Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB) zur Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18 – Ritterstraße –

In dem Durchführungsplan Nr. 18 am Dortmunder U zwischen Rheinischer Straße, Ritterstraße und Benno-Elkan-Allee, rechtskräftig seit dem 26.10.1959, wurde seinerzeit die Festsetzung „Gewerbegebiet" getroffen. Über die Jahrzehnte fand in diesem Bereich ein stetiger Nutzungswandel statt. Heute entspricht die tatsächliche Nutzung in weiten Teilen nicht mehr den im Durchführungsplan Nr. 18 vorgenommenen Festsetzungen.
Östlich der Ritterstraße befinden sich zwei Grundstücke, für die zukünftig Neubauten mit Wohnnutzungen geplant sind. Für den nördlichen Teilbereich gibt es bereits Planungen einer Apartmentwohnanlage für Studenten, für den südlichen Teilbereich wird derzeit ein Interessenbekundungsverfahren seitens der Stadt Dortmund vorbereitet. Östlich davon ist eine Erweiterung des BIG-Versicherungsgebäudes geplant. Die geplanten Nutzungen insbesondere Wohnen widersprechen jedoch der Festsetzung „Gewerbegebiet". Mit der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18 soll eine entsprechende Neuordnung in diesem Bereich ermöglicht werden.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Teilaufhebung beurteilt sich zukünftig nach § 34 BauGB.

Verfahrensablauf

Beschlüsse zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit		04.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom bis	16.07.2018 19.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom bis	23.07.2018 06.08.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		28.03.2019
Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren	vom bis	18.04.2019 31.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.04.2019 31.05.2019
Öffentliche Auslegung	vom bis	30.04.2019 31.05.2019
Entscheidung über die Stellungnahmen, Satzungsbeschluss		14.11.2019

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt wurde am 29. NOV. 2019 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18 – Ritterstraße – in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Während der vom 23.07.18 bis 06.08.18 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist lediglich eine Stellungnahme der Naturschutzverbände durch den BUND – Kreisgruppe Dortmund – eingereicht worden. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, sondern diverse allgemeingültige Hinweise z.B. zu Dach- und Fassadenbegrünung, zum Baumbestand, einer Versickerungssatzung und Starkregenereignissen gegeben.

Während der vom 16.07.18 bis 19.08.18 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden sind Stellungnahmen der DEW21 und der DONETZ in Form von Hinweisen bezüglich dort verbauter Versorgungsleitungen eingegangen.

Ein besonderer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergab sich nicht, da es sich lediglich um ein Aufhebungsverfahren handelt. Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 12143-18 (Ziffer 7) zu entnehmen.

Während der vom 30.04.19 bis 31.05.19 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde lediglich die bereits aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekannte Einlassung der Naturschutzverbände wiederholt. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Während der vom 18.04.19 bis 31.05.19 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind ebenfalls erneut nur Stellungnahmen der DEW21 und der DONETZ in Form von Hinweisen bezüglich Versorgungsleitungen eingegangen.

Auch hier ergab sich auf Grund der Hinweise kein besonderer planungsrechtlicher Regelungsbedarf, da es sich lediglich um ein Aufhebungsverfahren handelt. Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 15470-19 (Ziffer 8) zu entnehmen.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zu einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungs- bzw. Aufhebungsverfahrens des Bebauungs- bzw. Durchführungsplanes berücksichtigt wurden.

Im Bereich des ehemaligen Brauereistandorts fand ein stetiger Wandel statt. Es entstand ein Kunst- und Kreativzentrum mit überwiegend Büronutzungen. Heute entspricht die

tatsächliche Nutzung in Teilen nicht mehr den im Durchführungsplan Nr. 18 vorgenommenen Festsetzungen. Östlich der Ritterstraße befinden sich zwei Grundstücke, für die zukünftig Neubauten mit Wohnnutzungen geplant sind, daran anschließend ist eine Erweiterung des BIG-Versicherungsgebäudes geplant. Mit der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18, der für diesen Bereich Gewerbegebiet festsetzt, soll eine entsprechende Neuordnung für das Umfeld des Dortmunder U geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Teilaufhebung wird zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Untersuchungsraum ist geprägt durch überwiegend versiegelte und stark anthropogen überformte Flächen. Daher ist der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes von geringer Bedeutung für den Biotopverbund sowie für die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere, Wasser und Erholung. Bergbauliche Auswirkungen sowie der Umgang mit Altlastenverdachtsflächen müssen im Vorgriff von Bauvorhaben und deren Genehmigungen geklärt werden. Der Untersuchungsraum ist als Bombenabwurfgebiet identifiziert. Methanausgasungen sind sehr wahrscheinlich, sodass auch hierbei mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen ist. Der Hochkeller der Union Brauerei („U-Turm") sowie „Auerbachs Keller" weisen als Baudenkmäler eine hohe Beeinträchtigungsempfindlichkeit gegen über etwaigen Neubauten im Planbereich auf. Im Untersuchungsraum herrscht eine hohe stadtklimatische Belastung in Bezug auf temporäre Hitzebelastungen vor.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes liegen die Möglichkeiten der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen nicht über denen des derzeit noch gültigen Planungsrechtes. Durch die Planaufhebung kommt es daher nicht zu einem Eingriff im Sinne des Bau- und des Naturschutzrechtes; ein Ausgleich ist nicht zu erbringen. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Da das Plangebiet nahezu versiegelt ist, können weitere Freiflächen nur in einem sehr geringen Maße zusätzlich beansprucht werden. Erhebliche Konflikte sind daher hinsichtlich des Artenschutzes nicht ersichtlich. Eine Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Einzelfall auf der Ebene des späteren Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen von Einzelbaumfällungen.

Der Teilbereich des Aufhebungsverfahrens ist durch die Folgenutzung eines ehemals gewerblichen Standorts geprägt. Es befinden sich keine natürlichen Strukturen, die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Bei Durchführung der Aufhebung können einzelne Baugrundstücke durch zusätzliche Bebauung nach §34 BauGB nachverdichtet werden. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung, ermöglicht eine Wohnbebauung mit untergeordneten Gewerbeflächen (wie zum Beispiel Kiosk, Copyshop und einer Fahrradwerkstatt) und perspektivisch eine stärkere Begrünung des Bereichs mit Maßnahmen wie die Entsiegelung von Teilflächen und anschließender Begrünung des Innenhofs, flächiger Dachbegrünung sowie überwiegend helle Fassadengestaltung, um die Aufheizung der Gebäude zu reduzieren. Des Weiteren werden entlang der Benno-Elkan-Allee Laubbäume gepflanzt, innerhalb dieser Allee sowie südlich davon entstehen neue Grünbereiche. Es werden Flächen bebaut, die derzeit bereits versiegelt sind, eine Nachverdichtung ist hier ohne größere Inanspruchnahme von Flächen möglich und benötigt aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung keine zusätzlichen Maßnahmen. Es ergeben sich keine umweltrelevanten Änderungen.

Nach Aufhebung des Durchführungsplans liegen die Möglichkeiten der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen nicht über denen des derzeit noch gültigen Planrechts. Durch die Planaufhebung kommt es daher nicht zu einem Eingriff im Sinne des Bau- und Naturschutzrechts, daher sind Maßnahmen zu Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Durch die Aufhebung des Durchführungsplans wird der Teilbereich im Anschluss planungsrechtlich nach den gesetzlichen Regularien des § 34 BauGB beurteilt. Das Instrument des Monitoring gem. § 4c BauGB greift in diesen Bereichen nicht. Monitoring-Maßnahmen entfallen daher.

Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde können nicht benannt werden, da es sich lediglich um ein Aufhebungsverfahren handelt.

Dortmund, den 02. DEZ. 2019

Thabe
Fachbereichsleiter