Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan InW 118n-1
- Dortmunder U, Teilbereich Westentor -

Bauleitplanverfahren

Der Rat der Stadt hat am 30.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes InW 118n - Dortmunder U (ehemalige Union-Brauerei) beschlossen. Anlass war die Entscheidung der Brau und Brunnen AG, den ehemaligen Brauereistandort als neuen Standort ihrer Konzernverwaltung zu entwickeln und damit einher gehend die Entstehung eines neuen und modernen Viertels mit einem Nutzungsmix aus Büro- und Verwaltungsgebäuden, Hotelbetrieben, Gastronomie, City ergänzende Einzelhandels- und großflächige Einzelhandelsbetrieben, Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen. Die Grundzüge der Wettbewerbsplanung von Richard Rogers Partnership aus dem Jahre 1993 sowie das vom Rat der Stadt 1999 beschlossene City-Konzept fanden sich in der von Brau und Brunnen AG vorgestellten Planung wieder.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung erfolgte vom 31.03. bis 14.04.2003 mittels Planaushang. Außerdem fand am 08.04.2003 eine Informationsveranstaltung statt.

Am 20.11.2003 wurde mit den sachberührten Trägern öffentlicher Belange ein Scopingtermin durchgeführt, der den Auftakt für die Umweltprüfung nach dem UVPG bildete. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.02. bis 05.03.2004. Das Verfahren zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.06.1985 konnte mit Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 eingestellt werden.

Am 22.11.2004 wurde die Brau und Brunnen AG von der Radeberger Gruppe übernommen. Von Brau und Brunnen AG in Auftrag gegebene gutachterliche und planerische Tätigkeiten wurden eingestellt. Am 02.07.2007 erwarb die Stadt Dortmund die Brauereibrache und konnte die Planungsarbeiten weiter führen.

Mit der für das Jahr 2008 geplanten Inbetriebnahme der Stadtbahnhaltestelle Westentor und dem angestrebten Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen für den Boulevard Kampstraße wird auch die im Bebauungsplan festgesetzte Abkröpfung der Brinkhoffstraße in Höhe der Einmündung der Schmiedingstraße in den Königswall notwendig. Um weiteren Verzögerungen des Planverfahrens entgegen zu wirken, wurde gem. Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vom 23.08.2006 der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes InW 118n geteilt und der mit „In W 118n-1“ bezeichnete Teilbereich „Westentor“ vorrangig weiter bearbeitet. Dadurch kann die Neugestaltung des westlichen Cityeingangsbereichs rechtzeitig realisiert werden.

Am 05.09.2007 stimmte der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes InW 118n-1 Teilbereich Westentor zu und beschloss die öffentliche Auslegung.

Die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 15.10. bis 15.11.2007 einschließlich. Im Rahmen der Offenlage brachten zwei sachberührte Träger öffentlicher Belange sowie eine Bürgerin Anregungen zum Bebauungsplan vor, denen im Rahmen der Abwägung teilweise gefolgt wurde. Da eine Anregung zur Reduzierung des Planbereiches führte, erfolgte ein eingeschränktes

. . .

Beteiligungsverfahren mit dem Grundstückseigentümer und sachberührtem Träger öffentlicher Belange, in dem der Planbereichsveränderung zugestimmt wurde.

Am 15.05.2008 hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan InW 118n-1 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom 06.06.2008 erlangte der Bebauungsplan InW 118n-1 Rechtskraft.

Planinhalte

Der Bebauungsplan InW 118n-1 „Westentor“ beinhaltet die Abkröpfung der Brinkhoffstraße sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - .Außerdem setzt der Bebauungsplan ein „Sondergebiet“ (SO) fest, in dem Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotelbetriebe und Gastronomie, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke und Einrichtungen und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Im Eckbereich Wallring/Rheinische Straße ist eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Hier soll ein Fußgängerbereich entstehen, der das planfestgestellte und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene oberirdische Zugangsgebäude der Stadtbahn-Haltestelle „Westentor“ einbezieht.

Von einem externen Gutachter wurde eine Untersuchung der Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeiten der umliegenden Straßen durchgeführt. Das Tiefbauamt hat eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten und vorhandenen Bebauung erstellt. Als Ergebnis wurde in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach im gesamten Planbereich bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Rheinischen Straße und des Königswalls für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind.

Die Auswirkungen des prognostizierten Kfz-Verkehrs wurden durch das Tiefbauamt begutachtet, um Anspruchsvoraussetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen aus derzeitiger Sicht festzustellen. Die betroffenen Grundstücke im Bereich Königswall, Friedrichstraße, Rheinische Straße, Hoher Wall, Lange Straße, Ritterstraße und Brinkhoffstraße wurden ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgelistet. Die Grundstückseigentümer können ihre Ansprüche beim Tiefbauamt geltend machen, welches dann konkret prüft, ob die Anspruchsvoraussetzungen erfüllt werden und ggf. ob und in welcher Höhe Kostenerstattungen für passiven Lärmschutz in Betracht kommen.

Umweltbelange

Die Umweltprüfung wurde verfahrensbegleitend durchgeführt und der Umweltbericht erstellt.

Aus der durchgeführten Umweltprüfung ergibt sich folgende zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen: Belastungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch den veränderten und erhöhten Verkehrslärm. Die Grünfläche geht als - wenn auch geringwertiger - Erholungsraum verloren. Durch den Bau der Tiefgarage und die Auffüllung im Bereich der öffentlichen Grünfläche geht sowohl die Grünfläche als auch der Baumbestand verloren und beeinträchtigt so die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Klima. Die Luftqualität wird durch erhöhtes Verkehrsaufkommen verschlechtert, eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Bewohner ist daraus nicht abzuleiten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Faktoren Boden und Wasser, Kultur- und Schutzgüter ergeben sich nicht. Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Folgende Minderungsmaßnahmen der beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt werden getroffen: Lärmbelastungen durch verändertes und erhöhtes Verkehrsaufkommen werden durch Maßnahmen in Form passiven Lärmschutzes bei der Alt- und Neubebauung gemindert. Die Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch die Pflanzung von Bäumen und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche sowie Dachbegrünung minimiert. Das Stadtbild wird positiv verändert, indem u.a. die neue Grünfläche mit erhöhter Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

. . .

Die möglichen Neubaumaßnahmen sollen auf Flächen realisiert werden, die auch bisher schon völlig versiegelt und daher dem Naturhaushalt bereits entzogen waren. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes InW 118n-1 kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bereits 1993 wurden seitens des damaligen Grundstückseigentümers und seitens der Stadt Dortmund, Planungsvorstellungen über die Umstrukturierung dieses citynahen Gebietes entwickelt. Aufgrund der zentralen Lage und dem zur Verfügung stehenden Flächenpotential war es Ziel, ein Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln. Neben dem Schwerpunkt im Bereich der Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollten auch Flächen für kleinteiligen Einzelhandel, Hotels und Gastronomie sowie Wohnen vorgesehen werden.

Auf der Grundlage dieser Nutzungsüberlegungen wurde 1993 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt; dessen 1. Preis dem Londoner Architekturbüro Richard Rogers zuerkannt wurde. Wesentliche Merkmale dieses Entwurfes waren die städtebauliche Betonung der Außenränder, also entlang der Rheinischen Straße und entlang der Bahnlinie und die Bildung eines inneren Freiraumes. Mit der Neukonzeption der Verkehrsführung im Bereich Brinkhoffstraße / Königswall wurde ein nach Osten zur Innenstadt geöffneter Platzraum vorgeschlagen, der die notwendige fußläufige Anbindung zur Innenstadt herstellen soll.

Die städtebauliche Anbindung der ehemaligen Fläche der Dortmunder Unionbrauerei, die jetzt revitalisiert werden soll, lässt keine andere Erschließungsmöglichkeit zu.

Dortmund, 11.06.2008

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor