



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	16.10.2018
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann	2 26 14	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Innenstadt-Ost	06.11.2018	Empfehlung
Bezirksvertretung Innenstadt-West	07.11.2018	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	07.11.2018	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	15.11.2018	Empfehlung
Rat der Stadt	15.11.2018	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Städtebauliche Entwicklung am "Platz von Rostow am Don"

hier: aktueller Sachstand

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund beschließt das städtebauliche Entwicklungskonzept für den „Platz von Rostow am Don“ mit dem Ziel, ein Hochhaus mit einem Nutzungsmix aus differenzierten Wohnraumangeboten, in Teilbereichen auch von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Gastronomiebetrieben ergänzt, durch einen Investor errichten und betreiben zu lassen; beauftragt die Verwaltung, die städtischen Anforderungen und Qualitäten an der Ausgestaltung der öffentlichen Flächen und des Gebäudes vertraglich zu vereinbaren.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen des Verkaufs der zur Entwicklung benötigten städtischen Liegenschaften werden in einer gesonderten Verkaufsvorlage dargestellt, sobald nach der Verhandlung der Bedingungen – wie Bauverpflichtung etc. – die genauen Zahlungs- und Übergabemodalitäten mit dem Investor im Rahmen der Vertragsgespräche abgestimmt wurden.

Begründung:

1. Kurzfassung der Vorlage

Die Attraktivität der City für die Stadt und die Region wird durch vielfältige Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung, Büros, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Unterhaltung/ Freizeit, Spiel/ Animation und Wohnen gestaltet. Komplementär sind verkehrliche, städtebauliche, räumliche und architektonische Ausprägungen von grundlegender Bedeutung. Gute Anbindung, Aufenthaltsqualität sowie spezifisches Ambiente und urbanes Flair sind hier wesentliche Elemente.

Vor diesem Hintergrund hat die Planungsverwaltung im Stadtentwicklungskonzept „City2030“ vier Schwerpunktbereiche der zukünftigen räumlichen Entwicklung am Cityrand definiert, die aufgrund ihrer exponierten Standortsituation wichtige Potenzialflächen für die Realisierung von größeren Bauvorhaben und Projekten mit besonderer städtebaulicher Bedeutung und Strahlkraft sind. Einer dieser Bereiche ist der „Platz von Rostow am Don“, der im Zeichen der Verknüpfung der City mit den Cityrandbereichen steht und Priorität im städtischen Handeln sowie bei der Unterstützung von Investitionsvorhaben hat.

Der Investor beabsichtigt, den Entwurf des Architekturbüros ARCHWERK Generalplaner KG, Bochum, für ein 20-geschossiges Hochhaus am Platz von Rostow am Don zu realisieren und zu betreiben.

An dem citynahen Standort soll die Möglichkeit genutzt werden, durch die geplante Neubebauung, die überwiegend vom differenzierten Wohnraumangebot, in Teilbereichen auch von ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Gastronomiebetrieben bestimmt ist, eine klare Stadtkante zum öffentlichen Raum zu schaffen und diesen insgesamt aufzuwerten.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 GO NRW in Verbindung mit § 4 der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017.

Die Zuständigkeit der Bezirksvertretung folgt aus § 37 GO NRW in Verbindung mit § 20 Absatz 4 der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
12346-18	3

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Entwicklungsraum „Platz von Rostow am Don“
2. Das Vorhaben „Hochhaus am Platz von Rostow am Don“
3. Gegenwärtige räumliche Situation
4. Städtebauliche Einbindung
5. Ziel und Zweck des Vorhabens (Nutzungen)
6. Architektonisches Konzept
7. Gestaltung
8. Öffentliche Flächen
9. Erschließung
 - 9.1 Verkehrliche Erschließung
 - 9.2 Ruhender Verkehr
 - 9.3 öffentlicher Nahverkehr
 - 9.4 Anbindung Fuß- und Radwege
10. Umweltbelange
 - 10.1 Grün / Baumpflanzungen / Baumschutz
 - 10.2 Windfelduntersuchung
 - 10.3 Energieversorgungskonzept
11. Flächenbilanz
12. Städtebauliche Beurteilung / Fazit
13. Empfehlung
14. Weiteres Vorgehen

Anlage

Projektmappe

Sachverhalt

1. Entwicklungsraum „Platz von Rostow am Don“

Der Entwicklungsraum „Platz von Rostow am Don“ wird geprägt von den Verkehrsflächen der südlichen Citymagistralen Märkische Straße und Ruhrallee (B54) sowie der angrenzenden heterogenen IV-XVII geschossigen Bebauung mit z.T. oberzentralen Nutzungen. Während der westliche Bereich mit dem Landesbehördenhaus und dem „Ellipson“ eine deutliche räumliche Fassung aufweist, fehlt eine angemessene Raumkante entlang der südlich verlaufenden S-Bahntrasse, stellt sich daher räumlich und funktional als sehr unbefriedigend dar und bietet nur eine geringe Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

Gleichwohl befindet sich die Fläche mit dem angrenzenden Haltepunkt Stadthaus und dem Zugang/Durchgang zur südlich gelegenen Grünverbindung Stadewäldchen in einem stark durch Fußgänger frequentierten Bereich. Die dort vorhandenen, vier ca. 120-130 Jahre alten Platanen sind geschützter Landschaftsbestandteil (OV 149) und grundsätzlich erhaltungswürdig.

Aufgrund seiner Lage in direkter Nähe zur City verfügt der Platz allerdings über das Potenzial sich mittelfristig zu einem prägnanten und erlebbaren Stadtraum zu entwickeln. Erste Konzeptionen für eine strukturelle und städtebauliche Neuordnung wurden bereits seitens der Planungsverwaltung erarbeitet und in das vom Rat der Stadt am 15.05.2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept „City2030“ (DS. Nr. 12015-14) eingebracht. Dabei sollen insbesondere die abgestimmte Entwicklung eines Hochhausensembles und die prägnante und identitätsbildende Gestaltung der Freiflächen den Ort zu einem herausragenden Cityentree ausbilden.

2. Das Vorhaben „Hochhaus am Platz von Rostow am Don“

Der Investor beabsichtigt, den Entwurf des Architekturbüros ARCHWERK Generalplaner KG, Bochum, für ein 20-geschossiges Hochhaus am „Platz von Rostow am Don“ als bestandhaltende Investition zu realisieren.

An dem citynahen Standort soll die Möglichkeit genutzt werden, durch die geplante Neubebauung die überwiegend vom differenzierten Wohnraumangebot, in Teilbereichen auch von ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Gastronomiebetrieben bestimmt ist, eine klare Stadtkante zum öffentlichen Raum zu schaffen und diesen insgesamt aufzuwerten. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung eines derzeit reinen Verkehrsknotenpunktes von Auto, Stadtbahn, S-Bahn, Fußgänger und Fahrrad. Es gilt, eine urbane Neuordnung zu entwickeln und zur sozialen Entwicklung des Standortes beizutragen.

3. Gegenwärtige räumliche Situation

Der Standort am Platz von Rostow am Don in der Innenstadt der Stadt Dortmund, gehört heute zu den typischen städtebaulichen Ressourcen einer Stadt in Deutschland, die sich in den vergangenen 60 Jahren heterogen entwickelt hat.

Diese wertvolle „Restfläche“ gilt es aufzuwerten sowie städtebaulich hochwertig und nachhaltig zu ergänzen. Die vorhandene Situation wird insbesondere durch zwei benachbarte Hochhäuser - das „Ellipson“ sowie das ehemalige Siemens-Hochhaus (Märkischer Turm) - markiert.

Das Grundstück wird im Nordosten von der Märkischen Straße und im Westen von der Ruhrallee (B54) begrenzt. Beide Straßen, die am Platz von Rostow am Don ineinander münden, zählen zu den Hauptzufahrtsstraßen in die Dortmunder Innenstadt mit direktem Anschluss an die Bundesstraße 1 im Süden. Mit der kombinierten S-Bahn- und Stadtbahnhaltestelle "Dortmund - Stadthaus" liegt das Grundstück zudem an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit Entree-Funktion in die City und mit Umsteigefunktion vom Fahrrad auf den öffentlichen Personennahverkehr. Die nicht mehr zeitgemäße Platzgestaltung wird derzeit geprägt von einer Gemengelage aus einer überdachten Fahrradabstellanlage, einer Metropolrad-Station, einer DHL-Packstation sowie einer nicht in Funktion befindlichen Brunnenanlage und bietet nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

4. Städtebauliche Einbindung

Als große Herausforderung gilt es, den öffentlichen Platz, welcher derzeit ausschließlich zur Erschließung der Stadt- und S-Bahn genutzt wird, neu zu ordnen, um seine urbanen und sozialen Qualitäten zu stärken. Aus einem heterogenen Ort soll ein erlebbarer Raum entstehen, der zum einen eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und zum anderen eine qualitativ hochwertige Erschließung des Nahverkehrsknotens „Stadthaus“ gewährleistet. Die Positionierung des Hochhauses als städtebaulicher Baustein im Stadtgefüge der Stadt Dortmund kann hier Vorbildcharakter sein.

Die vorhandene Situation wird durch zwei benachbarte Hochhäuser markiert. Der städtebauliche Leitgedanke sieht inhaltlich ein drittes Hochhaus vor, sodass in der Ensemblebildung ein Dreiklang entsteht. Das Gebäude bildet gleichzeitig das bauliche Rückgrat zum „Platz von Rostow am Don“ und schließt den städtischen Raum. Die Höhenentwicklung der Gebäudekubatur des Hochhauses passt sich hierbei der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung an.

Das Zusammenspiel des 5-geschossigen Gebäudesockels (mit der öffentlichen Eingangszone für S- und Stadtbahn), als notwendige Gebäudemasse mit der Vertikalen des Hochhauses, bildet eine harmonische städtebauliche Figur, welche konsequent die städtebauliche Situation reflektiert und zu einer innerstädtischen Gesamtsituation zusammenführt.

5. Ziel und Zweck des Vorhabens (Nutzungen)

Der Standort am „Platz von Rostow am Don“ in der Innenstadt Dortmunds verlangt eine flexible Immobilie, die den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden muss. Das Projekt besteht aus drei Bauteilen, dem 20-geschossigen Hauptgebäude (Bauteil A), einem 5-geschossigen Sockelgebäude (Bauteil A1) sowie einem Parkhaus mit 115 PKW-Stellplätzen (Bauteil B).

Das Hochhaus beinhaltet im unteren Bereich (bis ca. zum 9. Obergeschoss) eine Hotelnutzung mit ca. 184 Zimmern, darüber (vom 10. bis zum 19. Obergeschoss) befinden sich Wohnungen mit unterschiedlichen Zuschnitten. Die gewählte Grundrissstruktur ist funktional so flexibel gewählt, dass sich der Wohnanteil weiter ausweiten lässt, wenn sich das Nachfragepotential bzw. die künftige Wettbewerbssituation am Hotelmarkt verändert. Im Wege einer freiwilligen Selbstbindung verpflichtet sich der Investor, analog zur 25 %-Regelung mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen. Der Anteil soll ca. 27 % der Gesamtwohneinheiten betragen.

Ergänzt wird das Programm durch eine Gastronomiefläche in den unteren beiden Geschossen des Sockelgebäudes. In den oberen drei Geschossen des Sockelgebäudes befinden sich kleinere Büroflächen.

Mit dem geplanten Nutzungsmix soll auf dem prominenten „Platz von Rostow am Don“ eine moderne und nachhaltige Immobilie entstehen und sich an dieser Stelle in das bestehende und künftige Hochhauscluster einfügen.

6. Architektonisches Konzept

Der Neubau soll ein neues, zukunftsweisendes, vertikales Wohnkonzept entwickeln und die urbanen und sozialen Aspekte interpretieren und weiterentwickeln. Die transparente und großzügig geschnittene Erschließung fördert die nachbarschaftlichen Beziehungen. Architektonische Elemente wie Laubengang (Aufenthaltsraum), Balkone, begrünte Loggien, Wintergärten und Dachterrassen sind entwurfsleitende Gedanken.

7. Gestaltung

Die Idee der Architekten und somit der konzeptionelle Ansatz entwickelt einen sogenannten grünen Turm / GreenHouse. Elemente wie Transparenz und eine begrünte Fassade prägen das Erscheinungsbild des Hauses. Große Balkone, Loggien und Wintergärten formen einen „Glasvorhang“ und sind wichtige gestaltende Elemente zu einer in Glas aufgelösten rationalen Fassaden - Architektur. Das Dach als Dachgarten mit kleinerem Baumbestand prägt den Abschluss des Gebäudes. Das Parkhaus wird ebenfalls vollständig mit immergrünen Rankpflanzen begrünt und bildet mit den drei verbleibenden Bestandsplatanen sowie den vorgesehenen Ersatzpflanzungen die grüne Ergänzung.

8. Öffentliche Flächen

Über die eigentliche Nutzung hinaus ist der Neubau des Hochhauses eine Ergänzung zum gesamtstädttebaulichen Konzept, der sogenannten Dortmunder City-Krone. Durch die beabsichtigten urbanen Qualitäten des neu formulierten Platzes sollen Anwohner wie auch Passanten gleichermaßen profitieren. Die Wegeführungen zur Verkehrsstation -Stadthaus- sowie der Durchgang zum südlich des Standorts gelegenen Stadewäldchens werden dazu aufgewertet und optimiert. Dazu zählen unter anderem eine abgestimmte Beleuchtungssituation und die Etablierung einer Außengastronomie zur Unterstützung des allgemeinen Sicherheitsgefühls.

Zur Adressbildung und zur Wertschätzung des Platzes der Dortmunder Partnerstadt Rostow am Don werden seitens des Planungsbüros Empfehlungen ausgesprochen, wie die öffentlichen Flächen des „Platzes von Rostow am Don“ mit dem geplanten Hochbau mit Einsatz einer durchgängigen Gestaltung in Einklang gebracht werden können. Nach den ersten Vorstellungen der Planer sollte die Platzfläche mit großformatigen Werksteinplatten ausgeführt werden. Die Form der Werksteinplatten könnte sich hierbei an der parallelogrammförmigen Grundform des Wohnturms orientieren.

Als weiteres Gestaltungselement sollen ebenfalls parallelogrammförmige Grünelemente und Sitzbänke zum Einsatz kommen, die die steinerne Platzfläche „aufbrechen“ und sich im Bereich der Bestandsplatanen zu einer Grünfläche erweitern. Im Bereich des Sockelgebäudes ist eine Außengastronomie geplant.

In einer gesamtheitlichen Betrachtung soll durch den Vorhabenträger ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden, das den verschiedenen Nutzeransprüchen (Radfahrer/Fußgänger) gerecht wird und die Unterbringung der bestehenden Einrichtungen (Paketstation, Fahrradabstellanlage, Metropolrad-Station) sowie der gewünschten Angebote (öffentliche Toilettenanlage; E-Ladestation) sicherstellt.

Im Rahmen des noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrages soll einvernehmlich vereinbart werden, dass die gesamte Platzgestaltung -private und öffentliche Flächen- durch den Vorhabenträger geplant, finanziert und erstmalig hergerichtet wird. Die Details werden in einem separaten Vertrag zwischen der Tiefbauverwaltung und dem Investor vereinbart.

9. **Erschließung**

9.1 **Verkehrliche Erschließung**

Die geplante Erschließung des Parkhauses soll von der Ruhrallee aus erfolgen.

Die Erschließung des Hotels (Vorfahrt und Anlieferung) wird über die Märkische Straße verfolgt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein Verkehrsplanungsbüro damit zu beauftragen, ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept zu erstellen und dieses bis zum Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Stellen im Tiefbauamt und mit dem Geschäftsbereich für Mobilitätsplanung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Dortmund abzustimmen.

9.2 **Ruhender Verkehr**

Das Konzept verfügt über ein dazugehöriges Parkhaus mit ca. 115 Stellplätzen. Der Nachweis der darüber hinaus ggf. erforderlichen Stellplätze wird unter Einbeziehung/Betrachtung der ca. 200 m südlich gelegenen HDI-Tiefgarage an der Saarlandstraße erfolgen. Die Stadt Dortmund verfügt dort über 150 Stellplätze, welche zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs herangezogen werden können. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept, welches insbesondere auch zur Definition eines belastbaren Stellplatzschlüssels herangezogen werden soll, wird als Grundlage hierfür erstellt.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens werden in diesem Gutachten mögliche Mobilitätsmanagementmaßnahmen wie z.B. Carsharing, Mieter- oder Jobtickets, etc. betrachtet und bewertet.

Bei der weiteren Planung wird zudem eine barrierefrei erreichbare und abschließbare Fahrradabstellanlage für die Bewohner-/nutzer*innen Berücksichtigung finden.

9.3 **Öffentlicher Nahverkehr**

Die vorhandene S-Bahn und Stadtbahnhaltestelle -Stadthaus- bzw. deren Ein- und Ausstiege bleiben erhalten. Eine Verlegung ist nicht vorgesehen. Bei der Konzeptionierung des Projektes wurde besonders darauf geachtet, die Zugänge einsehbar und transparent zu gestalten, sodass die Entstehung von sogenannten Angsträumen vermieden wird. Hierzu tragen insbesondere auch die trichterförmige Ausbildung des nördlichen Zugangs sowie ein gastronomisches Nutzungsangebot auf der Platzfläche bei.

9.4 **Anbindung Fuß- und Radwege**

Die Anbindung der angrenzenden Fuß- und Radwegebeziehungen erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen im Tiefbauamt und dem Geschäftsbereich für Mobilitätsplanung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Dortmund. Bei einer Neu- bzw. Umgestaltung der Platzfläche soll die derzeitige Durchmischung von Rad- und Fußgängerverkehr vermieden werden. Derzeit in Planung befindet sich zudem die Erweiterung des Radschnellwegs Ruhr RS1 auf der Südseite der S- und Stadtbahnhaltestelle - Stadthaus -. Die Streckenführung erfolgt parallel zur Bahntrasse und wird an die geplante Verkehrsinfrastruktur am „Platz von Rostow am Don“ angeschlossen. Der Radschnellweg Ruhr wird ein integraler Bestandteil des Radverkehr-Alltagsnetzes des Ruhrgebiets.

10. **Umweltbelange**

10.1 **Grün / Baumpflanzungen / Baumschutz**

Der auf dem „Platz von Rostow am Don“ vorhandene Baumbestand unterliegt im Wesentlichen der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund, welche Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr unter Schutz stellt. Für den Verlust von Bäumen, die auf Grund der Nutzungsziele des Vorhabens nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder es ist ein entsprechendes Ersatzgeld an die Stadt Dortmund zu entrichten. Dies wird bis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Die innerhalb des Entwicklungsgebietes stehenden vier ca. 120-130 Jahre alten Platanen gelten als geschützter Landschaftsbestandteil (OV 149) und werden als prägender Baumbestand im Wesentlichen erhalten. Eine Platane befindet sich jedoch im Bereich des geplanten Parkhauses und kann mit Realisierung des Vorhabens nicht gehalten werden. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Neupflanzung von zwei Platanen auf dem nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen, sodass man nach Fertigstellung des Projektes von fünf Platanen sprechen kann.

Die entsprechende Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, ist diesbezüglich bereits erfolgt. Seitens des Umweltamtes spricht vom Grundsatz her nichts gegen die zuvor beschriebene Konzeption.

Durch den Einsatz der geplanten vertikal gegliederten Fassadenbegrünung und der begrünten Dachterrasse trägt die Architektur nicht nur zur Ökobilanz der Stadt bei, sondern dient der Verbesserung des Mikroklimas der Gebäudenutzer. Gleichzeitig entsteht ein übergeordnetes identitätsstiftendes Thema, das Raum für die Eigenständigkeit der einzelnen umgebenden Baukörper eröffnet.

10.2 Windfelduntersuchung

Zu Klärung der möglichen Veränderungen der Frischluftschneise durch den südlichen Grünzug „Stadewäldchen“ in die City hat das Planungsbüro das Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, mit einer ersten Windfeldanalyse beauftragt.

Im Ergebnis konnte gutachterlich festgestellt werden, dass sich auf der Grundlage des bisherigen Untersuchungsstandes folgende Rückschlüsse ziehen lassen:

Eine Analyse der langjährigen Windverhältnisse und der Bebauungsstruktur im Umfeld des geplanten Hochhauses verdeutlicht, dass das geplante Gebäude keine signifikante Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr von dem Grünzug des Stadewäldchens in Richtung Dortmunder Innenstadt bewirken wird.

Im Umfeld der Planung überwiegen Verkehrsflächen, die im Hinblick auf den Windkomfort geringe Anforderungen stellen. Die Planung sieht auf der Nordseite des Gebäudes einen Bereich mit Außengastronomie vor. Aufgrund der langjährigen Windrichtungsverteilung in Dortmund befindet sich dieser meistens im Windschatten des Gebäudes. Es ist daher davon auszugehen, dass hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität auftreten werden.

Zur genaueren Überprüfung der Windverhältnisse wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens allerdings eine detaillierte numerische Simulationsrechnung durchgeführt werden müssen, um ggf. Problemzonen zu lokalisieren und hier durch lokale Windschutzmaßnahmen den Windkomfort und somit die Aufenthaltsqualität gezielt zu verbessern.

10.3 Energieversorgungskonzept

Unter Hinzuziehung des Ingenieurbüros Lederhose, Wittler & Partner, Dortmund, plant der Vorhabenträger das zukünftige Hochhaus am „Platz von Rostow am Don“ - in Anlehnung an den Passivhausstandard - in einem Niedrigstenergiestandard auszuführen.

Baulich sollen dadurch alle Merkmale der Passivhaustypologie Berücksichtigung finden:

- Um möglichst viel natürliche Wärmeenergie zu generieren, erhält die Südfassade mit ihrem hohen Sonneneinfall eine große Verglasung. Zudem erzeugen vorgelagerte Wintergartenbereiche, die unter anderem zum Schallschutz gegen Lärmimmissionen der S-Bahnlinie notwendig sind, einen weiteren Wärmepufferbereich.

- Die Nordseite dagegen soll erstens sehr geschlossen und gut gedämmt ausgeführt werden und zweitens übernehmen auch hier vorgelagerte Wintergartenbereiche der Erschließungszonen weitere Wärmepufferfunktionen.
- Durch den Einsatz von kontrollierten Wohnungszu- und -abluftsystemen mit Wärmerückgewinnung sollen Lüftungswärmeverluste auf ein Minimum begrenzt werden.

Aufgrund der besseren energetischen Standards der elektrischen Haushaltsgeräte, der Beleuchtung etc. werden immer geringere innere Abwärmeleistungen durch die Bewohner/Nutzer erzeugt, so dass die für einen Passivhausstandard erforderlichen internen Wärmegewinne zukünftig immer schwieriger zu erzielen sind. Dies ist ein bei der weiteren Konkretisierung zu berücksichtigender Faktor, der baulich nicht beeinflussbar ist.

Zur Sicherstellung für einen üblichen Wohnkomfort soll daher Wärme im Winter - wie auch bei Passivhäusern üblich - zugeführt werden. Diese zusätzliche Heizwärme sowie die Heißwassererzeugung soll daher über das anliegende Fernwärmenetz der DEW21 mit einem Primärenergiefaktor von 0.45 sichergestellt werden.

11. Flächenbilanz

Eckdaten zum Projekt:

• Bauteil A & A1 (Hochhaus und Sockelgebäude):

- 15.610 m² BGF Wohnen, Hotel
- 494 m² BGF Gastronomie
- 741 m² BGF Büro
- **16.845 m² BGF Gesamt**
- 1.038 m² BGF Dachterrassen (in Gesamt nicht enthalten)

• Bauteil B (Parkhaus):

- 4.235 m² BGF Parken (115 Stellplätze)

12. Städtebauliche Beurteilung/Fazit

Die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung der vorliegenden Entwurfsplanung ist das überzeugende Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den zahlreichen Restriktionen (Luft und Klima; geschützter Baumbestand; Einbindung der öffentlichen Verkehrsstation; etc.), die bei einer Entwicklung an diesem Standort zwingend zu berücksichtigen sind.

Die parallel zur Gleistrasse verlaufende Hochhausscheibe entfaltet eine ausgeprägte Raumwirkung und setzt durch differenziert gestaffelte Gebäudemodule gestalterische Akzente.

In Komposition mit den bereits bestehenden Hochhäusern Landesbehördenhaus, „Ellipson“ und Märkischer Turm sowie der projektierten v. g. Bebauung und den weiteren Entwicklungsoptionen auf der Liegenschaft Märkische Straße 16-20 kann sich die Silhouette der City nachhaltig verändern und den Stadtraum rund um den „Platz von Rostow am Don“ zur neuen Adresse für Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Wohnen wachsen lassen.

Dieser besondere Ort mit seiner hohen baulichen, funktionellen und strukturellen Bedeutung wird sich mit Realisierung des Vorhabens Stück für Stück zum prägenden südlichen Eingangstor zur City entwickeln.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens, spätestens bis zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage bzw. des Baugenehmigungsverfahrens muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an dem verkehrsbedeutsamen Standort gewährleistet sind. Zudem sind die direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der öffentliche Durchgang/Zugang zum Stadewäldchen als vorrangige Bedingung angemessen zu berücksichtigen und auszugestalten.

13. **Empfehlung**

Nach eingehender fachbereichsübergreifender Beratung und Abwägung der städtebaulichen und liegenschaftlichen Aspekte sowie der Würdigung der Standortrestriktionen wurde seitens der Verwaltung festgestellt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet ist und eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht gesehen wird. Daher bestehen sowohl aus städtebaulicher/planungsrechtlicher als auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht zum gegenwärtigen Planungsstand keine Bedenken gegen die Konkretisierung/Realisierung des o. g. Vorhabens am Standort „Platz von Rostow am Don“.

Da keine Notwendigkeit besteht, hier Planrecht zu schaffen, beabsichtigt die Planungsverwaltung, vorbehaltlich der Zustimmung des Rates, das Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB zu behandeln und zu genehmigen.

14. **Weiteres Vorgehen**

Nach der Beschlussfassung erfolgen die weitergehenden Abstimmungen zwischen dem Investor und dem Fachbereich Liegenschaften der Stadt Dortmund. Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, dass der Investor mit dem südlich angrenzenden Nachbarn DB Netz sowohl eine Einigung zu Teilflächenerwerben erzielt als auch eine nachbarrechtliche Zustimmung zum Vorhaben erhält. Eine entsprechende Verkaufsvorlage wird durch den Fachbereich Liegenschaften erstellt und dem Rat in nichtöffentlicher Sitzung zur Behandlung vorgelegt. Des Weiteren muss der Investor Vereinbarungen mit der Tiefbauverwaltung und dem Amt für Wohnungswesen treffen.