Begründung

zur Aufhebung eines Teilbereiches des Durchführungsplanes Nr. 18

Teil A

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 2
2. Gegenwärtige Situation im aufzuhebenden Teilbereich 2
3. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung 2
4. Vorhabenzulässigkeit nach Teilaufhebung 4

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Teilbereiches des Durchführungsplanes Nr. 18 befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West und wird begrenzt durch die Südseite des sich in Ost-West-Richtung erstreckenden Gebäuderiegels des Robert-Bosch-Berufskollegs im Norden, durch die Westseite der Brinkhoffstraße in Verlängerung der ehemaligen Sedanstraße im Osten, die Nordseite der Rheinischen Straße inklusive der Zufahrt zum Emil-Moog-Platz im Süden sowie durch die Westseite der Ritterstraße im Westen.

Die Größe des aufzuhebenden Teilbereiches beträgt ca. 49.000 m². Die genauen Abgrenzungen des aufzuhebenden Teilbereiches des Durchführungsplanes Nr. 18 sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im aufzuhebenden Teilbereich

Der ca. 49.000 m² große aufzuhebende Teilbereich des Durchführungsplanes Nr. 18 liegt rund 500 m südwestlich des Dortmunder Hauptbahnhofes und grenzt im Osten an den Dortmunder Stadtwall/ die Dortmunder City.

Im Norden und Osten des aufzuhebenden Teilbereichs befinden sich das Robert-Bosch- Berufskolleg, das Dortmunder „U" mit dem Museum Ostwall, der Dortmunder Kunstverein e.V., ein siebengeschossiges Verwaltungsgebäude (BIG direkt), Ladenlokale (1 Café, 1 Bistro, zwei Dienstleister) mit darüber liegenden Wohnungen (viergeschossig), ein Blockheizkraftwerk, eine asphaltierte Stellplatzfläche sowie eine teilasphaltierte, ungenutzte Freifläche (ca. 8.000 m²).

3. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

Die Stadt Dortmund hat das ca. 54.000 m² große Areal der ehemaligen Dortmunder Union-Brauerei von der Brau und Brunnen GmbH erworben. Nachdem der U-Turm saniert, die Brinkhoffstraße abgekröpft und bereits Teilflächen für den Bau von Bürogebäuden veräußert wurden, sind die beiden Berufskollegs Robert- Bosch und Robert-Schuman Ende 2015 fertiggestellt worden und werden seit 2016 als Berufskollegs genutzt. Im Weiteren erfolgte die Erstellung der Benno-Elkan-Allee.

Das Unternehmen TenBrinke hat bereits im Jahre 2016 sein konkretes Kaufinteresse an der vorgenannten ca. 8.000 m² großen Grundstücksteilfläche bekundet und der

Stadt Dortmund ein attraktives Kaufangebot unterbreitet. Mit den beteiligten Fachbereichen wurde das Baukonzept zunächst weiter entwickelt und optimiert, so dass zwischenzeitlich das Kaufangebot weiter konkretisiert worden ist.

Der Erwerber beabsichtigt für den Bereich zwischen Benno-Elkan-Allee, Emil-Moog-Platz, Kippenbergerweg und Ritterstraße, einen Neubau mit ca. 450 Mikroapartments für Studenten zu errichten. Ziel ist es, den Standort mit seiner wichtigen Entrée-Funktion für das Dortmunder U-Areal aus Westen kommend, städtebaulich und strukturell abzuschließen. Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes soll das westliche Umfeld des U-Areals stadträumlich eingefasst werden. Damit soll die Liegenschaft in ihrer Randlage städtebaulich und funktional an das Zentrum des Viertels herangeführt werden. Auf Grund der Lage im direkten Wirkungskreis des U-Turms soll die Gestaltung und Architektur des Bauvorhabens im Entwurfsprozess besondere Beachtung finden und bewusst den umgebenden Kontext aufnehmen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung rund um das „Dortmunder U" und dem „Stadtumbau Rheinische Straße" sind viele Großprojekte bereits abgeschlossen. Weitere Projekte wie z.B. die Überplanung der Ritterstraße sowie die Errichtung einer Vierfachsporthalle an der Straße „Übelgönne" befinden sich in der Umsetzung bzw. Planung.

Der Neubau von Studentenappartements an dieser Stelle, für den bereits ein Grundstückskaufvertrag geschlossen wurde, rundet die städtebauliche Entwicklung ab. Des Weiteren erfährt der Standort mit der geplanten Nutzung eine weitere Belebung und Aufwertung. für den daran südlich angrenzenden Teilbereich erfolgte bereits ein Interessenbekundungsverfahren seitens der Stadt Dortmund.

In dem Durchführungsplan Nr. 18 von 1959 wurde für die damals ansässige Dortmunder Aktien-, Ritter- und Unionbrauerei die Festsetzung „Gewerbegebiet" getroffen. Über die Jahrzehnte fand in diesem Bereich ein stetiger Wandel statt. Heute entspricht die tatsächliche Nutzung in weiten Teilen nicht mehr der im Durchführungsplan Nr. 18 vorgenommenen Festsetzungen.

Des Weiteren wurde der Durchführungsplan Nr. 18 im Bereich nördlich der Rheinischen Straße/ westlich der Ritterstraße durch den Bebauungsplan InW 106 ersetzt. Dieser Bebauungsplan trifft zum großen Teil die Festsetzungen „Kerngebiet" und „Allgemeines Wohngebiet", wodurch die Gebietsstruktur nicht mehr gewerblich geprägt ist.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen entlang der Straße „Übelgönne" sowie Ritterstraße, ist östlich der Ritterstraße eine Apartmentwohnanlage für Studenten geplant. Diese Wohnnutzung widerspricht jedoch der Festsetzung „Gewerbegebiet" des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 18. Mit der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18 soll eine Realisierung in diesem Bereich ermöglicht werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Teilaufhebung beurteilt sich zukünftig nach § 34 BauGB.

4. Vorhabenzulässigkeit nach Teilaufhebung

Der Durchführungsplan Nr. 18 für das Gebiet beiderseits der Rheinischen Straße im Abschnitt zwischen Brinkhoffstraße, Humboldtstraße und Neue Radstraße (Rechtskraft: 26.10.1959) ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 durch Beschluss der Ratsversammlung vom 26.10.1959 förmlich festgestellt worden und trifft für den aufzuhebenden Teilbereich folgende Festsetzungen:

Nördlicher Teilbereich:
Baustufe E; Gewerbegebiete, Bebaubarkeit: bis zu 9/10 der Grundstücksfläche, Geschosszahl: nicht festgelegt, Bauweise: offen oder geschlossen, Flucht- und Baulinien.

Südlicher Teilbereich:
Baustufe CIVg; Gemischte Wohngebiete, Bebaubarkeit: bis zu 5/10 der Grundstücksfläche, Geschosszahl: 4 Vollgeschosse, von denen nicht mehr als drei zu Wohnzwecken benutzt werden dürfen, Geschossflächenzahl: 2,0, Bauweise: geschlossene Hausreihen, Flucht- und Baulinien.

Durch die Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18 beurteilen sich künftige Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gemischte Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe sind in der näheren Umgebung vorgeprägt und sind damit auch künftig im Plangebiet zulässig.

Auf Grund der im Geltungsbereich der Teilaufhebung vorherrschenden Festsetzung „Gewerbegebiet" waren Wohnnutzungen außerhalb der Festsetzung „Gemischte Wohngebiete" nicht zulässig. Nach der Teilaufhebung des Durchführungsplanes sind weitere Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes nach den Regeln des § 34 BauGB zwar zulässig, es ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Der Durchführungsplan Nr. 18 lässt für den südlichen Teil des Plangebietes, entlang der Rheinischen Straße, maximal 4 Vollgeschosse zu. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das Maß der baulichen Nutzung künftig nach § 34 BauGB. Da sich in der näheren Umgebung unter anderem Gebäude mit bis zu 7 Vollgeschossen befinden, erhöht sich mit der Teilaufhebung zudem die bauliche Ausnutzbarkeit im Plangebiet.

Die Festsetzungen des in Kraft bleibenden Teils des Durchführungsplanes Nr. 18 die nicht von der Teilaufhebung betroffen sind, haben weiterhin Bestand.

Dortmund, 09.09.2019

Thabe
Fachbereichsleiter