BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 7 DES BEBAUUNGSPLANES

In W 1o6

- Gelände nördlich Rheinische Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung Nr. 7

des Bebauungsplanes In W 106

- Gelände nördlich Rheinische Straße -

I. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt die südlich der geplanten Gemeinschaftsfreizeitanlage und nördlich der Rheinischen Straße zwischen den Grundstücken Rheinische Straße 73 und 87 gelegene Fläche.

II. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Im Bebauungsplan In W 106 ist der zur Änderung anstehende Bereich als "Kerngebiet " (MK) festgesetzt.
Die direkt an der Rheinischen Straße gelegene nicht überbaubare Grundstücksfläche dieses Kerngebietes bildet das Vorfeld einer im Zuge der Errichtung des "Wohnhofes Rheinische Straße" dort vorgesehenen Wohn- und Geschäftsbebauung und grenzt unmittelbar an die im Anschlußbebauungsplan 134 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Rheinischen Straße an.

Die Rheinische Straße soll langfristig in diesem Bereich über ihre reine Verkehrsfunktion hinaus Attraktivität für Randnutzungen wiedererlangen. Die Belebung der Straße ist überwiegend abhängig von einem anziehenden Geschäftsbesatz. Dieser Absicht trägt die geplante Realisierung von Geschäften in den Erdgeschossen der Blockrandbebauung des "Wohnhofes Rheinische Straße" Rechnung.

Aus städtebaulicher Sicht sollten Hauseingänge, insbesondere jedoch Geschäfte, Lokale und Schaufenster an öffentliche Flächen angrenzen, d. h. direkten Zugang aus dem öffentlichen Raum haben.

Die durch die zurückspringende Bebauung erzielte Erweiterung des Straßenprofils soll vor dieser Geschäftszone platzartig gestaltet werden. Der Gehweg an der Rheinischen Straße soll an der Hausfront vorbeigeführt und die zur Fahrbahn gelegenen Flächen als öffentliche Stellplätze und zum Teil begrünte Aufenthaltsbereiche ausgestaltet werden.

Aus den vorgenannten Gründen soll die unmittelbar an der Rheinischen Straße gelegene nicht überbaubare Grundstücksfläche des Kergebietes daher aufgehoben und in "öffentliche Verkehrsfläche" umgewandelt werden.
Infolge dieser Umwandlung wird für die Restfläche des Kerngebietes die Erhöhung der bisherigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 1,0 erforderlich.

Darüber hinaus soll die ursprüngliche Lage der im Änderungsbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG festgesetzten Belastungsfläche (Gehrecht für die Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftsfreizeitanlage) nach Westen verschoben werden.

...

III. Kosten

Die Kosten für den Ausbau und die Ausgestaltung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche werden von den Bauherrn übernommen.
Für die Stadt Dortmund entstehen daher lediglich Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 8 000,-- DM.

Dortmund, 19.5.87

von der Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Städt. Baudirektor