1. Ausfertigung

4

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 119

Planbereich zwischen Silberstraße, Hansastraße, Hiltropwall, südöstliche und nordöstliche Begrenzung des Stadttheaters, Überquerung Kuhstraße und westliche Begrenzung des Grundstückes der Harpen AG bis zur Silberstraße

I. Ziele des Bebauungsplanes

Die Zone zwischen Stadttheater und Stadthaus soll einer attraktiven, großstädtischen Nutzung zugeführt werden. Das städtebauliche Konzept für diesen Bereich sieht eine verdichtete Bebauung unter Einbeziehung und besonderer Berücksichtigung des zukünftigen Haltepunktes "Stadttheater" der sich hier kreuzenden Stadtbahnlinien 1 und 2 vor.

Der Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Teilbereich westlich der Hansastraße schaffen.

II. Bestehendes Planungsrecht

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Flächennutzungsplan

Südl. der Kuhstraße	Gemeinbedarfsfläche (kulturelle Einrichtungen und öffentliche Gebäude)
Nördl. d. Kuhstraße	Gemischte Baufläche (Kerngebiet)
Bebauungspläne 2;4;4/1	Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Nutzung und Grünflächen
Bebauungsplan 102	Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Stadttheater) und MK-Gebiet

Umlegungsgebiet "Stadtkern" (südlich Kuhstraße)

III. Bestand

Der Planbereich liegt auf einer Höhe zwischen 88 und 96 m ü. NN und steigt gleichmäßig von Norden nach Süden.
Diagonal durch den Planbereich verläuft die Trasse der im Bau befindlichen Stadtbahn (Linie 1, Baulos 4 und 5). Daraus ergeben sich unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes gewisse Beschränkungen für eine Bebauung.

Südlich der Kuhstraße sind in der Konstruktion des Stadtbahntunnels keine zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen für eine spätere Überbauung der Trasse eingebaut. Die hier nach dem Bebauungsplan zulässigen Hochbauten dürfen nicht auf dem Stadtbahntunnel gegründet werden. Der Stadtbahntunnel nördlich der Kuhstraße ist für eine zehngeschossige Überbauung berechnet. Darüber hinaus gehende Geschosse müssen konstruktiv so ausgebildet werden, daß sie nicht den Stadtbahntunnel belasten.

IV. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Die Baugrundstücke südlich der Kuhstraße sollen entsprechend ihrer besonderen Lage genutzt werden.

Die vorgesehene Bebauung soll einen oder mehrere insbesondere auf das benachbarte Theater bezogene gastronomische Betriebe aufnehmen. Mit einer Reihe von Läden wird hier die Kette kleiner Fachgeschäfte, die von der Wißstraße über die Prinzenstraße bis zum Grafenhof bereits vorhanden ist, weiter ausgebaut und somit die Entwicklung eines Geschäftsbereiches in der Querausdehnung zum Westen- und Osterhellweg in wünschenswerter Weise fortgesetzt. Der Theaterbereich wird somit deutlicher in die City mit einbezogen. - Die Obergeschosse der geplanten Bebauung enthalten einige Wohnungen und hauptsächlich Büros.

Im Bereich nördlich der Kuhstraße ist vorgesehen, in Angliederung an den Gebäudekomplex der Harpen AG ein Verwaltungsgebäude zu errichten.

Die Kuhstraße soll überbaut werden können, damit die vorgesehenen Büro-Neubauten städtebaulich und funktionell zu einer größeren Einheit zusammengezogen werden können.

Die Festsetzungen sind so ausgelegt, daß die planenden Architekten sich mit ihren konkreten Bauentwürfen in einem "weit geschneiderten Mantel" bewegen können. Dabei ist der Umstand von Bedeutung, daß die Umgebung von hervorragenden Bauten geprägt ist (Harpen, Stadttheater, Grafenhof). Der weite Mantel soll die Architekten dazu auffordern, sich mit den geplanten Bauvorhaben besonders sorgfältig in die vorhandene Umgebung einzufügen. Die notwendigen Feinabstimmungen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll die nach § 17 (1) BauNVO vorgesehenen Höchstwerte überschreiten. Dies wird nach § 17 (8) und (9) BauNVO wie folgt begründet:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Citybereich innerhalb des Wallringes und somit in einem überwiegend bebauten Gebiet. Die GFZ der vorh. Bebauung liegt im Durchschnitt erheblich über den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO. Dies gilt auch für den größten Teil der bebauten Grundstücke innerhalb des Planbereichs. In Anlehnung an diese Verhältnisse soll die zulässige GFZ mit 4,0 festgesetzt werden.

Der Standort in unmittelbarer Nähe einer Verknüpfungshaltestelle zweier Stadtbahnlinien erfordert und rechtfertigt eine Maximierung der Nutzflächen. Die angestrebte zulässige Dichte wird zum Teil durch angrenzende Freiflächen im Bereich des Stadttheaters ausgeglichen. Die geplanten Bauteile mit Wohnnutzung sind diesen zugeordnet, so daß die Verhältnisse von Besonnung und Belüftung denjenigen in allgemeinen und reinen Wohngebieten gleichen.

Es wird davon ausgegangen, daß der durch die geplanten Vorhaben zu erwartende Zuwachs an ruhendem und fließendem Verkehr mit seinen umweltfeindlichen Emissionen durch das zukünftige Angebot des öffentlichen Nahverkehrs in Grenzen gehalten wird.

V. Städtebauliche Zahlenwerte

1.	Größe des Planbereiches	3,12 ha
2.	Verkehrsflächen	1,52 ha
3.	Gemeinbedarfsflächen	0,56 ha
4.	Nettobauland (Kerngebiet)	1,04 ha
5.	Wohnungseinheiten geplant	40 WE
6.	Arbeitsplätze	
	vorhanden	300 A.pl.
	geplant	1.000 A.pl.
	zusammen	1.300 A.pl.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen teilweise auf freiwilliger Basis und zum Teil im Umlegungsverfahren nach Teil IV des Bundesbaugesetzes der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

VII. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, 4. April 1974

Der Baudezernent

N i e w e r t h
Stadtrat

Stadtplanungsamt

i.V.

B r u c k m a n n
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) auf die Dauer eines Monats vom 8. 7. 74 - 8. 8. 74 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 9. 8. 1974

G l a s e r
Städt. Verm.-Dir.

Gehört zur Vfg. v. 23. 1. 1925
Az. I 83-125.112 (Dortmund 119)

Landesbaubehörde Ruhr

1. Ausfertigung

Begründung
zur Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes 119
nach § 13 BBauG

I. Ziele der Änderung

Die Kuhstraße wurde im Einmündungsbereich an der Hansastraße überbaut. Bedingt durch die Stützenstellung der Überbauung in der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Umbau der Kuhstraße in diesem Bereich und somit eine Veränderung der Straßenbegrenzungslinien zugleich Baugrenzen erforderlich. Gleichzeitig wird eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie der Hansastraße an die Flucht des Gebäudes Nr. 99 notwendig.

II. Kosten

Durch die Änderung der Straßenbegrenzungslinien entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten.

Dortmund, 22. 08. 1977

H i n z
Stadtrat

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

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 06. 10. 1977 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl I S. 2256) der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes 119 beigefügt.

Dortmund, 14. 12. 1977

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

R e i f f
Abteilungsleiter