung von 70 dB(A) tags führen, auch ohne zusätzliche, vorhabenbezogene passive Schallschutzmaßnahmen hinnehmbar.

Für den Nachtzeitraum hingegen erscheint aufgrund der Höhe der prognostizierten Pegel jenseits 60 dB(A) ein Ausgleich der planbedingten Belastungserhöhungen notwendig, um die Ausgewogenheit der Planung zu wahren.
Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der Funktion des Walls als Erschließungsstrasse für die angrenzenden Grundstücke sowie der Vielzahl abzweigender Straßen nicht als praktikable und effiziente Schutzmaßnahme in Betracht. Städtebaulich schließen sich die Errichtung von Lärmschutzwänden und die Bedeutung des Walls als innerstädtische Straße, zu der sich die City und angrenzende Baugebiete als Gesicht der Stadt präsentieren, gegenseitig aus. Zudem müssten hohe Lärmschutzwände zur wirksamen Abschirmung der höher gelegenen Obergeschosse errichtet werden. Da es sich bei einer großen Zahl der betroffenen Gebäude um Bürobauten, also eine Tagnutzung,

handelt und die Schwelle zur Gesundheitsschädlichkeit nur im Nachtzeitraum überschritten wird, ist auch ohne konkrete Kostenrechnung anzunehmen, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden außer Verhältnis zum anzustrebenden Schutzzweck stehen würde.
Folglich sind passive Schallschutzmaßnahmen eine Möglichkeit, einen Ausgleich für die hohen und planbedingt noch einmal erhöhten Lärmpegel zu schaffen und schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.
Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Kostenübernahme für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, an deren wallzugewandter Fassade sich die Pegelwerte planbedingt auf und über 60 dB(A) nachts erhöhen. Für folgende Häuser wird durch den städtebaulichen Vertrag ein durch den Vorhabenträger grundsätzlich zu übernehmender Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen begründet:

- Hoher Wall Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
- Hiltropwall Nr. 4 – 8, 16.

Der Anspruch steht unter dem Vorbehalt einer Prüfung der tatsächlichen Notwendigkeit solcher Maßnahmen. Die tatsächliche Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen sowie ihr Umfang richten sich nach der Schutzbedürftigkeit vorhandener Räume in Bestandsgebäuden sowie der hier vorhandenen Schalldämmmaße von Außenbauteilen. Der mit dem Vorhabenträger abzuschließende städtebauliche Vertrag regelt, dass die Ermittlung, analog zum Vorliegen der Anspruchsvoraussetzung gemäß der 16. BImSchV, nach der 24. vorgenommen wird. Das Prozedere der Ermittlung durch den Vorhabenträger ist ebenfalls analog geregelt. Auch in diesem Bereich sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die potentiell Anspruchsberechtigten unter Berücksichtigung des vertraglich geregelten Prozedere nicht in der Lage wären, diesen Anspruch für sich geltend zu machen und ihre Interessen wahrzunehmen.

Zusammenfassend sind für folgende Häuser dem Grunde nach Entschädigungsvoraussetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegeben:

- Hövelstraße Nr. 2 (im Erdgeschoss),
- Hoher Wall Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
- Hiltropwall Nr. 4 – 8, 16.

9.6.2 Lufthygiene

Die mit dem vorhabenbedingten Verkehr verbundenen Luftschadstoffbelastungen sind vom Gutachterbüro GEO-NET, Hannover (Klima- und immissionsökologisches Gutachten zum geplanten Bauvorhaben „Neues Thier-Areal“ in Dortmund) untersucht worden. Hierbei wurden die in Bezug auf den Autoverkehr relevanten Schadstoffarten Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub (PM10) und Benzol berücksichtigt. Der Untersuchungsraum deckt ein circa 700m x 700m großes Gebiet um den Vorhabenstandort ab.
Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen waren wie bei der schalltechnischen Untersuchung Verkehrsbelastungszahlen des Gutachterbüros IVV, Aachen. Insbesondere der Vergleich der Schadstoffbelastung zwischen dem Prognosenullfall und dem Prognoseplanfall mit Vorhaben und Bebauung der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse diente der Ermittlung vorhabenbedingter Mehrbelastungen (die Unterschiede der Verkehrsbelastung zwischen den beiden Prognoseszenarien sind unter Punkt 9.6.1 Schallschutz dargestellt).

Das Gutachterbüro GEO-NET hat in seinen Modellrechnungen als „Worst-Case-Annahme“ eine konstante Hintergrundbelastung für die Prognosefälle vorausgesetzt

und bewertet die so ermittelten Prognosewerte vor dem Hintergrund der Dortmunder Luftreinhalteplanung.

Das Gesamtbild der prognostizierten Belastungsveränderungen entspricht weitgehend den gutachterlichen Bewertungen für den Bereich Schallschutz.
Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Hövelstraße am stärksten von Belastungssteigerungen im Prognoseplanfall betroffen ist. Geringfügige vorhabenbedingte Steigerungen sind auch in der Straße Grafenhof und in der Martinstraße zu erwarten. Eine deutliche Entlastung erfährt hingegen die Straße Eisenmarkt aufgrund der hier reduzierten Verkehrsmengen. Eine leichte Entlastung erfährt die Silberstraße östlich der Potgasse. Der Wall als am stärksten befahrene Straße im Untersuchungsraum erfährt durch den Vorhabenverkehr gemessen an der Vorbelastung relativ geringe zusätzliche Belastungssteigerungen, dies allerdings auf bereits im Prognosenullfall sehr hohem Niveau.

Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass unter Voraussetzung einer konstanten Hintergrundbelastung hauptsächlich für einen der drei zu betrachtenden Luftschadstoffe, Stickstoffdioxid, eine kritische Belastung zu erwarten ist. Die Belastung des Untersuchungsraums durch Benzol liegt sowohl im Prognosenullfall wie auch im Prognoseplanfall deutlich unterhalb des Grenzwertniveaus. Für Feinstaub (PM10) liegt sowohl im Prognosenullfall wie auch im Prognoseplanfall die für die Messpunkte prognostizierte Belastung deutlich unter Grenzwertniveau, einzelne Überschreitungen des Kurzzeitwerts können zwar nicht ausgeschlossen werden, sind aber relativ unwahrscheinlich.
Eine hohe Belastung hingegen ist in Bezug auf den Schadstoff Stickstoffdioxid (NO_2) zu erwarten. Am Hohen Wall und Hiltropwall werden unter Annahme einer konstanten Hintergrundbelastung aufgrund der hohen Verkehrsbelastung bereits im Prognosenullfall die Grenzwerte nicht eingehalten, dies gilt auch für die Analyseberechnung. Im Prognoseplanfall führt hier der vorhabenbedingte zusätzliche Verkehr zu einer weiteren Erhöhung der Belastungswerte. Gemessen an der Vorbelastung im Prognosenullfall ist hier der zusätzliche Beitrag des Vorhabens allerdings sehr gering und wird vom Gutachterbüro als unwesentlich gewertet. Anders verhält es sich in der unmittelbar der Erschließung des Einkaufszentrums dienenden Hövelstraße. Während die Belastungen im Prognosenullfall deutlich unter Grenzwertniveau liegen, steigen sie bedingt durch den zusätzlichen Vorhabenverkehr bis knapp unter Grenzwertniveau an. Im Bereich des südlichen Grafenhof werden ebenfalls knapp unter Grenzwertniveau liegende Belastungen prognostiziert. Hier ist der Vorhabenbeitrag allerdings deutlich niedriger, die Vorbelastung des in der Nähe zum Wall liegenden Straßenabschnitts bereits im Prognosenullfall entsprechend hoch. Der hier durch die Zu- und Abfahrt in der Martinstraße hervorgerufene Vorhabenverkehr führt im Prognoseplanfall zwar zu leichten Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung in der westlichen Silberstraße sowie der südlichen Martinstraße, die aber auch dann deutlich unterhalb des Grenzwertes liegen. Niedrigere NO_2-Belastungen als im Prognosenullfall ergeben sich hingegen – analog zur Feinstaubbelastung – in den vom Straßenverkehr entlasteten Straßen Eisenmarkt und der Silberstraße östlich der Potgasse.

Die von den geplanten offenen Parkdecks des Einkaufszentrums zu erwartenden Luftschadstoffemissionen werden vom Gutachterbüro als unerheblich für das bodennahe Belastungsniveau sowie die dem Einkaufszentrum jeweils gegenüberliegende Bebauung bewertet.

Zur Frage möglicher zusätzlicher Luftschadstoffbelastungen in der Straße Eisenmarkt für den Fall ihrer Öffnung im Zweirichtungsverkehr trifft das Gutachterbüro die Aussage, dass die Luftschadstoffbelastungen dann um 50 % gegenüber der Belastung bei Nichtöffnung zunehmen würden. Aufgrund der niedrigen Absolutwerte wäre die Belastung aber auch dann hinnehmbar.
Das Gutachterbüro kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Öffnung des Eisenmarktes im Zweirichtungsverkehr lediglich eine geringfügige Entlastung der Hövelstraße von Luftschadstoffen bringen würde, so dass diese unter Berücksichtigung des angrenzenden Pflegeheims nicht ohne eine durch Verkehrsengpässe entstehende Notwendigkeit erfolgen sollte. Eine alternative Verkehrsplanung kommt dem Verkehrsgutachten von IVV, Aachen zufolge für das Vorhaben nicht infrage. So wäre eine Erschließung des Einkaufszentrums über lediglich eine Spindel, z.B. in der Martinstraße, aufgrund der Verkehrsverteilung zur Vermeidung unvertretbarer Verkehrsbelastungskonzentrationen nicht möglich. Für die theoretische Möglichkeit, die Hövelstraße nicht durchgehend bis zum Kreisverkehr, sondern nur bis zur Parkhauseinfahrt des Einkaufszentrums für den Zweirichtungsverkehr zu öffnen (Variante A), wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens ein Defizit bei der Orientierung festgehalten, das aus der dann erfolgenden Sackgassenbildung vor der Parkhauseinfahrt resultieren würde. Unerwünschte Wendemanöver im öffentlichen Straßenraum wären dann nicht auszuschließen.

Das Gutachterbüro GEO-NET bewertet abschließend die unter der Voraussetzung des „Worst-Case“ einer konstanten Hintergrundbelastung berechneten Prognosewerte unter Berücksichtigung der Dortmunder Luftreinhalteplanung. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Luftreinhalteplanung in Dortmund bis zur Inbetriebnahme des Einkaufszentrums mit einer Senkung der für die Grenzwertüberschreitungen am Wall sowie die hohen Belastungswerte an den unmittelbaren Erschließungsstraßen letztlich ausschlaggebenden Hintergrundbelastung sowie der lokalen Zusatzbelastung zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung der Luftreinhalteplanung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet und den weiteren, der unmittelbaren Erschließung dienenden Straßen (Eisenmarkt, Kuhstraße, Silberstraße, Grafenhof und auch in der vorhabenbedingt am stärksten zusätzlich belasteten Hövelstraße) die Grenzwerte für Luftschadstoffe eingehalten werden. Auch im Bereich des absolut und bereits im Prognosenullfall am stärksten belasteten Walls als Hauptverkehrsstraße der Dortmunder City wird die Möglichkeit, im Wege der Luftreinhalteplanung die Grenzwerte der 22. BImSchV einzuhalten, nicht durch die vom geplanten Einkaufszentrum zu erwartenden Zusatzbelastungen beeinträchtigt. Letztere sind hier aufgrund der hohen Hintergrundbelastung als unwesentlich zu bewerten.
Festzuhalten ist, dass aufgrund der Luftreinhalteplanung die zu erwartenden vorhabenbedingten Steigerungen der Luftschadstoffbelastung weder in den der unmittelbaren Erschließung des geplanten Einkaufszentrums dienenden Straßen noch im weiterführenden Hauptverkehrsnetz ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verursachen. Die stärkere Belastung der Hövelstraße liegt noch im Rahmen des Zumutbaren. Gleiches gilt für die vorhabenbedingte Zusatzbelastung der Wallbereiche, die aufgrund der hier sehr hohen Vorbelastung unwesentlich ist für mögliche Grenzwertüberschreitungen. Mögliche Grenzwertüberschreitungen am Wall würden dem Gutachten folgend unabhängig vom Vorhabenverkehr auftreten. Das Vorhaben bzw. die Planung beeinträchtigen nicht die Möglichkeit der Grenzwerteinhaltung im Wege der Luftreinhalteplanung. Zu berücksichtigen ist in Bezug auf das in § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB festgehaltene grundsätzliche städtebauliche Ziel einer bestmöglichen Luftqualität die unmittelbare Innenstadt- und sogar Citylage des Plangebiets und seiner Umgebung. Ausschlaggebend für die hohen Belastungswerte ist die hohe urbane Hintergrundbelastung. Wäh-

rend am Wall die zusätzlichen und planbedingten Belastungen unwesentlich sind, ist die Hövelstraße von einer deutlichen Erhöhung betroffen. Aber auch hier ist festzuhalten, dass die unmittelbare Citylage die Nachbarschaft zu hochfrequentierten zentralen Einrichtungen, wie dem Kauf- bzw. Warenhaus Kaufhof und dem Stadttheater, und letztlich ein zusätzlich hohes lokales Verkehrsaufkommen bedingt. Das Planareal ist die einzige städtebaulich integrierte Entwicklungsfläche zur Umsetzung des wichtigen Stadtentwicklungsziels einer Stärkung der oberzentralen Funktion der Dortmunder City. Die Desintegration zentraler Funktionen hingegen zum Ziele einer Minimierung lokaler Belastungssituationen würde letztlich einer städtebaulich unvertretbaren Abkehr von der Innenstadt gleichkommen, die in der Vergangenheit mit dem Schlagwort „Grüne Wiese“ gekennzeichnet worden ist. Entscheidende Voraussetzung für das Planvorhaben ist, dass die Luftreinhalteplanung die Einhaltung der Grenzwerte erreichen kann und ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ursächlich durch die Planung hervorgerufen werden.
Den gutachterlichen Aussagen entsprechend sind keine Festsetzungen zu luftschadstoffbezogenen Immissionsschutzmaßnahmen notwendiger Gegenstand des Bebauungsplans.

9.6.3 Belichtungsverhältnisse / Lichtimmissionen

Die von dem geplanten Einkaufszentrum zu erwartenden Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse in der näheren Umgebung sind Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung des Büros GEO-NET Umweltconsulting, Hannover (Analyse der Auswirkungen des Bauvorhabens „Neues Thier Areal“ in Dortmund auf die Belichtungsverhältnisse in den benachbarten Gebäuden). Das Gutachterbüro hat zum einen die vom Einkaufszentrum zu erwartende Verschattung von Nachbargebäuden untersucht. Der geplante Baukörper wird mit circa 24 m Höhe höher sein als die Bestandsbebauung auf der Brauereibrache, so dass eine zusätzliche Abschirmung freier Himmelsflächen und damit eine Abnahme sowohl der direkten wie auch diffusen Lichtstrahlung zu erwarten ist. Zum anderen werden auch Aspekte der Raumaufhellung und Blendung durch künstliche Lichtquellen des Einkaufszentrums (Lichtimmissionen) angesprochen.

Lichtabschirmung
Zur Beurteilung der Frage einer ausreichenden Direktbesonnung von Aufenthaltsräumen (Arbeits- und Wohnräumen) sowie Beleuchtung mit Tageslicht gibt es keine verbindlichen gesetzlichen Normen. Das Gutachterbüro hat deshalb als Orientierungshilfe die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen.
Die DIN 5034-1 formuliert bezüglich der Direktbesonnung als Qualitätsmerkmal für Wohnungen den Anspruch, dass an einem bestimmten Kalendertag im Jahr, dem 17. Januar, ein Fenster mindestens eines Wohnraums für den Zeitraum von mindestens einer Stunde in Brüstungshöhe besonnt sein muss. Für Arbeitsräume werden keine Anforderungen an die Direktbesonnung gestellt. Hier sind je nach Tätigkeit (z.B. Bildschirmarbeitsplätze) bei zu starker Sonneneinstrahlung eher Schutzmaßnahmen nötig.
In Bezug auf die durch (auch diffus einfallendes) Tageslicht erzeugte Helligkeit in Aufenthaltsräumen, hier Wohn- und Arbeitsräumen, formuliert die DIN 5034-1 den Anspruch, dass ein ausreichendes Maß gewahrt ist, wenn ein bestimmter Tageslichtquotient (0,75 % am ungünstigsten Messpunkt im Raum) mindestens eingehalten wird.
Das Gutachterbüro hat die zu erwartenden Veränderungen sowohl der Direktbesonnung wie auch der diffusen Sonnenstrahlung gemäß der DIN 5034 bewertet. Ein dreidimensionales Modell diente der Simulation unter Berücksichtigung unterschiedlicher Gebäudehöhen bzw. Geschosse der Nachbarbebauung.

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung zur **direkten Sonnenbestrahlung** ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung des Beurteilungsansatzes der DIN 5034-1 vor allem das Wohnhaus Silberstraße Nr. 23 an der Ecke Potgasse von einer deutlichen zusätzlichen Verschattung gegenüber dem heutigen Zustand betroffen sein wird. Während im Analysefall nur das Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss nicht den Prüfstandard der DIN erfüllen und durch die bestehenden Brauereigebäude verschattet werden, sind im Prognoseplanfall sämtliche Geschosse von einer Verschattung betroffen. Zusätzlich verschattet wird das nördlich angrenzende Haus Potgasse 14, das allerdings bereits im heutigen Zustand zumindest im Erdgeschoss nicht den Kriterien der DIN 5034 an die Direktbesonnung genügt. Eine weitere deutliche Reduzierung der Direktbesonnung ist für die dem Blockinnenhof südlich des Westenhellwegs zugewandte Bebauung zu erwarten. Hierzu gehören neben Büros, für die die DIN 5034 keine Anforderungen an die Direktbesonnung stellt, auch in den Häusern Westenhellweg 96 und 98 gelegene Wohnungen, für die im Planfall das Prüfkriterium der DIN weitgehend nicht mehr eingehalten wird.
An den übrigen Analysepunkten sind die Auswirkungen des geplanten Baukörpers auf eine gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Abschirmung direkter Sonneneinstrahlung von begrenztem Ausmaß. An dem am Westenhellweg dem Einkaufszentrum gegenüberliegenden Gebäude ergibt sich keine zusätzliche Neuverschattung gegenüber dem status quo, da hier keine höhere Bebauung als das ehemalige Kaufhaus Clemens vorgesehen ist. An zwei Messpunkten auf der Westseite der Martinstraße sowie an einem Messpunkt in der zentralen Potgasse auf der Ostseite führt die Abnahme der direkten Sonneneinstrahlung im Prognoseplanfall in den unteren Geschossen dazu, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 in Bezug auf die hier gelegenen Räume nicht mehr erfüllt werden. In allen drei Fällen liegt allerdings im Erdgeschoss eine für die DIN in Bezug auf das Kriterium Direktbesonnung nicht relevante gewerbliche Nutzung vor. Zwei der Gebäude werden vollständig als Bürogebäude benutzt. Bei einem weiteren in der Silberstraße östlich der Potgasse liegenden und von Neuverschattung betroffenen Haus handelt es sich ebenfalls um ein reines Bürogebäude, auf dessen Arbeitsräume das oben benannte Kriterium der DIN 5034 keine Anwendung findet.

Die **diffuse Sonnenstrahlung** reduziert sich im Vorhabenfall an einigen Fassaden in der Nachbarschaft, so auch auf der Ostseite der Hövelstraße und an den dem Vorhaben nächstgelegenen Häusern in der Martinstraße und Potgasse. Allerdings bleiben die Prognosewerte sehr deutlich oberhalb der Anforderungen, die die DIN 5034 mit einem Tageslichtquotienten von 0,75 % für Wohn- und Arbeitsräume stellt, so dass dem Anspruch der DIN an eine ausreichende durch Tageslicht erzeugte Helligkeit der Räume an allen untersuchten Messpunkten eindeutig genügt wird.

Festzuhalten bleibt, dass die Auswirkungen des Einkaufszentrums sich trotz einer deutlichen Abnahme in der unmittelbaren Nachbarschaft nur in wenigen Fällen zu Werten bezüglich der Direktbesonnung führen, die den Anforderungen der DIN 5034 nicht genügen. Hauptsächlich drei Wohnhäuser sind von deutlichen vorhabenbedingten Einschränkungen betroffen, die sich in einem Haus allerdings auf die oberen Geschosse beschränken, da die unteren bereits zum heutigen Zeitpunkt den Anforderungen der DIN nicht genügen.
Die für die Beurteilung einer ausreichenden durch Tageslicht erzeugten Helligkeit in Aufenthaltsräumen zu ermittelnde Diffusstrahlung (Tageslichtquotient) ist auch nach Realisierung des Vorhabens überall in der vom Vorhaben berührten Nachbarschaft ausreichend gegeben, so dass insofern auch nach Maßgabe der DIN die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die Vorhabenplanung zur Vermeidung der zu erwartenden Verschlechterung der Direktbesonnung anzupassen, würde ein deutliches Abrücken des Gebäudes oder eine deutliche Höhenreduzierung voraussetzen.
Ein Abrücken mit der Gesamtfassade würde deutliche funktionale Restriktionen für das Vorhaben bedingen, dessen architektonische Besonderheit eine große Mall mit freistehendem Gebäude im Inneren des Hauptgebäudeteils auf der Brauereibrache werden soll. Für die architektonische, aber auch funktionale Attraktivität des Vorhabens ist diese Planung entscheidend. Als Alternative bliebe lediglich eine Reduzierung der Gebäudehöhe zu prüfen. Den gutachterlichen Berechnungen zufolge dürfte die Bebauung südlich der Silberstraße maximal 8 m hoch sein, um an dem Eckhaus Potgasse / Silberstraße den Anforderungen der DIN 5034 an eine Direktbesonnung zu genügen. Dies würde eine so starke Staffelung des Baukörpers zur Silberstraße voraussetzen, dass nicht nur die Umsetzung des Siegerentwurfs des durchgeführten Fassadenwettbewerbs, sondern auch des gesamten Bauvorhabens infrage gestellt würde. Prägendes Element des Siegerentwurfs des Architekturbüros Kaspar Kraemer ist eine Erhöhung des mit einer Natursteinfassade versehenen Hauptbaukörpers auf der Brauereibrache durch eine zweigeschossige „Krone“ aus einem beschichteten Metallgitter. Gerade diese Krone ist das Unterscheidungsmerkmal des Hauptbaukörpers im Vergleich zum nördlich anschließenden Bereich am Westenhellweg. Ein Weglassen dieser Krone oder starke Staffelung mit ähnlichem optischen Ergebnis würde die Qualität der Gesamtplanung deutlich beeinträchtigen, da ein monotoner Eindruck entstehen würde. Funktional hätte eine deutliche Staffelung ebenfalls schwerwiegende negative Folgen auf die konkrete Vorhabenplanung, da hinter der Krone die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden sollen. Die aktuellen Vorhabenplanungen zeigen, dass kein Spielraum für zusätzliche Reduzierungen dieser funktional essentiellen Flächen vorhanden ist. Ein Reagieren der Vorhabenplanung zur Vermeidung dieser Auswirkung ist somit nicht möglich.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit dieser zu erwartenden, hauptsächlich drei Gebäude in der Nachbarschaft betreffenden Neuverschattung ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan für den Hauptbaukörper des Einkaufszentrums bis auf die Gebäudefronten am Westenhellweg und am Hohen Wall lediglich Baugrenzen und Höchstmaße der Gebäudehöhe festsetzt. Folglich muss die Gebäudeplanung bis auf die beiden Bereiche die Mindestabstandsflächen gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) einhalten. Die Festsetzungen zum Westenhellweg sowie am Hohen Wall ermöglichen auch hier die Einhaltung der nötigen Abstandsflächen. Im Gegensatz zur Landesbauordnung kann die DIN 5034 höchstens als Orientierungsmaßstab für die Qualität von Wohnsituationen dienen. Ihre vollständige Umsetzung würde nicht nur in diesem konkreten Einzelfall für das geplante Vorhaben enorme Restriktionen bedeuten, die aus Gründen des nach Landesrecht einzuhaltenden Bauwichs nicht entstehen würden, sondern generell die Möglichkeiten des Bauens in verdichteten Siedlungsräumen infrage stellen. Insbesondere am zentralsten Standort der Stadt, der City, muss eine dichte Bauweise möglich sein und erfolgen, um den vielfältigen, auch zentralörtlichen Nutzungsansprüchen an ein Stadtzentrum entsprechen zu können. Gerade im Stadtkern verdichten und vermischen sich Nutzungen auf engem Raum, so dass zwangsläufig auch die Wohnnutzung in der Innenstadt ein höheres Maß an Belastungen tragen können muss. Eine Erwartung gleicher Wohnqualitäten in Bezug auf Ruhe, Grün und Belichtung wie in einem Wohngebiet in Vorortlage kann im Kerngebiet nicht erfüllt werden. Vielmehr sollten die offensichtlich für Bauvorhaben, wie das geplante, prädestinierte Lage der Brauereibrache sowie in den vergangenen Jahren mehrfach diskutierte konkrete Bebauungsvorschläge auch in der Nachbarschaft zu einer Erwartungshaltung geführt haben, dass die aktuellen Bau- und Belichtungsverhältnisse nicht dauerhaft be-

stehen bleiben. Die Untersuchungen zeigen vielmehr, dass bereits im Bestand die Anforderungen der DIN 5034 an eine Direktbesonnung als Qualitätsmerkmal von Wohnräumen bei einer Vielzahl von Gebäuden in der City nicht erfüllt sind. Insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in der City des Oberzentrums Dortmund würde eine weniger verdichtete Bauweise nicht nur dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, sondern auch dem wichtigen Stadtentwicklungsziel der Stärkung der oberzentralen Funktion der City widersprechen. Die ehemalige Thier-Brauerei ist das einzige Flächenpotential zur Umsetzung dieses Ziels. Die vom Gutachterbüro unter Berücksichtigung der Anwendung der DIN 5034 auf das gegenüberliegende Haus ermittelte maximale Gebäudehöhe von 8 m würde letztlich gerade einmal ein in diesem Bereich zweigeschossiges Bürogebäude ermöglichen. Dies wäre eine Bauweise, die, abgesehen von ihrer Unwirtschaftlichkeit, nicht nur in ihrem städtebaulichen Maßstab unerwünscht wäre, sondern auch der funktionalen Lagegunst und Bedeutung des Areals vollkommen widersprechen würde.

Die Untersuchungen des Gutachterbüros GEO-NET zur Ermittlung des Tageslichts in Aufenthaltsräumen zeigen, dass die diffuse Lichtstrahlung im Gegensatz zur direkten Sonnenbestrahlung an allen untersuchten Messpunkten, d.h. auch an dem Haus Silberstraße 23, auch im Prognosefall deutlich über dem kritischen Mindestwert liegt, den die DIN 5034 vorsieht. Eine hinreichende durch Tageslicht erzeugte Helligkeit von Aufenthaltsräumen (Gesamtbelichtung) ist damit auch im Planfall weiterhin gegeben. Ungesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen der Landesbauordnung sowie der gutachterlichen Aussagen zur Gesamtbelichtung nicht zu erwarten.

Auch wenn die Beurteilungsmaßstäbe der DIN 5034 in Bezug auf die Direktbesonnung nicht vollständig eingehalten werden, können die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Belichtungsverhältnisse der Umgebung als zumutbar bewertet werden.

Lichtimmissionen
Lichtemissionen bzw. -immissionen sind nach dem BImSchG dahingehend zu überprüfen, ob sie schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können. So sind erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder Passanten aufgrund von Art, Ausmaß und Dauer der Lichtbestrahlung durch das Einkaufszentrum zu vermeiden.
Zur Beurteilung von Lichtimmissionen ist die Lichtleitlinie des Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI 2000) heranzuziehen, die in NRW im Jahr 2000 als ministerieller Runderlass („Lichtimmissionserlass NRW“) eingeführt worden ist.
Zwei Arten der Belästigung werden unterschieden: die Raumaufhellung am Immissionsort und die Blend- und Störwirkung auf Menschen, wobei eine „durchschnittliche Empfindlichkeit“ berücksichtigt wird. Die Raumaufhellung wird in Lux gemessen. Die Blendwirkung wird anhand des Blendungsfaktors k gemessen, der die maximale tolerable Leuchtdichte unter Berücksichtigung der zu bewertenden Lichtquelle vor dem Hintergrund der vorhandenen Beleuchtung der Umgebung kennzeichnet. Bei beiden Kenngrößen richtet sich die Schutzwürdigkeit des Immissionsortes nach der Baugebietskategorie gemäß der BauNVO, so dass bei der Bewertung möglicher vom Einkaufszentrum verursachter Lichtimmissionen in seiner Umgebung von der Schutzwürdigkeit eines Kerngebiets auszugehen ist.
Daraus resultieren folgende Anforderungen an den Lichtimmissionsschutz in Bezug auf das geplante Einkaufszentrum:

- maximale anlagenverursachte Raumaufhellung am Immissionsort (Kerngebiet):
  15 Lux tags (6.00 – 22.00 Uhr), 5 Lux nachts (22.00 – 6.00 Uhr),

- maximale Leuchtdichte einer Blendlichtquelle (nur Nachtzeit relevant): Blendungsfaktor k = 160 nachts (22.00 – 6.00 Uhr).

Die Ausführungsplanung des Einkaufszentrums ist derzeit noch nicht so weit fortgeschritten, dass eine konkrete Prüfung geplanter Lichtquellen durch das Gutachterbüro hätte vorgenommen werden können. Die Sicherstellung der Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung kann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, da eine Vielzahl von Möglichkeiten besteht, den Lichtimmissionsschutz im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung durch technische Maßnahmen zu gewähren. Die Notwendigkeit restriktiver Festsetzungen im Bebauungsplan besteht insofern nicht. Insgesamt wird eine relevante Raumaufhellung der benachbarten Wohnbebauung durch nächtliche Shop- und Werbeträgerbeleuchtungen vom Gutachterbüro GEO-NET für unwahrscheinlich gehalten. Für den Fall der Notwendigkeit wären eine optimierte Lichtabstrahlung oder eine Abdunkelung in den Nachtstunden geeignete technische Maßnahmen. Aufgrund der geplanten eingeschränkten Nutzung der Parkdecks in den Nachtstunden könnten lichtundurchlässige Brüstungselemente in Scheinwerferhöhe einer unerwünschten Blendwirkung des nächtlichen Kfz-Verkehrs entgegenwirken.

9.6.4 Klimatische Auswirkungen

Für den zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht wurde für einen weit über das Plangebiet hinausgehenden Untersuchungsbereich von 7,6 km x 7,6 km eine Modellierung zur Ermittlung lokaler klimaökologischer Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf dem Areal der ehemaligen Thier-Brauerei durchgeführt (GEO-NET, Hannover: Klima- und immissionsökologisches Gutachten zum geplanten Bauvorhaben „Neues Thier-Areal“ in Dortmund).

Die Innenstadt als Vorhabenstandort ist ein klimaökologisch vorbelasteter Bereich, der infolge einer hohen Bebauungsdichte, eines hohen Versiegelungsgrades, einer geringen Niederschlagswasserverdunstung durch eine deutliche Überwärmung und mangelnde Luftaustauschprozesse gekennzeichnet ist. Diese Situation ist typisch für Innenstädte.

Als Folge des Vorhabens ist mit einem geringfügigen Anstieg der mittleren oberflächennahen Lufttemperatur im unmittelbaren Vorhabenumfeld zu rechnen. Diese Erhöhung wird vom Gutachter als aus stadtklimatologischer Sicht unerheblich eingestuft, da keine signifikante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in der Innenstadt von Dortmund sowie den angrenzenden Siedlungsräumen zu erwarten ist. Der Gesamtversiegelungsgrad im Vorhabenbereich wird kaum erhöht.
In thermischer Hinsicht sind ebenfalls keine signifikanten Auswirkungen zu prognostizieren. Aufgrund der bestehenden hohen Baudichte der Umgebung entstehen auch durch das neue, höhere Bauvolumen des Vorhabens keine neuen, zusätzlichen Luftaustauschhindernisse. Die thermischen Auswirkungen sind kleinräumig begrenzt und gering.

Zusammenfassend sind durch das Bauvorhaben „Einkaufszentrum“ keine wesentlichen Auswirkungen auf die klimaökologische Situation in der Dortmunder Innenstadt zu erwarten.

9.7 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub

Die Karte „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) enthält im Plangebiet zwei Altlastenverdachtsflächen mit der Kennzeichnung „Altstandort / Industrie“.

Diese Bereiche sind als Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen durch umweltgefährdende Stoffe vorsorglich gekennzeichnet („Warnfunktion“). Für sie liegen folgende Untersuchungsberichte vor:

- Neubebauung des Geländes der Thier-Brauerei in Dortmund, Boden- und Bodenluftuntersuchungen hinsichtlich chemischer Verunreinigungen - Erstbewertung [Bericht des Erdbaulaboratrium Ahlenberg vom 05.05.1994],

- Untersuchungsbericht zur Bestimmung von Schwermetallen und PAK auf dem Gelände der Thier Brauerei in Dortmund, Hoher Wall 5 – 7 [GfA, Juli 1988],

- Baugrundgutachten für das Einkaufszentrum auf dem Thier-Areal in Dortmund (Vorabzug) [Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Schütz, Walz, Pulsdorf, Dreng – Wuppertal, 25.09.2008].

Nach den vorliegenden Boden- und Untergrunduntersuchungen ist in dem Bereich der gewerblich / industriell genutzten Flächen mit inhomogenen Auffüllungen und punktuellen, nutzungs- und auffüllungsbezogenen Bodenbelastungen zu rechnen. So zeigen die sich aus Bauschutt-, Schlacke- und Ziegelstücken zusammensetzenden Auffüllungen die für „Trümmerschutt“ typischen erhöhten Schwermetallwerte (Pb, Zn, Cu) und organischen Schadstoffgehalte (PAK). In einem Bereich nördlich der Silberstraße wurden erhöhte Kohlenwasserstoffwerte (BTEX) nachgewiesen, die auf die ehemalige Nutzung als Garagen / Werkstätten zurückzuführen sein dürften. Mit zusätzlichem kontaminierten Material ist im Bereich der ehemaligen Öl- und Treibstofftanks, der teerstämmigen Asphaltierung und der mit teerhaltigem Material verklebten Gebäudedämmung zu rechnen. Tiefreichende Belastungen wurden nicht ermittelt. Eine Grundwasserbeeinträchtigung ist auch aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes nicht zu besorgen.

Die lokalen Kontaminationen werden erwartungsgemäß in Abhängigkeit von den geplanten Gründungs- und Aushubarbeiten zu einem großen Teil ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher die festgestellten und gegebenenfalls noch zusätzlich zu erwartenden Verunreinigungen in Form eines Rückbau- und Bodenmanagementkonzeptes zu berücksichtigen. Das durch ein Sachverständigenbüro zu erstellende Konzept muss Handlungsanweisungen enthalten, die u.a. eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten, belastungseingrenzende Untersuchungen und arbeitsschutz- und entsorgungstechnische Regelungen definieren. Diese Vorgaben finden als Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.
Der Bebauungsplan enthält zwei entsprechende mit ① bzw. ② gekennzeichnete Hinweise für Teilbereiche des Bebauungsplans.

Sollten bei geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand und die gekennzeichneten Flächen hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ange-

troffen werden, so ist der aufgenommene Hinweis „Erdarbeiten / Bodenbewegungen“ zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus allgemeine Hinweise zum Umgang mit belastetem Bauschutt bzw. sonstigen Abfällen (Hinweis „Abfallwirtschaft“) und Bodenaushub (Hinweis „Bodenaushub“).

9.8 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 Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die Karte der potentiellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 3 (und teilweise in der Zone 2) dieser Karte. Demnach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund sind bauliche Anlagen mit einer überbauten Grundfläche von mehr als 50 m² mit einer Gasflächendrainage zu versehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein durch einen Sachverständigen erstelltes Gassicherungskonzept zur Antragsprüfung einzureichen.
Der Bebauungsplan umfasst einen entsprechenden Hinweis.

10. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten und auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Trennstück ver. Westphalia“, Bergwerkseigentum der E.ON.AG. Die Beteiligung der Eigentümerin sowie der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) hat ergeben, dass kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet ist.

11. Luftschutzanlagen

Im Plangebiet verläuft ein Luftschutzstollen in der Silberstraße westlich der Martinstraße sowie unter dem Flurstück 83, das zum überwiegenden Teil als Kerngebiet mit Baufenster und zu einem geringen Teil als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Unter dem Flurstück 83 befindet sich ein ehemaliges Zugangsbauwerk (Treppenabgang).

Die Zivilschutzbindung für die Stollenanlage ist aufgrund der mittlerweile geänderten Zivilschutzgesetzgebung nicht mehr gegeben. Luftschutzanlagen sind nach ständiger Rechtsprechung des BGH wesentlicher Bestandteil des jeweils unterfahrenen Grundstücks und damit Teil des Grundstückseigentums. Die Zuständigkeit des Bundes für ehemalige Luftschutzstollenanlagen, wie im vorliegenden Fall, ergibt sich allein aus einer Anerkennung der Anspruchsschuldnerschaft nach dem Allgemeinen Kriegsfolgengesetz (AKG). Der Bund ist danach dem jeweiligen Eigentümer eines solchen Grund-

stücks gemäß § 1004 BGB i.V. mit § 19 Abs. 2 Nr. AKG allein zur Abwehr von Gefahren für das Leben und die Gesundheit verpflichtet.

Die Stollenanlage ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Der Plan enthält in Abstimmung mit der zuständigen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Hinweis für den betreffenden Teilbereich des Plans. Gekennzeichnet sind die Stollenanlage sowie das ausgewiesene Kerngebiet, unter dem Teile der Anlage liegen.
Dem Hinweis zufolge sind Bauvorhaben sowie bauliche Eingriffe in den Boden im Bereich des gekennzeichneten Stollens rechtzeitig mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, AKG-Leitstelle Koblenz – Nebenstelle Münster, Andreas-Hofer-Straße 50, 48145 Münster (Tel. 0251/934-0) abzustimmen. Es ist nicht auszuschließen, dass Sicherungsmaßnahmen (z.B. Verfüllungen) oder die Beseitigung von Anlagenteilen erforderlich werden.

12. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, regenerative Energien

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

Eine Grundvoraussetzung für die Realisierbarkeit der im Rahmen des Einkaufszentrums geplanten Bebauung der Silberstraße zwischen Martinstraße und Potgasse ist die Verlagerung bzw. Aufgabe der südlich der ehemaligen Berlet-Immobilie liegenden Trafostation des Versorgungsunternehmens DEW21 (Flurstück 102) sowie von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme) der DEW21 und eines städtischen Abwasserkanals aus der Silberstraße.

Die DEW 21 hat in Abstimmung mit der ECE ein Konzept zur Verlagerung der oben genannten Versorgungseinrichtungen erstellt und die technische Machbarkeit bestätigt. Die Funktionen der aufzugebenden Trafostation werden z.T. dezentralisiert bzw. auf eine Station an der Lange Straße umgelegt. Für die Dauer der Bauzeit wird temporär eine Ortsnetzstation auf dem freien Eckgrundstück westlich der Martinstraße, nördlich der Silberstraße eingerichtet. Die in der zu bebauenden Silberstraße zwischen Potgasse und Martinstraße verlaufenden Leitungen (Fernwärme und Strom) werden zukünftig voraussichtlich durch das Einkaufszentrum geführt (s. Pkt.6.5). Kosten für die Stadt Dortmund entstehen hierdurch nicht.

Der städtische Abwasserkanal in der Silberstraße wird in dem von Baumaßnahmen betroffenen Bereich zwischen Martinstraße und Potgasse aufgegeben. Das städtische Tiefbauamt hat hierzu Ersatzmaßnahmen konzipiert. Im städtebaulichen Vertrag ist die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger festgehalten.

Förderung regenerativer Energien
Der Rat der Stadt hat am 31.08.2006 beschlossen, regenerative Energien in Neubaugebieten zu fördern. Der Einsatz regenerativer Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Biomasse) stellt einen wichtigen Beitrag zur Schonung von Primärenergieressourcen und zum Klimaschutz dar.

Einkaufszentren haben aufgrund von notwendiger Klimatisierung (Kälteerzeugung, Luftaufbereitung und Lufttransport) und Beleuchtung einen hohen Energieverbrauch. Im Rahmen von Neuplanungen sind Verbrauchsminimierungen möglich. Eventuell kommen auch staatliche Förderprogramme infrage. Der Plan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

Der Vorhabenträger hat für das geplante Einkaufszentrum ein erstes, grobes Energieversorgungskonzept erarbeitet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auf der Grundlage des Konzeptes und der darin vorgeschlagenen Maßnahmen zu einer Optimierung des Vorhabens in Bezug auf Energieverbrauch und damit verbundener CO_2-Emissionen. Der Umweltbericht umfasst nähere Angaben zum Konzept.

13. Brandschutz

Die Dortmunder Feuerwehr hat eine Überfahrtmöglichkeit zwischen südlicher Martinstraße und Hohem Wall über die vorhandene Wegeverbindung in der städtischen Grünfläche eingefordert. Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Darstellung dieses Feuerwehrrettungswegs. Die konkrete Planung erfolgt im Zusammenhang mit der Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche im Bereich vor dem ehemaligen Thier-Verwaltungsgebäude. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Areal sind auf der Grundlage der bereits in dem Bereich verlegten Trinkwasserleitungen der DEW 21 zuzüglich zu den bereits vorhandenen Überflurhydranten vier weitere Überflurhydranten einzuplanen. Der städtebauliche Vertrag enthält die Regelung, dass die veranschlagten, zu erwartenden Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Die erforderliche Löschwassermenge im Bebauungsplangebiet beträgt mindestens 3.200 l/min. Die DEW21 hat bestätigt, die erforderliche Menge im Rahmen des Löschwassergrundschutzes bereitstellen zu können.

14. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem starken Bombenabwurfgebiet.
Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung des Plangebiets vorgenommen. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung, u.a. eine Blindgängerverdachtsstelle im Plangebiet, festgestellt. Der Verdachtsbereich für den Blindgängereinschlag ist im Plan in einem 20-Meter-Radius markiert. Die Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu stellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für das Teilgebiet des Planbereichs.

Die Luftbildauswertung konnte aufgrund von Schatten nicht ausschließen, dass weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet liegen.

Aus diesem Grund ist, über den festgestellten Blindgängerverdachtspunkt hinausgehend, vor Erdbewegungsmaßnahmen ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorzunehmen. Die Maßnahmen zur Kampfmitteldetektion und –beseitigung sind ebenfalls vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu beantragen. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für den gesamten Planbereich.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine in die Dortmunder Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. An das Plangebiet grenzt im Osten das in die Denkmalliste eingetragene Gesundheitsamt in der Hövelstraße an.
Allerdings ist das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Thier-Brauerei am Hohen Wall von der Unteren Denkmalbehörde als denkmalwert im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz erkannt. Die Planungen der ECE Projektmanagement zur Umnutzung des Gebäudes sollen deshalb im Detail intensiv mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.
Das Gebäude des historischen Kaufhaus Clemens (ehemalig Berlet-Fachmarkt) am Westenhellweg wird von der Unteren Denkmalbehörde nicht als Denkmal angesehen. Auch ohne Denkmalschutz soll der Erhalt bzw. die Rekonstruktion der attraktiven Fassade an der Martinstraße durch die Planungen der ECE gewährleistet sein. Für die derzeitige Nachbildung der ursprünglichen Originalfassade am Westenhellweg ist eine Rekonstruktion angedacht.
Im Rahmen des Fassadenwettbewerbs zum Einkaufszentrum ist den Teilnehmern ein behutsamer Umgang mit den bestehenden Fassaden beider Gebäude zur Aufgabe gemacht worden. Dem Übergang zwischen den Bestandsfassaden und dem Neubau ist ebenfalls besondere Bedeutung zugekommen.

Das Plangebiet umfasst den mittelalterlichen Verwaltungssitz der Königspfalz, den sogenannten Grafenhof. Das Gebiet ist fast vollständig mit tiefen Kellern durchzogen, so dass nur an wenigen Stellen im Plangebiet mit großflächigerer Erhaltung von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Diese Bereiche werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde vor Beginn der Bauarbeiten zu Lasten des Vorhabenträgers archäologisch ausgegraben. Aufgrund des mit dem Planvorhaben verbundenen engen Zeitplans sollen diese Grabungstätigkeiten noch vor Ende des Planaufstellungsverfahrens durchgeführt werden. Hierzu ist eine Grabungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger getroffen worden.

Die übrigen Bereiche werden nicht bauvorgreifend untersucht. Für sie reicht die Anzeigepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz NRW aus. In den Bebauungsplan wird daher vorsorglich ein Hinweis zur Anzeigepflicht bei Funden im Rahmen von Bodeneingriffen aufgenommen.

16. Flächenbilanzierung

Sondergebiet	21.150 qm
Kerngebiet	360 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	9.350 qm
Öffentliche Grünfläche	4.850 qm
Plangebiet insgesamt	35.710 qm

17. Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Übernahme der vorveranschlagten und vertraglich vereinbarten Kosten für:

- die Herstellung der aufgrund des Vorhabens erforderlichen Straßenbaumaßnahmen samt notwendiger Anpassungen der Lichtsignalsteuerung,
- die Einbindung der Parkdecks des Einkaufszentrums in das städtische Parkleitsystem,
- Umbaumaßnahmen am städtischen Abwasserkanal in der Silberstraße,
- die Errichtung vier weiterer Überflurhydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung,
- vorhabenbedingte, noch konkret zu ermittelnde Entschädigungsansprüche für passive Schallschutzmaßnahmen,
- die Erstellung eines Konzeptes zur Umgestaltung eines Teils der öffentlichen Grünfläche.

Weitere vorhabenbedingte Kosten, wie die notwendige Verlegung von Leitungen, werden vom Vorhabenträger separat, z.B. mit der DEW21, vereinbart und getragen.

Zur städtebaulichen Aufwertung der fußläufigen Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an die Lauflagen der Dortmunder City sowie des Cityquartiers insgesamt sollen vom Kreisverkehr an der Hövelstraße ausgehend die südliche Kolpingstraße bis zur bereits vorhandenen Pflasterung sowie die östliche Silberstraße bis zur Hansastraße zukünftig auch als gepflasterte Mischverkehrsflächen neu gestaltet werden. Die noch in Abhängigkeit von einer detaillierten Ausführungsplanung zu konkretisierenden Kosten werden voraussichtlich circa 725.000 € betragen. Für diese Maßnahmen werden Städtebaufördermittel beantragt. Vorausgesetzt, eine Förderung der Maßnahmen zu 80% würde bewilligt, beträgt der Eigenanteil der Stadt Dortmund: circa 145.000 €.

Dortmund, 08.04.2009

W i l d e
Ltd. Städt. Baudir.