1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan Nord III Ost/2
- Zimmerstraße -

Planbereich zwischen Ostseite Leopoldstraße von Südseite des Grundstückes Nr. 29, Südseite Heckenstraße, Westseite Münsterstraße bis einschließlich Haus Nr. 80, Südgrenze des Grundstückes Münsterstraße 80, rückwärtige Grenzen der Grundstücke Münsterstraße 78 - 54 und deren Verlängerung bis Südseite Priorstraße, Südseite Priorstraße, Westseite Münsterstraße bis einschließlich Haus Nr. 52, Südgrenze des Grundstückes Münsterstraße 52, rückwärtige Grenze der Grundstücke Münsterstraße 50 - 44, Nordgrenze des Grundstückes Münsterstraße 42, rückwärtige Grenze des Grundstückes Zimmerstraße 25 und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 419, Gemarkung Dortmund, Flur 40, Nordgrenze des Flurstückes 419 bis zur Münsterstraße, Westseite Münsterstraße, Nordseite Steinstraße, Ostseite Leopoldstraße bis einschließlich Grundstück Haus Nr. 9, Nordseite der Grundstücke Leopoldstraße 9 und Zimmerstraße 10, Westseite Zimmerstraße bis einschließlich Haus Nr. 14, die Zimmerstraße nach Osten überquerend, Ostseite Zimmerstraße bis einschließlich Zimmerstraße 25, die Zimmerstraße nach Westen überquerend und Südseite der Grundstücke Zimmerstraße 30 und Leopoldstraße 29 bis zur Ostseite der Leopoldstraße in Dortmund

I. Ziele des Bebauungsplanes

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nord III Ost sollten die Grundstücke auf der Ostseite der Zimmerstraße größtenteils für Parkplätze genutzt werden. Die verbleibenden Restflächen hätten den etwa 30 Eigentümern an der Münsterstraße zugewiesen werden müssen, ohne daß sich für diese ein wirtschaftlicher Vorteil ergeben hätte, der in absehbarer Zeit durch entsprechende Geschäftserweiterungen nutzbar gemacht werden könnte. - Die gegebene wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht keine entsprechenden Investitionen. - Das mit einem weitgehenden Häuserabriß zu erkaufende Ziel entspricht also nicht mehr den inzwischen vorliegenden realen Möglichkeiten.

Die alte Wohnungsbausubstanz in der Zimmerstraße soll erhalten bleiben. Ein Teil dieser Gebäude sollte im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens modernisiert werden.

Südlich und nördlich der Priorstraße im Abschnitt zwischen Leopoldstraße und Zimmerstraße sind oberirdische öffentliche Stellplätze für den unmittelbar benachbarten Einkaufsbereich "Münsterstraße" geplant, der mittelfristig als Fußgängerbereich umgestaltet wird.

...

X Neubauten — ergänzt durch Ratsbeschl. vom 12.06.80

Die Baulücken im unteren Teil der Zimmerstraße sollten durch Wohnungsneubauten geschlossen werden.

Die weiten und ungegliedert ineinanderfließenden Straßenräume Leopoldstraße, Stein- und Heiligegartenstraße sollen durch ~~einen Neubau~~ X an der Steinstraße städtebaulich gefaßt und von festen Konturen begrenzt werden. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, die Zimmerstraße ~~als Fußgängerpassage~~ XX bis zur Steinstraße zu verlängern. Weiter ist vorgesehen, das Vorfeld der Randbebauung an der Steinstraße in Verbindung mit der Eingangssituation der Münsterstraße als Fußgängerbereich zu gestalten.

XX für den Fußgänger

Das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe sollten aus dem überwiegenden Wohnbereich der Zimmerstraße verlagert werden.

Im Süden der Zimmerstraße und im Bereich nördlich der Prior- und westlich der Zimmerstraße sind öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze vorgesehen.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der geplanten Stadtbahnhaltestelle sowie der öffentlichen Einrichtungen, Spiel- und Grünanlagen auf dem ehemaligen Schlachthofgelände sowie zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des geplanten Fußgängerbereichs Münsterstraße an den Stadtbahnhaltepunkt, ist eine Fußgängerbrücke über die stark befahrene Leopoldstraße geplant.

Die verkehrliche Anbindung der Münsterstraße und der Zimmerstraße soll durch den Ausbau der Priorstraße entscheidend verbessert werden. Künftig soll die Priorstraße für Rechts- und Linksabbieger an der Leopoldstraße geöffnet werden.

II. Erläuterungen zum Planinhalt

Grundlagen

Der Bebauungsplan Nord III Ost/2 liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Nord III. Er berücksichtigt die Aussagen des Entwicklungsprogrammes der Stadt Dortmund 1990 zur städtebaulichen Neuordnung in den Sanierungsgebieten. Dabei werden insbesondere die Zielsetzungen zur Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz, zum Neubau von Wohnungen sowie zur Verkehrsberuhigung im zentralen Bereich der Nördlichen Innenstadt verfolgt.

Nutzung

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist heute mit drei- und viergeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die vorhandenen Freiflächen nördlich der Priorstraße liegen zum Teil brach,

...

die Baulücken werden gewerblich genutzt. Der Wohnwert der Altbebauung ist aufgrund der teilweise gegebenen Modernisierungswürdigkeit der Gebäude sowie aufgrund der ungeordneten und vernachlässigten Freiflächen als gering einzustufen.

Die Wohnbebauung liegt in hervorragender Cityrandlage. Die Versorgung mit schulischen und sozialen Einrichtungen sowie mit Einkaufsmöglichkeiten ist sichergestellt.

Zur Erhaltung der Bausubstanz in der Zimmerstraße wird aufgrund der zum Teil vorhandenen, teilweise noch möglichen eigentumsrechtlichen und nutzungsbezogenen Verknüpfung mit der Kerngebietsnutzung an der Münsterstraße das Hinterland in die Baulandfestsetzung einbezogen. Hier handelt es sich zum Teil um eine gemischte Bauweise mit verhältnismäßig hoher Grundstücksausnutzung. Durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet wird der Zielsetzung zur Erhaltung der vorhandenen überwiegenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

Die Nutzungsdichte für die Neubebauung in den Baulücken und an der Steinstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Unter den besonderen Bedingungen in einem dicht bebauten Sanierungsgebiet sind die lt. Rd-Erl. des Innenministers NW vom 31. 07. 1974 erforderlichen Spielflächen nur mit Einschränkungen unterzubringen.

Ein Spielbereich B ist nördlich der Priorstraße, westlich der Zimmerstraße vorgesehen. Außerdem soll ein Spielbereich C auf der Ostseite der Zimmerstraße südlich Haus Nr. 15 in Verbindung mit einer gärtnerischen Anlage angelegt werden. Weitere öffentliche Spielplätze sind im Gebiet zwischen Münster- und Nordstraße im Bebauungsplan Nord III Ost sowie auf dem ehemaligen Schlachthofgelände westlich der Leopoldstraße - über die geplante Fußgängerbrücke in Höhe der Priorstraße erreichbar - im Bebauungsplan Nord III West/1 festgesetzt.

Gegenüber den Gebäuden Zimmerstraße 6 und 18 ist bereits eine kleinere gärtnerische Anlage entstanden. Diese soll in Verbindung mit dem o. g. Spielbereich C erweitert werden. Die Anlage wird durch die vorhandene Baulücke zwischen den Häusern Münsterstraße 22 und 28 bis an den geplanten Fußgängerbereich der Münsterstraße herangezogen.

Eine weitere gärtnerische Anlage ist entlang der Leopoldstraße zwischen Hecken- und Priorstraße in Verbindung mit dem o. g. Spielbereich B vorgesehen.

...

Mit der Anlage der genannten Spielplätze und Grünanlagen wird ein dringender Bedarf an Freiflächen für das umgebende innerstädtische Altbauquartier befriedigt.

ergänzt durch Ratsbeschl. v. 12.06.80

Erschließung

Die westliche Erschließung der Münsterstraße und die Erschließung der Zimmerstraße erfolgt über die für alle Fahrbeziehungen geöffnete Prior- und Heckenstraße.

Der überwiegende Wohnbereich der südlichen Zimmerstraße mit einem Wendeplatz wird als Stichstraße ausgebildet. Damit wird die Zielsetzung einer weitgehenden Verkehrsberuhigung in diesem Straßenabschnitt konsequent verfolgt. Straßenprofil und Wendemöglichkeit wurden so ausgelegt, daß sich für die vorhandenen kleinen Gewerbebetriebe keine Nachteile ergeben. Der Wendeplatz wird so angelegt, daß auch größere Lkw wenden können.

Die in der Zimmerstraße geplanten öffentlichen Einstellplätze sind vorwiegend für die Anlieger vorgesehen. Die Stellplätze nördlich und südlich der Priorstraße dienen als Ersatzflächen für den ruhenden Verkehr, der im Zuge der Umgestaltung der Münsterstraße als Fußgängerbereich zum großen Teil aus dieser Straße verdrängt wird. Im südlichen und nördlichen Abschnitt der Münsterstraße zwischen Stein- und Mallinckrodtstraße werden auch nach der Einrichtung als Fußgängerbereich ca. 60 Einstellplätze verbleiben. Die Anzahl der neu zu schaffenden Stellplätze an der Priorstraße entspricht einer Vorausschätzung des künftigen Bedarfs für den Kundenverkehr unter Einbezug der genannten 60 Einstellplätze.

Die geplante Fußgängerbrücke ist als verkehrssichere Verbindung für den erwarteten starken Ost-west-gerichteten Fußgängerverkehr von der Münsterstraße zum Freizeit- und Kommunikationsbereich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände begründet.

Die Fußgängerpassage in südlicher Verlängerung der Zimmerstraße entspricht dem Bedürfnis der Bürger nach einer direkten und schnellen fußläufigen Verbindung Richtung City.

Umweltschutz

ergänzt durch Ratsbeschl. v. 12.06.80

Der Planbereich Zimmerstraße wird von den tangierenden Hauptverkehrsstraßen Leopold- und Steinstraße durch Verkehrslärm belastet. So tritt beispielsweise im Bereich der geplanten Grün- und Spielanlage am südlichen Ende der Zimmerstraße ein Lärmpegel von 60 dB (A) auf.

Mit der überwiegend geschlossenen Bebauung an der Steinstraße und mit einer lärmabweisenden Gestaltung der Grün- und Spielanlage nördlich der Priorstraße soll der Verkehrslärm der genannten Hauptverkehrsstraßen aus dem Bereich Zimmerstraße weitgehend ferngehalten werden.

...

Durch die Ausbildung der unteren Zimmerstraße als Stichstraße soll dieser Straßenabschnitt vom Durchgangsverkehr freibleiben. Blockumfahrten über die Münster- und Zimmerstraße von Fahrzeugen, die auf der Suche nach einem Stellplatz sind ~~oder die in der Münsterstraße anliefern wollen~~, werden damit ausgeschlossen. X Die Stellplätze an der Priorstraße sollen von der Leopoldstraße angefahren werden.
X Die Anlieferung der im südl. Teil der Zimmerstrasse vorhandenen wenigen Gewerbebetriebe ist gesichert.

III. Städtebauliche Zahlenwerte ergänzt durch Ratsbeschl. v.12.06.80

Planbereich	ca. 3,50 ha
öffentliche Verkehrsflächen - Straßen -	ca. 0,74 ha
öffentliche Verkehrsflächen - Fußgängerbereich -	ca. 0,03 ha
öffentliche Verkehrsflächen - Parkplatz -	ca. 0,36 ha
öffentliche Grünflächen - gärtnerische Anlagen -	ca. 0,30 ha
öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -	ca. 0,47 ha
MK-Gebiete	ca. 0,46 ha
WB-Gebiete	ca. 1,14 ha
Nettobauland	ca. 1,50 ha

IV. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a BBauG

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 07. 06. 77 bis 21. 06. 1977 durchgeführt.

Den Anregungen der Bürger wurde zum großen Teil gefolgt. Im einzelnen wird weitere Bausubstanz erhalten, der ruhende Verkehr wird neu geordnet, eine Fußgängerbrücke über die Leopoldstraße ist vorgesehen, die ursprünglich vorgeschlagene Geschoßzahl an der Steinstraße wird reduziert, in südlicher Verlängerung der Zimmerstraße ~~wird~~ XX ein Fußgängerpassage angeboten. ~~und~~ das Vorfeld der Randbebauung an der Steinstraße soll als Platzanlage gestaltet werden.

Nicht gefolgt wird den Anregungen, ~~die geschlossene Bebauung an der Steinstraße aufzugeben~~ und die Zimmerstraße für den Fahrverkehr von Süden zu öffnen (Begründung dazu siehe Pkt. II).
XX wird die ursprünglich beabsichtigte geschlossene Bebauung in der vollen Breite der Zimmerstrasse geöffnet und ...

ergänzt durch Ratsbeschl. vom 12.06.80

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung der Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen der laufenden Sanierungsverfahren nach StBauFG.

VI. Überschlägige Kosten und vorgesehene Finanzierung (Stand 3/1978)

Der überwiegende Teil des Grunderwerbes für die Verwirklichung der Sanierung ist bereits erfolgt.

Der Gemeinde werden noch nach überschläglicher Ermittlung folgende Kosten entstehen:

Grunderwerb, Gebäudeentschädigung, Abbruchkosten und Sonstiges	ca. 1.200.000,-- DM
Ausbau Grünflächen	ca. 280.000,-- DM
Ausbau Straßen, Parkplätze und Kanal	ca. 910.000,-- DM
zusammen	ca. 2.390.000,-- DM

Von den Sanierungskosten hat die Gemeinde 25 % zu tragen.

Dortmund, 28. 03. 1978

Dr.-Ing. Gellinek
Stadtrat

R e i ß e n w e b e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.08.78 bis 07.09.78 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 14.09.78

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Reiff

R e i f f
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 12.06.80 diese ergänzte Begründung nach § 9 Abs. 8 Satz 1 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) dem Bebauungsplan Nord III Ost/2 beigefügt.

Dortmund, 13.06.80

Reiff

R e i f f
Abteilungsleiter