



öffentlich

| Fachbereich | Dezernent(in) / Geschäftsführer | Datum |
|---|---------------------------------|---------------|
| 61 | StR Ludger Wilde | 06.01.2022 |
| verantwortlich | Telefon | Dringlichkeit |
| Birgit Niedergethmann | 22614 | - |
| Beratungsfolge | Beratungstermine | Zuständigkeit |
| Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde | 26.01.2022 | Kenntnisnahme |
| Bezirksvertretung Innenstadt-Nord | 26.01.2022 | Empfehlung |
| Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen | 02.02.2022 | Empfehlung |
| Hauptausschuss und Ältestenrat | 17.02.2022 | Empfehlung |
| Rat der Stadt | 17.02.2022 | Beschluss |

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung: Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -
hier:

- I. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Verfahrensstände 2009 und 2020)
- II. Ergebnisse aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Verfahrensstand 2020)
- III. Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Verfahrensstand 2021)
- IV. Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Verfahrensstand 2021)
- V. Beifügung der aktualisierten und modifizierten Begründung
- VI. Satzungsbeschluss InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -
- VII. Ermächtigung zum Abschluss des städtebaulicher Vertrag

Beschlussvorschlag

- I. Der Rat der Stadt Dortmund hat die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Jahren 2009 und 2020 geprüft und stimmt den Empfehlungen der Verwaltung (Anlage 4 und 5) zu.

Rechtsgrundlage:

§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634/FNA 213-1); §§ 7 und 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 SGV NRW 2023)

- II. Der Rat der Stadt Dortmund hat die Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Verfahrensstand 2020) geprüft und stimmt den Empfehlungen der Verwaltung (Anlage 5) zu.

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 1 BauGB; §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

- III. Der Rat der Stadt Dortmund hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und stimmt den Empfehlungen der Verwaltung (Anlage 6) zu.

Rechtsgrundlage:

§ 4 Abs. 2 BauGB, §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

- IV. Der Rat der Stadt Dortmund hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit geprüft und stimmt den Empfehlungen der Verwaltung (Anlage 6) zu.

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 2 BauGB, §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

- V. Der Rat der Stadt Dortmund beschließt dem Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - die aktualisierte/modifizierte Begründung vom 03.12.2021, mit den unter Punkt 10.2 dieser Beschlussvorlage beschriebenen Anpassungen, beizufügen.

Rechtsgrundlage:

§ 2a BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

- VI. Der Rat der Stadt Dortmund beschließt, den Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - mit der Begründung vom 03.12.2021 (Teil A) sowie dem Umweltbericht vom 03.05.2021 (Teil B) für den unter Punkt 1 dieser Beschlussvorlage genannten Planbereich, mit dem durch Beschluss des Rates der Stadt Dortmund vom 24.06.2021 offengelegenen Inhalt, jedoch mit den unter Punkt 10 beschriebenen Anpassungen, als Satzung.

Rechtsgrundlage:

§ 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

- VII. Der Rat der Stadt Dortmund beschließt, den Grundzügen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (Punkt 11 dieser Beschlussvorlage) zuzustimmen und ermächtigt die Verwaltung, auf dieser Grundlage den städtebaulichen Vertrag abschließend zu verhandeln.

Rechtsgrundlage:

§ 11 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

Personelle Auswirkungen

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Bereits mit Beginn der Planung wurde mit Thyssen-Krupp eine Planungskostenvereinbarung abgeschlossen, das Bebauungsplanverfahren InN 226 – westlich Stahlwerkstraße – ist ebenfalls im Rahmen der Planungskostenvereinbarung mit abgedeckt.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:

23153-21

Seite

3

Klimarelevanz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Planungsgrundsätze, die bei der Bauleitplanung generell zu berücksichtigen sind. Nähere Ausführungen zu diesen Aspekten sind der Begründung dieser Vorlage zu entnehmen.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

Kurzfassung der Vorlage

Im Stadtbezirk Innenstadt-Nord ist im Bereich Borsigplatz eine Erweiterung des Wohnquartiers geplant. Auf der derzeit brachliegenden Fläche der Westfalenhütte westlich der Stahlwerkstraße soll ein neues Wohnquartier mit bis zu 800 Wohneinheiten entstehen. Diese sollen in Form von öffentlich geförderten Wohnungen (25%), freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen errichtet werden. Im südlichen Bereich des Quartiers, an der Dürener Straße, ist die Errichtung eines Nahversorgungsstandorts vorgesehen, der das derzeit eingeschränkte Versorgungsangebot im Borsigplatzquartier ergänzen soll. Im nördlichen Plangebiet sind ein neuer Grundschulstandort und eine Tageseinrichtung für Kinder geplant.

Die planungsrechtliche Grundlage für das neue Quartier soll mit dem Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 2008 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren ruhte zwischenzeitlich, da zunächst andere Teilflächen der Westfalenhütte entwickelt wurden.

Im Jahre 2019 hat der bisherige Grundstückseigentümer ThyssenKrupp den Projekt- und Gebietsentwickler Bouwfonds Property Development (BPD) für die Flächenentwicklung gewinnen können. Im vergangenen Jahr wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Auf Grund der überarbeiteten und konkretisierten Planung wurde vom 29.06.2020 bis 13.07.2020 erneut die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) durchgeführt. Ebenfalls erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In der Zeit vom 23.08.2021 bis 04.10.2021 erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit. Aus formalen Gründen musste die Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt werden.

Damit einhergehend erfolgte ebenfalls die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage 6 dieser Vorlage zu entnehmen. Die sich aus den Stellungnahmen ergeben Anpassungen/Modifizierungen sind unter Punkt 10 dieser Beschlussvorlage aufgeführt.

Des Weiteren erfolgte vom 07.12.2021 bis 21.12.2021 ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den nachfolgend erfolgten Änderungen.

Zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Grundzüge des städtebaulichen Vertrags sind unter Punkt 11 dieser Vorlage aufgeführt.

Die Planung für den Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - ist somit abgeschlossen, so dass jetzt der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Fortsetzung der Vorlage:

| Drucksache-Nr.: | Seite |
|-----------------|-------|
| 23153-21 | 5 |

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Ziffer 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff, vom 23.06.2017).

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff, vom 23.06.2017).

Gliederung der Vorlage

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 226 - westlich Stahlwerkstraße
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Ziele und Zwecke der Planung - städtebauliches Konzept/Erschließung
Rahmenplanung Westfalenhütte / Städtebauliche Vorplanung
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bauplanungsrecht
 - 4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund
5. Besondere Aspekte der Planung
 - 5.1 Umweltbericht
 - 5.2 Eingriffsbilanzierung / Baumschutz
 - 5.3 Artenschutz
 - 5.4 Freiflächenversorgung
 - 5.5 Einzelhandel
 - 5.6 Schulstandort und Tageseinrichtung für Kinder
 - 5.7 Verkehrsverträglichkeit / Mobilitätskonzept
 - 5.8 Immissionsschutz
 - 5.9 Denkmalschutz
 - 5.10 Altlasten und Sanierungsplan, Kampfmittel
 - 5.11 25% Regelung
 - 5.12 Weitere Qualifizierungsinstrumente
6. Verfahrensstand
7. Prüfaufträge an die Verwaltung
 - 7.1 Zusätzliche Verbindung für den Fuß- und Radverkehr
(Ergänzung zum Anschreiben der BV-Fraktion Bündnis 90/
Die Grünen vom 28.04.2020 zum Bebauungsplanverfahren
InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - DS-Nr: 16607-20)
 - 7.2 Gestaltung des Quartiers frei von motorisiertem Individualverkehr
und Unterbringung der privaten Kfz in Quartiersgaragen (DS-Nr.:
20426-21-E2)
8. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung,
sowie dem frühzeitigen verwaltungsinternen Beteiligungsverfahren und der
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -
 - 8.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit an der
Bauleitplanung

- 8.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum InN 226 - Verfahrensstand 2009 -
- 8.3 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum InN 226 - Verfahrensstand 2020 -
- 9. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung, sowie des verwaltungsinternen Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -
 - 9.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
 - 9.2 Ergebnis der Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -
 - 9.3 Ergebnis des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens
- 10. Redaktionelle Änderungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren
 - 10.1 Redaktionelle Änderungen und Klarstellungen an der Planzeichnung
 - 10.2 Aktualisierung und Modifizierung der Begründung
- 11. Grundzüge des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages
- 12. Klimaschutz/ Darstellung der klimatischen Auswirkungen
- 13. Geschlechtergerechte Planung
- 14. Barrierefreiheit
- 15. Sonstiges

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf (nur digital)
- Anlage 3a: Entwurf der Begründung (Teil A)
- Anlage 3b: Entwurf des Umweltberichtes (Teil B)
- Anlage 4: Abwägungstabelle frühzeitiges Beteiligungsverfahren, Stand 2009
- Anlage 5: Abwägungstabelle erneutes frühzeitiges Beteiligungsverfahren, Stand 2020
- Anlage 6: Abwägungstabelle Beteiligungsverfahren, Stand 2021

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -

Mit der Umsetzung und Fortführung der Entwicklung der ehemaligen Westfalenhütte haben sich auch Änderungen an dem mit dem Aufstellungsbeschluss von 2008 festgelegten räumlichen Geltungsbereich ergeben.

Der räumliche Geltungsbereich des InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - wurde wie folgt angepasst:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Nord die Flächen zwischen der Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG (DBAG) Dortmund - Münster / Gronau im Westen und der Stahlwerkstraße im Osten. Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Bebauungsplan InN 219 - Haupterschließung Westfalenhütte - und im Süden durch die Dürener Straße begrenzt, westlich der Albertstraße erstreckt sich der Geltungsbereich bis zum Gebäude Albertstraße 8. Nördlich der Robertstraße wird ein nicht mehr benötigter Teil einer Stellplatzanlage für Besucher des Werksgebietes in die Planung mit einbezogen. Südöstlich des Plangebietes schließt das Borsigplatzquartier an.

Die nördlichen Teilflächen sind mittlerweile durch den Bebauungsplan InN 219 - Haupterschließung Westfalenhütte - und die hier festgesetzten öffentlichen Grünflächen (als Teil des „Grünen Rings“) überplant.

Die genauen Abgrenzungen sind dem beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Bis zur Aufgabe der Stahlerzeugung in Dortmund wurde die Fläche industriell von der Hoesch AG, später Thyssen-Krupp AG genutzt. Im Jahr 2001 wurde die Stahlerzeugung vollständig eingestellt, seitdem liegen große Teile der ehemaligen Westfalenhütte brach. Der Thyssen-Krupp-Konzern hat seine Aktivitäten auf dem Gelände der Westfalenhütte inzwischen auf wenige, wirtschaftlich tragfähige Kernbereiche konzentriert, eine erneute industrielle Nutzung der Fläche ist daher nicht mehr vorgesehen.

Das Plangebiet ist Teil der industriellen Brache und wird durch Gehölzsukzession bestimmt. Zuletzt befand sich dort nur noch eine Halle des alten Reststoffsammellagers der Thyssen-Krupp AG; diese wurde bereits abgebrochen. Zur Vorbereitung des Bodenmanagements wurde der Gehölzbestand größtenteils entfernt. Das Plangebiet umfasst im Osten einen Teil der Stellplatzanlage vor dem ThyssenKrupp-Verwaltungsgebäude mit altem Baumbestand.

3. Ziele und Zwecke der Planung - städtebauliches Konzept/Erschließung

Rahmenplanung Westfalenhütte / Städtebauliche Vorplanung

Für den gesamten Bereich der Westfalenhütte, wurde 2005 / 2006 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, für das Areal eine neue Nutzungskonzeption zu entwickeln. Es wurde eine Nutzungsmischung vorgegeben, welche neben der Planung neuer Verbindungsstraßen als Ergänzung im Dortmunder Hauptverkehrsstraßennetz, die Weiternutzung der zentral gelegenen gewerblich-industriellen Flächen, die Ansiedlung von Unternehmen der Logistikbranche, die Fortführung und Konkretisierung des radial-konzentrischen Freiraummodells in Form von öffentlichen Grünflächen sowie eine sinnvolle bauliche Erweiterung und Abrundung des heutigen Borsigplatzviertels beinhaltet.

Das Büro Stahm Architekten, Braunschweig, hat diesen Wettbewerb als erster Preisträger gewonnen. Im Auftrag der Grundstückseigentümerin ThyssenKrupp wurde in der Folge die „Rahmenplanung Westfalenhütte“ erarbeitet und 2008 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen. Die Rahmenplanung wurde im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen laufend fortgeschrieben, 2019 wurde der letzte Überarbeitungsstand vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen (Drucksache-Nr. 13900-19).

Für die Entwicklung der Westfalenhütte wurde aufbauend auf der Rahmenplanung im Jahr 2008 die Aufstellung von insgesamt 9 Bebauungsplänen, unter anderem der Bebauungsplan InN 226 – westlich Stahlwerkstraße –, beschlossen. Einvernehmliche Absicht war es, die Flächen wieder einer neuen Nutzung gemäß der gesamtstädtischen Zielsetzung zuzuführen. Im weiteren Entwicklungsprozess wurden die Bebauungspläne teilweise zusammengefasst, es werden folgende Bebauungspläne aufgestellt:

- Der Bebauungsplan InN 222 – ehemalige Sinteranlage – konnte bereits 2011 zur Rechtskraft gebracht werden. Das Gelände der ehemaligen Sinteranlage wird derzeit entsprechend der festgelegten Nutzungen hergerichtet. Neben der Errichtung eines Logistikstandortes wird ebenfalls ein Teil des künftigen „Grünen Rings“ realisiert.
- Der Bebauungsplan InN 219 – Hapterschließung Westfalenhütte – wurde am 16.12.2021 im Rat der Stadt beschlossen. Ziel ist es, den Bereich des Borsigplatzes durch eine neue Straßenverbindung zur Bornstraße verkehrlich zu entlasten und weite Teile des „Grünen Rings“ planungsrechtlich abzusichern. Ein Gewerbegebiet ergänzt den Standort für weitere Entwicklungsmöglichkeiten.
- Zur Weiterführung der geplanten Hapterschließung Westfalenhütte nach Westen wird der Bebauungsplan InN 218 - Am Waldfried - aufgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde bereits durchgeführt. Mit dem Satzungsbeschluss des InN 218 ist im nächsten Frühjahr zu rechnen.
- Auf dem Gelände des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes InN 223 - südlich Springorumstraße - konnte bereits nach § 34 BauGB ein großer Logistikstandort mit ca. 3000 Arbeitsplätzen realisiert werden.

- In Insellage auf dem Gelände der ehemaligen Westfalenhütte befindet sich die Fläche des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes InN 224 - ehemalige Kokerei Kaiserstuhl -. Die Fläche ist im Besitz der RAG. Über die weitere Entwicklung erfolgen derzeit Gespräche.

Das Gebiet westlich der Stahlwerkstraße bot sich auf Grund des direkten Anschlusses an das Borsigplatzquartiers für die Nachnutzung als Wohnbaufläche an. Die Rahmenplanung sah daher bereits im Jahre 2008 ein Wohngebiet westlich der Stahlwerkstraße zur Ergänzung des Borsigplatzquartiers vor.

Im März 2013 erfolgte in der Zusammenarbeit mit fünf Hochschulen ein studentischer Wettbewerb zur näheren Ausgestaltung des neuen Wohnquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Westfalenhütte. Die Ergebnisse aus dem studentischen Wettbewerb sind ebenso wie die Erkenntnisse aus dem stets fortgeschriebenen Rahmenplan in die städtebauliche Vorplanung des Büros Stahm Architekten für das neue Wohnquartier eingeflossen.

Im Jahre 2019 konnte der bisherige Grundstückseigentümer ThyssenKrupp den Projekt- und Gebietsentwickler Bouwfonds Property Development (BPD) für die Flächenentwicklung gewinnen.

Auf Basis der städtebaulichen Vorplanung wurde im Januar 2020 in einer gemeinsamen Planungswerkstatt zwischen Vertretern der Stadt Dortmund, dem Büro Stahm Architekten, der Grundstückseigentümerin ThyssenKrupp und der Fa. BPD die Grundlage für die konkrete Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans festgelegt.

Städtebauliche Ziele / Inhalte des Bebauungsplanes

Als Teil der Umwandlung von nicht mehr benötigten Industrieflächen der ehemaligen Westfalenhütte ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes vorgesehen, um das Wohnungsangebot im Dortmunder Norden quantitativ und qualitativ zu verbessern. Dieses neue Wohngebiet soll auch zur städtebaulichen Aufwertung des angrenzenden Borsigplatzquartiers beitragen.

Es wird eine urbane Dichte für das Wohnquartier angestrebt. Diese ergibt sich aus der Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Blockrandbebauung, aber auch aus der Berücksichtigung des hohen Bedarfs an Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Dortmunder Norden. Nach derzeitiger Planung können hier ca. 800 neue Wohneinheiten entstehen. Ein Viertel hiervon wird öffentlich gefördert errichtet. Ein nennenswerter Anteil soll als Eigentumswohnungen an den Markt gebracht werden, der größere Teil als freifinanzierte Mietwohnungen.

Um die Dortmunder Wohnungsunternehmen zu stärken ist vorgesehen, 20 % der Flächen, ggf. nach Fertigstellung der Hochbauten, an Dortmunder Wohnungsunternehmen zu vergeben.

Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen, der die Nahversorgung - auch für das Borsigplatzquartier - verbessern

soll. Hierfür wurde bereits die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Borsigplatz“ beschlossen (DS-Nr. 19441-20).

Weiterhin sollen im nördlichen Teil des Bebauungsplans für den vorhandenen sowie durch das neue Wohngebiet neu entstehenden Bedarf eine Grundschule und eine achtgruppigen Tageseinrichtung für Kinder (TEK) errichtet werden.

Ein Teil der Stellplatzflächen vor dem Verwaltungsgebäude von Thyssen-Krupp (Eberhardtstraße) wird zu einem Stadteilpark (Pocket-Park) mit vielfältigen Spielangeboten umgewandelt. Zentrale Entwurfselemente sind zwei größere öffentliche Grünachsen, im Westen des Plangebietes sowie im zentralen Bereich, welche eine Durchgrünung des Wohngebietes sowie einen Anschluss an den nördlich gelegenen „Grünen Ring“ rund um die Westfalenhütte sicherstellen sollen.

Im Plangebiet ist die Umsetzung eines innovativen Mobilitätskonzeptes beabsichtigt. Dieses wird voraussichtlich Car- und Bike-Sharing-Angebote, E-Mobilitäts-Stationen und ggf. ergänzende Nutzungen wie eine Fahrradwerkstatt und eine zentrale Paketstation in einem integrierten Konzept beinhalten. Der Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht die Ansiedlung entsprechender Nutzungen. Einzelheiten zur Umsetzung sollen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna - Hamm), stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 226 enthielt der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 die Darstellungen Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 15a wurde u.a. die Darstellung „Gemischte Baufläche“ im Bereich der Westfalenhütte in „Grünfläche“, „Wohnbaufläche“ und „Sonderbauflächen Großflächiger Handel“ umgewandelt. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Ratssitzung am 18.06.2020 der Feststellungsbeschluss gefasst worden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - entsprechen den Darstellungen der Änderung Nr. 15a des Flächennutzungsplanes. Die Änderung Nr. 15a des Flächennutzungsplanes wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4.3 Bauplanungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund

In dem seit dem 06.11.2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplan Dortmund befinden sich Anteile des Plangebietes (Immissionsschutzanlage und randliche Grünachse) im Entwicklungsraum 3.05 „Geplante Grünentwicklungsbereiche auf dem Gelände der ehem. Westfalenhütte“ (westliche Grünzone) entlang der Bahnstrecke als Teil des Grünen Rings). Für diese Fläche ist das allgemeine Ziel Nr. 3 „Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild und ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ aufgestellt worden. Dabei soll die Entwicklung des Geländes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Im Nordteil wird ein Teil des Entwicklungsraum 3.05 durch die Planung einer Gemeinbedarfsfläche überplant. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans InN 226 werden die entsprechenden Entwicklungsziele des Landschaftsplans in diesem Bereich gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) außer Kraft treten. Darüber hinaus stimmen die geplanten Festsetzungen des B-Planes InN 226 mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes überein. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 226 werden keine Festsetzungen in der Festsetzungskarte bestimmt.

5. Besondere Aspekte der Planung

5.1 Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht den gesonderten Teil B der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht wurde zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt. Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange im Rahmen eines Scoping-Beitrags behandelt.

5.2 Eingriffsbilanzierung / Baumschutz

Aufgrund der vorangegangenen baulichen und industriellen Nutzung des Plangebietes wird die Regelung zur „Natur auf Zeit“ nach § 30 Abs. 2 LNatSchG NRW angewendet. Somit entfällt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Es werden planungsbedingt fünf Bäume in Anspruch genommen, die der Dortmunder

Baumschutzsatzung unterliegen. Die Ersatzpflanzungen werden gemäß der Baumschutzsatzung umgesetzt.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans InN 226 -westlich Stahlwerkstraße- ist von dem Büro Hamann & Schulte ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG erarbeitet worden.

Es werden Maßnahmen für die Kreuzkröte und die Mauereidechse erforderlich. Die Maßnahmenflächen wurden bereits im Bebauungsplan InN 219 gesichert. Nähere Einzelheiten sind der Begründung (Teil A und B) sowie dem Gutachten zum Artenschutz zu entnehmen.

5.4 Freiflächenversorgung

Im Bebauungsplangebiet werden knapp 3 ha Grünflächen festgesetzt. Der zuvor industriell genutzte Bereich wird erstmals für Erholungszwecke geöffnet. Die westliche Grünfläche knüpft in Nord-Süd-Ausrichtung an den Grünen Ring an. Insbesondere der neu entstehende Quartierspark (sog. Pocketpark) im Osten auf der ehemaligen Parkplatzfläche mit einem Spielplatz von mindestens 1.000 m² dient auch der Freiflächenversorgung für das angrenzende Borsigplatzquartier. Im Rahmen der Entwicklung des Grünen Rings soll für die öffentlichen Grünflächen im Nachgang des Planverfahrens ein grünplanerisches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden, um eine qualitativvolle Gestaltung sicherstellen zu können.

5.5 Einzelhandel

Seit der Schließung des Edeka-Marktes am Borsigplatz 5 im Jahr 2012 als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt (gemäß Masterplan Einzelhandel, > 400 m² Verkaufsfläche) konnte im Nahversorgungszentrum Borsigplatz kein neuer Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Damit besteht eine räumliche Versorgungslücke in den dichtbesiedelten statistischen Unterbezirken Borsigplatz und Westfalenhütte.

Der im Masterplan Einzelhandel 2013 festgelegte zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Borsigplatz“ ist um den Bereich Stahlwerkstraße und Dürener Straße nun erweitert werden. Das Verfahren hierfür ist bereits abgeschlossen worden (DS-Nr. 21001-21).

Der Bebauungsplan InN 226 schafft nun die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Die beabsichtigte Ansiedlung des Projektentwicklers ist ein Lebensmittelvollsortimenter. Als Alternative zum Vollsortimenter könnte sich jedoch auch ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Einzelhandelsangeboten in vertraglicher Weise für benachbarte Zentren ansiedeln. Dies wurde in einer Vertraglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen. Nähere Einzelheiten sind der Begründung (Teil A) sowie der

Verträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen. Die Ansiedlung kann über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag beeinflusst und gesteuert werden.

5.6 Schulstandort und Tageseinrichtung für Kinder

Für das Borsigplatzquartier und für die weitere Umgebung besteht sowohl ein Bedarf an einer weiteren Grundschule als auch an einer weiteren TEK (Tageseinrichtung für Kinder). Zur Bedarfsdeckung sind im Norden des Plangebietes zwei Flächen vorgesehen. Die Flächen schließen sich unmittelbar an den im Norden des Plangebietes angrenzenden Grünen Ring mit seinen hier geplanten Spiel- und Sportangeboten an.

Die vorgehaltenen Flächen ermöglichen eine fünfzügige Grundschule sowie eine achtgruppige TEK.

5.7 Verkehrsverträglichkeit / Mobilitätskonzept

Zur Einschätzung der sich auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplanes ergebenden Verkehrsbelastungen wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese umfasst ebenfalls Vorschläge für ein Mobilitätskonzept für das Entwicklungsgebiet des Bebauungsplanes InN 226.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden neben den durch die Wohn- und Einzelhandelsnutzung erzeugten Verkehre auch der Hol- und Bringverkehr der geplanten Schule und der TEK beurteilt sowie die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Im Ergebnis konnten keine wesentlichen Verschlechterungen durch die zusätzlichen Verkehre identifiziert werden. Lediglich beim Linksabbiegeverkehr aus der Albertstraße in die Borsigstraße ist mit zusätzlichen Wartezeiten zu rechnen, was jedoch - auch vor dem Hintergrund von Routenalternativen über die Dürener Straße - als vertretbar bewertet wurde.

Das Mobilitätskonzept verfolgt die Ziele, durch die Verlagerung des KfZ-Verkehrs auf die Verkehrsträger des Umweltverbundes (Fußverkehr, Radverkehr und ÖPNV) hohe Verkehrsbelastungen im Quartier zu vermindern und durch Verringerung von Lärm- und Schadstoffemissionen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Straßen beizutragen.

Es sollen erweiterte Mobilitätsangebote für das Entwicklungsgebiet geschaffen werden. Hierzu ist die Ansiedlung von Car- und Bike-Sharing-Angeboten im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Gleichzeitig gilt das Gebot der kurzen Wege, sodass innerhalb des Quartiers viele Wege zu Fuß erledigt werden sollen. Ein wesentlicher Baustein dafür ist die Quartierszentrale. Hier sollen u. a. Informationen über die verschiedenen Mobilitätsangebote und die Zugangsmöglichkeiten angeboten werden.

Die detaillierten Berechnungen, Ergebnisse und Ausführungen zum Mobilitätskonzept sind der Begründung Teil A (Kapitel 6) und dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

5.8 Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet wirken Straßen- und Schienenverkehrslärm ein. Die einwirkenden Schallimmissionen wurden auf Grundlage der Verkehrsstärken des Straßen- und Schienenverkehrs durch die Ausbreitungsrechnung ermittelt. Der Bebauungsplan sieht im Westen eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Abschirmung des Bahn lärms sowie passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Schallemissionen des Straßenverkehrs vor.

Des Weiteren bestehen Auswirkungen auf Grund der vorhandenen gewerblichen Anlagen, die Bewertung erfolgt auf der Basis der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm). Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass hier keine Konflikte vorliegen.

Außerdem sind die Auswirkungen der planbedingten Zusatzverkehre auf empfindliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes betrachtet worden. An Gebäuden in der Albertstraße sind aufgrund der wesentlichen Lärmzunahme infolge der planbedingten Verkehrserhöhung Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Hierzu sollen in Anlehnung an das Dortmunder Schallschutzfensterprogramm Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart werden.

Darüber hinaus wurden ein Luftschadstoffgutachten und eine erschütterungstechnische Untersuchung erarbeitet. In beiden Gutachten wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Die detaillierten Ergebnisse der Schallimmissionen sind der Begründung Teil A (Kapitel 8.1) sowie dem Umweltbericht (Teil B) sowie den entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

5.9 Denkmalschutz

Nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend befindet sich ein Baudenkmalensemble (Hoeschmuseum, Alte Hoesch-Hauptverwaltung). Durch das Heranrücken neu geplanter Baukörper wird die Raumwirkung der Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigt. Einzelheiten sind der Begründung (Teil A und B) zu entnehmen.

5.10 Altlasten und Sanierungsplan, Kampfmittel

Durch die jahrzehntelange gewerbliche – industrielle Nutzung des Plangebietes wurde für das Gelände der Westfalenhütte eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 226 erfolgt die Sanierung im Rahmen der bereits vorliegenden und von der Unteren Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärten Detailsanierungspläne „Wohnen“ und „Grün“. Die Sanierung und das weitergehende Bodenmanagement erfolgen noch in Verantwortung der bisherigen Grundstückseigentümerin ThyssenKrupp.

Die Einzelheiten sind der Begründung Teil A, dem Umweltbericht Teil B sowie dem Sanierungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet wurde vollständig mit einer Altlastenkennzeichnung versehen.

Das Gelände der Westfalenhütte liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Die möglichen Blindverdachtspunkte wurden im Bebauungsplanentwurf InN 226 entsprechend gekennzeichnet.

5.11 25% Regelung

Zur Sicherung von preiswertem Wohnraum wird der Beschluss des Rates der Stadt Dortmund vom 10.04.2014 berücksichtigt, bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung eine Quote von 25 % der geplanten Wohnungen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau auszuweisen.

Die Berechnung der zur Förderung vorgesehenen Mietwohnungen beziehen sich auf alle geplanten Wohneinheiten innerhalb des Bebauungsplanes. Die konkrete Umsetzung der 25%-Regelung wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Dortmund vertraglich vereinbart.

Zusätzlich hat der Vorhabenträger schriftlich erklärt, dass er sich zum Abschluss dieser 25 %-Vereinbarung bis zum Beginn des Gremienlaufs verbindlich verpflichtet.

5.12 Weitere Qualifizierungsinstrumente

Das Bebauungsplanverfahren wird durch weitere Qualifizierungsinstrumente begleitet und ergänzt.

In einem städtebaulichen Vertrag (siehe Punkt 11 dieser Beschlussvorlage) sollen u. a. Regelungen zu Erschließungs- und Folgelasten sowie zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Vorhabens getroffen werden.

In einem sogenannten „Quartiersleitfaden“ werden ergänzend hierzu grundlegende Gestaltungsprinzipien aufgezeigt. Er dient als Sicherung und Orientierungsrahmen für die hochbauliche Weiterentwicklung. Der Leitfaden soll als Anlage dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Dortmund beigelegt werden. Darin wird vereinbart, dass die aufgezeigten Prinzipien und Prämissen im Leitfaden mit zur Grundlage der weiteren Planungsdiskussion gemacht werden.

Dies gilt insbesondere für das dritte ergänzende Instrument: Wettbewerbliche Qualifizierungsverfahren, die für jeden Baublock durchzuführen sind. Diese sollen zeitnah gemäß den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag näher konkretisiert und vorbereitet werden.

6. Verfahrensstand / Schritte der Projektentwicklung

| | |
|--|------------------------------|
| Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes InN 226 | 19.06.2008 |
| Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | 19.06.2008 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 24.08.2009 bis 07.09.2009 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 13.10.2009 bis 07.11.2009 |
| Studentischer Wettbewerb | März 2013 |
| Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahren | 2018 |
| Informationsvorlage (DS-Nr.: 16607-20) im Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen | 06.05.2020 |
| Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 29.06.2020 bis 13.07.2020 |
| Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 26.06.2020 bis 27.07.2020 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 23.08.2021 bis 04.10.2021 |
| Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | 07.12.2021 bis 21.12.2021 |

7. Prüfaufträge an die Verwaltung

7.1 Zusätzliche Verbindung für den Fuß- und Radverkehr (Ergänzung zum Anschreiben der BV-Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.04.2020 zum Bebauungsplanverfahren InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - DS-Nr: 16607-20)

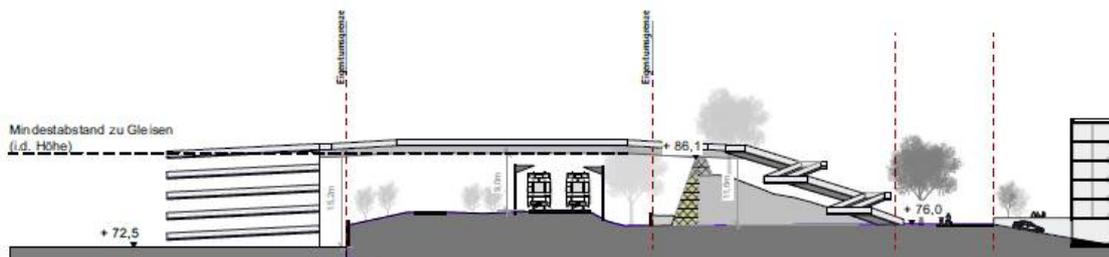
Basierend auf einem Antrag der Bezirksvertretung Innenstadt-Nord (DS-Nr.: 20426-21-E1) wurde erneut eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung vom geplanten Quartier über die Bahnlinie zum Quartier Nordmarkt geprüft.

Bereits in der Beschlussvorlage zur Offenlage des Bebauungsplanes wurde dargelegt, dass dieser zusätzliche Netzschluss zwar grundsätzlich wünschenswert ist. Sowohl als Tunnel- als auch als Brückenbauwerk ist diese zusätzliche Verbindung jedoch

bautechnisch und finanziell nur sehr aufwendig realisierbar (siehe DS-Nr.: 20426-21, Punkt 8 der Vorlage).

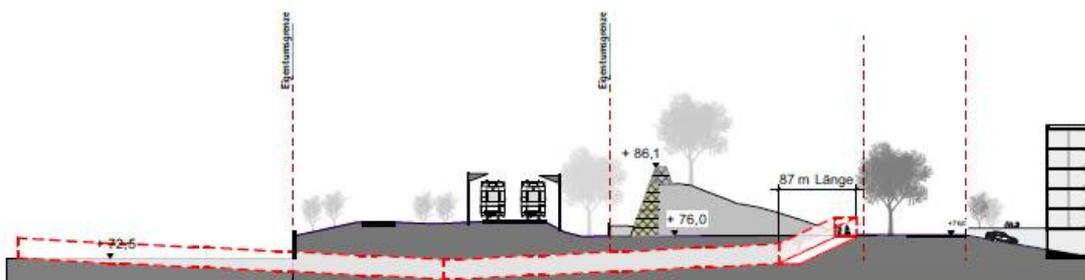
An dieser Einschätzung muss auch nach erneuter Prüfung festgehalten werden.

Ein Brückenbauwerk scheidet aufgrund der vorhandenen Bahnlinie in Dammlage und des an der Westseite des neu geplanten Quartiers erforderlichen Lärmschutzwalles (und dessen Konstruktionsprinzip als bewährte Steilböschung) wegen der enormen Kosten im Vergleich mit einer Tunnellösung aus. Das aufwändige Konstruktionsprinzip wird in der nachfolgenden, bereits in o. g. Beschlussvorlage beigefügten, Schemazeichnung deutlich.



Der geplante Lärmschutzwall östlich der Bahnlinie ist als bewehrte Steilböschung auf seiner Westseite konzipiert, auf der Ostseite soll eine flachere Böschung ausgebildet werden, die an den bewehrten Steilwall angeschüttet wird. Die flachere, östliche Böschungsseite soll als Grünanlage gestaltet werden und bildet den südlichsten Abschnitt des Grünen Rings um die Westfalenhütte. Hier soll künftig ein Fuß- und Radweg in nord-südlicher Richtung innerhalb der Parkanlage verlaufen und eine Verbindung bis nach Kirchderne schaffen.

Eine Unterbrechung dieses Bauwerks, z. B. auf Höhe der Planstraße B oder C im Plangebiet, ist daher nicht vorstellbar. Ein Tunnelbauwerk müsste somit neben den Gleisen und dem Bahndamm selbst auch die komplette Fläche des eigentlichen Lärmschutzbauwerks und der hier geplanten Parkanlage unterqueren. Es entsteht ein Tunnel von mindestens 80 m Länge und deutlichen Neigungen (siehe nachfolgende Schemazeichnung).



Auch dieses Bauwerk ist folglich mit bautechnischen Herausforderungen und hohen Herstellungskosten verbunden. Die Länge des Bauwerks führt zudem zu Problemen im Betrieb. Es entsteht ein potenzieller Angstraum, bei dem mit Verunreinigungen und insgesamt hohen Unterhaltungskosten zu rechnen ist.

Neben diesen Argumenten ist zu bedenken, dass sich die Grundstücke östlich der Ravensberger Straße (Flurstücke 801 und 810, Flur 46, Gemarkung Dortmund) in Privateigentum befinden, hier andere Planungsabsichten verfolgt werden und die benötigten Flächen daher nicht zur Verfügung stehen. Ein Anschluss an die Mindener Straße ist somit aktuell nicht möglich.

Ein Tunnel, der im zentralen oder nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes anschließt, ist daher aus den genannten Gründen nicht umsetzbar.

Eine verbleibende Option für eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung als Tunnellösung bestünde im südlichen Bereich des neu geplanten Quartiers als Verlängerung der Dürener Straße in westlicher Richtung, südlich des geplanten Lärmschutzbauwerks. Dieses müsste hier somit nicht unterquert werden, was die Tunnellänge und den bautechnischen Aufwand positiv beeinflusst. Der Bebauungsplan setzt hier öffentliche Grünfläche fest, so dass auch eine Wegeführung planungsrechtlich grundsätzlich möglich wäre. Ein Anschluss westlich des Bahndammes könnte voraussichtlich an den bestehenden Fuß- und Radweg im östlichen Teil des Privatgrundstücks („Hornbach-Zentrum Dortmund“) ermöglicht werden.

Die Prüfung der Machbarkeit und der Kosten dieser Variante sollte jedoch Gegenstand anderer Planverfahren / Planungen sein. Der Bebauungsplan InN 226 und der Bau des Lärmschutzbauwerks verhindern diese Möglichkeit nicht.

Unabhängig von dieser zusätzlichen Verbindungsmöglichkeit werden derzeit alle Möglichkeiten geprüft, die bekannte Engstelle an der Bahnunterführung Borsigstraße zu beheben. Eine zeitnahe Verbesserung der Situation durch eine Verbreiterung des Durchlasses ist kurzfristig voraussichtlich leider nicht möglich, ist jedoch langfristig die beabsichtigte Lösung. Vorschläge für Verbesserungen in der heutigen Bestandsbreite werden derzeit in der Verwaltung entwickelt und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in die politischen Gremien eingebracht.

Bei allen Überlegungen wird die Weiterführung des sogenannten „Bananenradweges“ berücksichtigt. Die genaue Trassenführung dieses Weges im Umfeld der Borsigstraße liegt noch nicht fest. Hier bestehen Konflikte hinsichtlich der ursprünglich beabsichtigten Nutzung der Brücke über die Borsigstraße. Das für den Bananenradweg angedachte Gleis auf dem Bahndamm ist derzeit von der Deutschen Bahn blockiert. Eine Trassenalternative wäre die Führung des Radweges in der Gronaustraße und eine adäquate Querung der Borsigstraße. Der Verlauf in nördliche Richtung bis nach Kirchderne soll in jedem Fall östlich der Bahngleise innerhalb des Grünen Rings erfolgen.

Eine zusätzliche Querungsmöglichkeit über die trennende Bahnlinie wird in jedem Fall mit der „Hildastraße“ als Verlängerung der Hildastraße geschaffen. Diese wird im Zuge der Planungen zur „Nordspange“ realisiert.

7.2 Gestaltung des Quartiers frei von motorisiertem Individualverkehr und Unterbringung der privaten Kfz in Quartiersgaragen (DS-Nr.: 20426-21-E2)

Da das Baugebiet urban und dicht bebaut werden soll, zudem die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Altindustriefläche hohe Vorlaufkosten verursacht, soll der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Auf diese Weise kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Wegen der hohen Anzahl an Wohneinheiten wären mehrere oberirdische Anlagen nötig. Dies hätte eine Reduzierung der Wohnbaufläche zur Folge. Die gestalterische Einbindung dieser Stellplatzanlagen in das Quartier wäre eine zusätzliche Herausforderung.

Eine Gestaltung des Quartiers komplett frei von motorisiertem Individualverkehr (MIV) ist daher nicht umsetzbar. Das Verkehrskonzept führt jedoch zu einer weitgehenden Reduktion des MIV im Inneren des Plangebietes und einer Trennung dessen vom Fuß- und Radverkehr. Zum einen können die Tiefgaragen von den äußeren Erschließungsstraßen angefahren werden, so dass in den inneren Bereichen des Quartiers weniger Verkehre entstehen. Zum anderen gibt es separat geführte Fuß- und Radwege in und entlang der öffentlichen Grünflächen.

8. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung, sowie dem frühzeitigen verwaltungsinternen Beteiligungsverfahren und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -

8.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Während der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit vom 24.08.2009 bis 07.09.2009 sind keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Während der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.06.2020 bis 13.07.2020 ist eine Stellungnahme eingegangen, das Ergebnis und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung sind der beiliegenden Tabelle (Anlage 5) zu entnehmen.

8.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum InN 226 - Verfahrensstand 2009

Vom 07.10.2009 bis 07.11.2009 wurde die erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (TÖB-Beteiligung) durchgeführt.

Die Ergebnisse und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung sind der beiliegenden Tabelle (Anlage 4) zu entnehmen.

8.3 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum InN 226 - Verfahrensstand 2020

Auf Grund des ruhenden Planungsstandes und der inzwischen konkreter vorliegenden Planungsabsichten wurde vom 26.06.2020 bis 27.07.2020 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung) durchgeführt.

Die Ergebnisse und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung sind der beiliegenden Tabelle (Anlage 5) zu entnehmen.

9. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung, sowie des verwaltungsinternen Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -

9.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Vom 23.08.2021 bis 04.10.2021 wurde die Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Ergebnisse und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung sind der beiliegenden Tabelle (Anlage 6) zu entnehmen.

9.2 Ergebnis der Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (TÖB-Beteiligung).

Die Ergebnisse und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung sind der beiliegenden Tabelle (Anlage 6) zu entnehmen.

9.3 Ergebnis des eingeschränkte Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren InN 226 wurden Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen des Bebauungsplanes geführt haben. Falls ein Bebauungsplan nach der Offenlegung geändert oder ergänzt wird und hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann unter Verzicht auf eine erneute Offenlegung der betroffenen Öffentlichkeit und den sachberührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Von dieser Möglichkeit ist hier Gebrauch gemacht worden:

- Anpassung der Wendeanlage am nördlichen Ende der Planstraße A inkl. Einplanung eines umlaufenden Gehwegs und eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt auf der Ostseite der Wendeanlage; geringfügige Anpassung der

benachbarten Wohnbau-/Grün- und Gemeinbedarfsflächen inkl. der überbaubaren Flächen

- Anpassung der Wendeanlage am östlichen Ende der Planstraße C zur Ermöglichung von Wendevorgängen für 3-achsige Fahrzeuge, u. a. Müllfahrzeuge; geringfügige Anpassung der benachbarten Wohnbaufläche inkl. der überbaubaren Flächen
- Reduzierung des F+R 2 auf 4 m Breite, da dieser nicht mehr für Müll- und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein muss
- Reduktion der Radien / Aufweitungen in den Übergängen zwischen den Planstraßen B / C / D und dem F+R 3 auf erforderliche Mindestmaße für Rettungsfahrzeuge
- Anpassung des F+R 3 zwischen Schule und TEK; hier Festsetzung einer Sonderverkehrsfläche für Überfahrtrechte
- Verortung einer Schulbushaltestelle in der Robertstraße (Nordseite, Anpassung der nachrichtlichen Darstellung der Funktionsraumaufteilung)
- geringfügige Anpassung des Straßenquerschnitts der Robertstraße, Verschiebung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Senkrechtstellplätze um 0,25 m nach Norden
- Ergänzung von Standorten für Fahrradabstellanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen für insgesamt 160 Fahrräder als nachrichtliche Darstellung
- Überarbeitung der Stellplatzbilanz der öffentlichen Pkw-Stellplätze in der Folge der o. g. Anpassungen der Festsetzungen
- Anpassung der maximalen Gebäudehöhe der Schule (OK GH) von 89 auf 91 m ü NHN
- redaktionelle Änderungen an Begründung und Planzeichnung (Behebung von Rechtschreibfehlern etc.)

Während des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Planung kann in der Form umgesetzt werden.

10. Redaktionelle Änderungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren

10.1 Redaktionelle Änderungen und Klarstellungen an der Planzeichnung

Neben den Änderungen, die ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren erfordern (siehe Punkt 9.3) sind weitere redaktionelle Änderungen und Klarstellungen erfolgt:

- Der Blindgänger-Verdachtspunkt Nr. 3373 wurde mittlerweile überprüft. Da sich der Verdacht nicht bestätigt hat, erfolgte daher keine Darstellung mehr im Plan und kein entsprechender Hinweis mehr.
- Geringfügige Anpassung von § 5 der textlichen Festsetzungen (Tiefe von Balkonen) gemäß der Änderungen in der BauO NRW.
- Anpassung des Hinweises "Altlasten"
- Eine Vermaßung der Fläche für Nebenanlagen an der Westseite der Albertstraße wurde ergänzt.
- Redaktionelle Konkretisierung der Formulierungen von den §§ 1 und 2.3 der Gestaltungsfestsetzungen.

- Redaktionelle Behebung von kleineren Zeichnungs- und Schreibfehlern in der Planzeichnung und den Hinweisen (u. a. Anpassung der Textgröße der Bemaßung).

10.2 Aktualisierung und Modifizierung der Begründung

Entsprechend der unter den Punkten 9.3 und 10.1 aufgeführten Änderungen wurde die Begründung angepasst. Darüber hinaus wurde die Begründung aktualisiert, d. h. redaktionell an den aktuellen Erkenntnisstand angepasst. Im Einzelnen zu nennen ist hier:

| | |
|-------------------------|--|
| Kapitel 2.1: | Redaktionelle Ergänzungen zu den Zielen des LEP NRW |
| Kapitel 2.4.: | Anpassung an die mittlerweile umgesetzte Änderung des Masterplans Einzelhandel |
| Kapitel 3.2. und 6.7.: | Redaktionelle Ergänzung der Ausführungen zu ÖPNV-Linien |
| Kapitel 4.1.2 und 4.1.3 | Klarstellende Formulierungen |
| Kapitel 4.3.1: | Anpassung der Formulierungen an den neu gefassten § 17 BauNVO |
| Kapitel 4.4.: | Anpassung der Formulierung an die neue BauO |
| Kapitel 4.7.: | Redaktionell klarstellende Umformulierung des Absatzes zur Stellplatzsatzung |
| Kapitel 7.4.: | Ergänzung der Ausführungen zu Sanierungsplänen |

11. Grundzüge des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages

Zwischen der Stadt Dortmund und dem Projekt- und Gebietsentwickler Bouwfonds Property Development (BPD) als Vorhabenträger soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden. Mit den vertraglichen Vereinbarungen sollen die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen geregelt und Kostenübernahmen geklärt sowie die angestrebte städtebauliche Qualität abgesichert werden.

Folgende Punkte sollen Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages werden:

- Bodensanierung
- Erschließung
- Verpflichtung zur Nutzung von Fernwärme
- Aktiver und passiver Schallschutz
- Baumschutz / ökologische Baubegleitung
- Kinderspielflächen
- Tageseinrichtung für Kinder
- Sicherung architektonischer Qualitäten
 - Quartiersleitfaden
 - Verpflichtung zu Qualifizierungsverfahren
- Mobilitätskonzept
- Einzelhandelsansiedlung
- Berücksichtigung örtlicher Wohnungsanbieter

12. Klimatische Auswirkungen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen hat insofern Auswirkungen hinsichtlich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, als dass sie die Realisierung der durch sie zugelassenen baulichen oder sonstigen Vorhaben vorbereiten. Allerdings weist der betrachtete Standort bereits im Ist-Zustand einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Das Schutzgut „Klima“ ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einer der Belange, der in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Dementsprechend sind die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung auch in die Aufstellung des hier vorliegenden Bauleitplanes eingeflossen. Zur Klimafolgenanpassung gehören insbesondere auch die Themenfelder des Überflutungsschutzes sowie der Wärmebelastung. Nähere Ausführungen zu diesen Aspekten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Soweit erforderlich und zweckmäßig, resultierten die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung – im Rahmen der Rechtsgrundlagen (insb. § 9 Abs. 1 BauGB) – in Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß des Ratsbeschlusses vom 16.11.2017 ist im Bebauungsplan für alle Dächer eine Dachbegrünung festgesetzt worden. Sie stellt ein Element der Regenwasserbewirtschaftung dar (Abflussverzögerung, Verdunstung) und wirkt sich außerdem positiv auf das Kleinklima aus. Auch die gliedernde Grünachse im Plangebiet sowie der zu begrünende Lärm- und Sichtschutzwall können zukünftig klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen. Zusätzlich bestehen Verpflichtungen zur Begrünung von Tiefgaragen, Innenhöfen und Vorgärten, so dass auch die Freiflächen in den Baugebieten einen Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Hitzebelastungen bzw. zur Kühlung der Umgebung leisten können. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz mit einem Primärenergiefaktor von mindestens 0,45 wird vertraglich vereinbart. Mit dieser Wärme werden die Gebäude die gesetzlichen Mindeststandards übertreffen.

13. Geschlechtergerechte Planung

Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung) mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen.

14. Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Bauleitplanung dazu beizutragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören u.a. bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen. Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des

Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

15. Sonstiges

Aus Kostengründen und aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, die Planunterlagen in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Sie werden jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und stehen wie bisher während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung. Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Folgende Unterlagen liegen während der Gremiensitzungen zur Einsichtnahme aus:

- Entwurf des Bebauungsplanes InN 226 - westlich Stahlwerkstraße - Rahmenplanung Westfalenhütte
- SHP: Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -, (mit Mobilitätskonzept), Hannover Januar 2021
- SHP: Ergänzungen zur Verkehrsuntersuchung, Dezember 2021
- Büro Hamann & Schulte, Umweltplanung, Angewandte Ökologie: Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gelsenkirchen, 29.07.2020
- Gutachterliche Einschätzung über den Erhaltenswert von Bäumen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ehemalige Westfalenhütte, Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheidt, Krefeld, April 2021
- Ahlenberg Ingenieure Herdecke: Sanierungsplanung Allgemeiner Teil für betriebsneutrale und betriebsrelevante Flächen der Westfalenhütte in Dortmund, Herdecke, 2017
- Ahlenberg Ingenieure Herdecke: Sanierungsplanung Boden - Westfalenhütte in Dortmund Detailsanierungsplan Teilfläche Wohnen, Herdecke, Juni 2019
- Ahlenberg Ingenieure Herdecke: Sanierungsplanung Grün - Westfalenhütte in Dortmund Detailsanierungsplan, Herdecke, April 2020
- Grasy & Zanolli Beratende Ingenieure: Schalltechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehr- und Gewerbelärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Inn 226, „westlich Stahlwerkstraße“ in Dortmund, Bergisch Gladbach, 08.04.2021
- Fischer Teamplan Ing. Büro GmbH: Überflutungsnachweis des BP_InN226 auf dem ehemaligen Gelände der „Westfalenhütte“, - Erfstadt, April 2021
- Peutz Consult GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan InN 226, „westlich Stahlwerkstraße“, Dortmund, 12.03.2021
- CIMA Beratung + Management GmbH – Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Dortmund, Stahlwerkstraße, Köln, April 2021
- Lohmeyer GmbH: B-Plan InN Nr. 226 – westlich Stahlwerkstraße in Dortmund, Luftschadstoffgutachten, Dorsten, März 2021
- Die während der einzelnen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen