



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	09.08.2018
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann	22614	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Hombruch	18.09.2018	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	19.09.2018	Beschluss

### **Tagesordnungspunkt**

Bauleitplanung; 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 262 – Hagener Straße –

hier: Beschluss zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 262 – Hagener Straße – , Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

### **Beschlussvorschlag**

- I. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Bereich zu ändern (65. Änderung).

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023).

- II. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Bebauungsplan Hom 262 – Hagener Straße - für den unter Ziffer 2 dieser Vorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich aufzustellen.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 GO NRW.

- III. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, die Öffentlichkeit an der Bauleitplanung zu beteiligen (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 1 BauGB

### **Personelle Auswirkungen**

Keine personellen Auswirkungen.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:

11654-18

Seite

2

---

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine finanziellen Auswirkungen.

Ludger Wilde  
Stadtrat

---

## **Begründung**

### **1. Kurzfassung der Vorlage**

Auf der Fläche der ehemaligen Zeche „Gottesegen“ im Stadtteil Dortmund-Bittermark, Hagener Straße 401, die zuletzt als Lagerfläche von der Deutschen Telekom genutzt wurde, soll ein neues Wohnquartier mit einem untergeordneten Einzelhandelsstandort und einer Kindertagesstätte entwickelt werden. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 47.000 m<sup>2</sup>. Durch das offenzulegende Gewässer „Ossenbrinksiepen“ wird die Fläche etwa hälftig geteilt.

Vom Architekturbüro Schamp & Schmalöer wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das aus fünf Elementen in Form von Blockstrukturen und einem Solitär mit Einzelhandelsnutzung im Entree-Bereich gebildet wird. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Blockstrukturen sind wie „Inseln“ auf einer, insbesondere im rückwärtigen Teil – das heißt hinter dem renaturierten Bachlauf – großzügigen Freifläche angeordnet. Der vordere, stärker baulich verdichtete Teil nimmt die Sonderfunktionen wie Einkaufen und Kinderbetreuung auf. Die Erschließung beider Teilflächen erfolgt von der Hagener Straße aus.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 262 – Hagener Straße – erforderlich; im Parallelverfahren soll die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Reihe von Fachbelangen durch Gutachten und Fachkonzepte zu betrachten. Außerdem soll parallel zum Planverfahren die aus wasserrechtlichen Gründen erforderliche Offenlegung des bislang verrohrt unter der Fläche verlaufenden Ossenbrinksiepens vorangetrieben werden, woraus sich Wechselwirkungen mit der Bauleitplanung ergeben.

### **2. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit Ziffer 6 Buchstabe c des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen 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).

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:	Seite
11654-18	4

---

**Weitere Gliederung der Vorlage:**

1. Räumlicher Geltungsbereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 262 – Hagener Straße –
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Gegenwärtige Situation im Planbereich
5. Städtebauliches Konzept
6. Bestehendes Planungsrecht
7. Untersuchungsbedarf / Gutachtererfordernisse
8. Umweltprüfung / Gewässerausbau
9. Wohnbauflächenentwicklung (25%-Regelung)
10. geschlechtergerechte Planung
11. Barrierefreiheit / altersgerechte Stadt
12. Sonstiges

**Anlagen**

Übersichtspläne

Städtebaulicher Entwurf

---

## Sachverhalt

### 1. Räumlicher Geltungsbereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wesentlichen identisch mit dem des Bebauungsplanes Hom 262 (siehe unter Punkt 2). Allerdings wurde für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine generalisierte, dem Maßstab entsprechende Abgrenzung auf Basis von dessen aktuellen Darstellungen getroffen. Die genaue Abgrenzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 262 – Hagener Straße –

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Dortmund-Hombruch, Ortsteil Kirchhörde und umfasst eine ca. 5 ha große Fläche. Es handelt sich in der Gemarkung Kirchhörde, Flur 5, um die Flurstücke 227, 229 und 955. Mit ihrer südöstlichen Schmalseite von ca. 120 m grenzt die Entwicklungsfläche an die Hagener Straße. Die länglich ausgedehnte Fläche erstreckt sich ca. 400 m nach Nordwesten und grenzt dort an das Grundstück der Werkstätten Gottessegen an. Nordöstlich wird das Plangebiet von einer bewaldeten Fläche im Tal des verrohrten „Kirchhörder Bachs“ gefasst, im Süden schließen sich Wohnbaugrundstücke sowie westlich die Bahntrasse Dortmund-Herdecke-Hagen an.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Fläche der ehemaligen Zeche „Gottessegen“ im Stadtbezirk Dortmund-Hombruch, Ortsteil Bittermark, die zuletzt als Lagerfläche von der Deutschen Telekom genutzt wurde, soll als Wohnbaufläche mit ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Das Areal an der Hagener Straße (Hausnr. 401) umfasst eine Fläche von rund 47.000 m<sup>2</sup> und ist im Besitz eines privaten Eigentümers, der das Areal in Zusammenarbeit mit einem Projektentwicklungsunternehmen als Gesamtmaßnahme zu entwickeln beabsichtigt.

Das Grundstück stellt sich heute als nahezu vollständig versiegelte, durch Aufschüttungen eben gestaltete Brachfläche mit zwei alten Bestandsgebäuden dar. Es wird eine dauerhafte Wiedernutzbarmachung der Fläche mit dem Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung angestrebt. Vorgesehen sind ca. 250 Wohneinheiten. Diese sollen ergänzt werden durch einen im Eingangsbereich des Gebietes angeordneten Lebensmittelmarkt sowie eine Kindertagesstätte.

Nach einem vom Projektentwickler bereits vorgelegten Gutachten kann an diesem Standort ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (d.h. > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mitsamt ergänzenden kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden, ohne dass das bestehende Nahversorgungszentrum im Ortsteil Kirchhörde dadurch in unverträglicher Weise beeinträchtigt werde. Der neue Einzelhandelsstandort würde primär der Versorgung des neuen Wohngebiets selbst dienen, jedoch darüber hinaus auch das im Ortsteil bereits vorhandene Angebot ergänzen. Die Ausstattung des Einzelhandelsstandortes einschließlich der Bestimmung der im Hinblick auf die Verträglichkeit zulässigen Verkaufsflächen bedarf einer weiteren Qualifizierung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren soll die Offenlegung des verrohrten Gewässers „Ossenbrinksiepen“ im bzw. angrenzend an das Plangebiet in einem wasserrechtlichen Verfahren vorbereitet und gegebenenfalls bereits begonnen werden (siehe unter Punkt 8).

#### **4. Gegenwärtige Situation im Planbereich**

Bei dem Areal, das das Plangebiet bildet, handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück der Schachanlage und Bergehalde Gottessegen. Der Zechenbetrieb durch den Hörder Bergwerks- und Hütten-Verein wurde Mitte des 19. Jahrhunderts begonnen. Im Jahre 1972 erfolgte das Abschlussbetriebsverfahren. Die aufstehenden Gebäude wurden bis 0,5 m unter Geländeoberkante abgebrochen, die Schächte verfüllt und teilweise abgedeckt. Anschließend endete die Bergaufsicht.

Die Deutsche Telekom hat daraufhin die Fläche erworben und eine großflächige Oberflächenbefestigung (Tragschicht / Pflasterung) aufgebracht, die bis heute existiert. Im vorderen Teil des Geländes wurde eine Außenstelle des Fernmeldezeugamtes errichtet. Hier wurden Kabeltrommeln, Holzmasten und sonstiges Fernmeldebauzeug gelagert. Später diente das Grundstück als Lagerfläche für verschiedene kleinere Bauunternehmen. Zuletzt waren auf der Fläche Traglufthallen zur Unterbringung von Flüchtlingen aufgestellt, die allerdings inzwischen wieder abgebaut wurden.

Aufgrund der über einhundertjährigen industriellen bzw. gewerblichen Nutzung ist die Topographie im Vergleich zur ursprünglichen Gefällesituation, in der es jeweils ein Gefälle von Nordwesten und Südosten in Richtung zum Kirchhörder Bach gab, stark überformt. Die Fläche ist heute nahezu eben, fast vollständig versiegelt und so gut wie unbebaut. Zur Erstellung des jetzigen Planums ist die Fläche insbesondere an der nördlichen Spitze um mehr als 10 m aufgeschüttet worden. Als ehemalige Zechen-Betriebsfläche ist das Entwicklungsgrundstück, wie zahlreiche Bereiche im Dortmunder Süden, von den Auswirkungen des Steinkohle-Bergbaus betroffen; beispielsweise sind sicherungsbedürftige Schächte vorhanden.

Weitere Restriktionen für die Wiedernutzbarmachung der Fläche sind der offenzulegende und zu renaturierende Bachlauf des Ossenbrinksiepens, der an den ebenfalls noch nicht renaturierten Kirchhörder Bach anschließen soll, sowie die Buswendeschleife nördlich der jetzigen und auch späteren Grundstückszufahrt, die in Betrieb gehalten werden muss.

#### **5. Städtebauliches Konzept und Erschließung**

Vom Architekturbüro Schamp & Schmalöer wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das aus fünf Elementen in Form von Blockstrukturen und einem Solitär mit Einzelhandelsnutzung im Entree-Bereich gebildet wird. Das Entwicklungsgrundstück wird durch den offenzulegenden Ossenbrinksiepen in zwei Teilbereiche gegliedert. Während im rückwärtigen Teil die Wohnnutzung dominiert, nimmt der vordere, stärker baulich verdichtete Teil im Wesentlichen die Sonderfunktionen wie Einkaufen und Kinderbetreuung auf. Die Erschließung beider Teilflächen erfolgt von der Hagener Straße aus; die Buswendeschleife im Eingangsbereich bleibt erhalten.

Das Entree des neuen „Quartiers am Kirchhörder Bach“ – das rund 250 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zur Abdeckung verschiedenster Wohnbedürfnisse

bereitstellen wird – wird geprägt von einem Baukörper, der primär die geplante Einzelhandelsnutzung aufnehmen soll; allerdings soll es sich nicht um einen herkömmlichen reinen Einzelhandels-Zweckbau handeln, sondern es ist ein mehrgeschossiger, räumlich prägender Baukörper am Gebietseingang vorgesehen. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Blockstrukturen sind im vorliegenden Konzept wie „Inseln“ auf einer – insbesondere im rückwärtigen Teil großzügigen – Freifläche angeordnet und passen sich mit ihrer polygonalen Form dem unregelmäßigen Grundstückszuschnitt an. Die Attikahöhen dieser Wohnblöcke sollen variieren, um ein möglichst aufgelockertes und lebendiges Bild zu erreichen. Massive Baukörper werden von Elementen unterbrochen, in denen sich etwa Gemeinschaftsbereiche, Treppenhäuser oder Terrassen befinden.

Der ruhende Verkehr soll bis auf den Parkplatz für die Einzelhandelsnutzung vollständig unterirdisch – das heißt in teils natürlich belichteten Tiefgaragen unterhalb der Wohnblockstrukturen – angeordnet werden. Lediglich Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum liegen.

Das städtebauliche Konzept wurde im Juli 2018 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Eine weitere Qualifizierung des Entwurfs ist erforderlich, in die auch die Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (siehe unter Punkt 7) zu erarbeitenden Gutachten einfließen werden.

## **6. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen**

### Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Standorte für den großflächigen Einzelhandel müssen den Zielen des Kapitels 6.5 des seit Februar 2017 rechtskräftigen LEP NRW entsprechen. Dem Ziel 6.5-1 wird durch den Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich Genüge getan (vgl. nachfolgend zu „Darstellungen im Regionalplan“). Hinsichtlich des Ziels 6.5-2 (Ansiedlung nur in zentralen Versorgungsbereichen) ist nachzuweisen, dass von der definierten Ausnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht werden kann. Auch hinsichtlich des in Ziel 6.5-3 definierten „Beeinträchtigungsverbots“ (bezogen auf benachbarte Zentren) ist ein Nachweis zu führen. Im Übrigen steht die Planung in Einklang mit den einschlägigen Zielen der Landesplanung, etwa zur Siedlungsentwicklung.

### Darstellungen im Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil stellt das Plangebiet in seiner Gesamtheit als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

In dem vorliegenden Entwurf des derzeit durch den RVR in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans ist das Plangebiet ebenfalls als ASB festgelegt. Während des Verfahrens zur Erarbeitung des neuen Regionalplanes sind dessen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördliche Spitze des Planbereichs ist hingegen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels – wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen – ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung Sonderbaufläche für großflächigen

Handel) erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen. Ob für den nördlichen Teilbereich eine Änderung der dargestellten Gemeinbedarfsfläche – nach Klärung der Entwicklungsperspektiven der Werkstätten Gottessegen – erforderlich oder gegebenenfalls in Anbetracht der Darstellungsschwelle vernachlässigbar ist, wird im Änderungsverfahren geprüft.

#### Darstellungen / Festsetzungen im Landschaftsplan – Dortmund Süd

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Dortmund-Süd. In der Festsetzungskarte sind für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen. Die Entwicklungskarte stellt das Entwicklungsziel 8 – Beibehaltung der Funktion dar; hier 8.6 – Ehem. Kabellager der Telekom und Flächen des Christopherushauses mit den Zielen der Landschaftsentwicklung: Reduzierung der versiegelten Flächen, Erhaltung und Pflege vorhandener Gehölzbestände, Ergänzung der Gehölzbestände mit bodenständigen Gehölzen.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan (Verfahrensstand Entwurf 2017) enthält weiterhin keine Festsetzungen für das Plangebiet. Entsprechend der neuen Systematik stellt die Entwicklungskarte für das Plangebiet das Entwicklungsziel 5 – Temporäre Erhaltung dar; hier Entwicklungsraum 5.39 – Gepl. Wohnbau- und Sondergebietsfläche an der Hagener Straße mit den Zielen der Landschaftsentwicklung: Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung, weitgehender Erhalt des Gehölzgürtels.

Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind weiterhin mit dem Entwicklungsziel 1 – Erhaltung – dargestellt und als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L-35 – Kleinholthausen, Kirchhörder Bachtal – festgesetzt. Der Entwurf enthält hier als neue Festsetzung die Fortführung des Kirchhörder Bachs als flächig geschützter Landschaftsbestandteil LB-101 nach Süden bis auf Höhe der Straße Am Frache. Außerdem sind die Flächen als Bestandteil des Biotopverbundsystems nach § 10 LNatSchG gekennzeichnet.

#### Planungsrechtliche Einordnung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Planbereich nicht vor. Das Plangebiet wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

### **7. Untersuchungsbedarf / Gutachtenerfordernisse**

Umweltprüfung und Gewässerumbau: siehe Punkt 8.

Einzelhandel: Das vom Projektentwickler vorgelegte Verträglichkeitsgutachten wird noch durch die Verwaltung geprüft und wird außerdem dem Konsultationskreis Einzelhandel zur Beurteilung vorgelegt.

Verkehr: Verkehrserzeugung und -verteilung sowie die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Plangebiets an die Hagener Straße sind nach den Vorgaben der Mobilitätsplanung gutachterlich zu untersuchen.

Immissionsschutz (Schall): Im Rahmen des Verfahrens sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche von den vorhandenen und geplanten Straßen, eventuell umliegenden Gewerbebetrieben, den vorhandenen Sportanlagen sowie der westlich verlaufenden Gleisstrecke durch ein Schallgutachten zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zum Schutz zu bestimmen. Weiterhin ist darzustellen, inwieweit sich die



Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet auf die umliegenden betroffenen Straßen auswirkt.

Artenschutz: Es ist eine Artenschutzprüfung der Stufe I erforderlich, um gegebenenfalls vorhandene Betroffenheiten bzw. Konflikte mit geschützten planungsrelevanten Arten zu identifizieren.

Baumbestand: In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist zu prüfen, ob es sich bei dem im Plangebiet vorhandenen Baumbestand um Wald im Sinne der Gesetze handelt. Gegebenenfalls ist das Ausgleichserfordernis zu bestimmen. Die Baumschutzsatzung gilt für die Fläche aufgrund der Lage im Außenbereich nicht.

Energie: Gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 ist für alle größeren Bauvorhaben (ab 50 Wohneinheiten) im Rahmen der Bauleitplanung ein Energiekonzept zu erstellen. Darüber hinaus ist ebenfalls ein Nachweis des solaren Energieeintrages erforderlich.

Boden / Bergbau / Altlasten: Der Verwaltung liegen bereits Gutachten aus den Jahren 1999, 2003 und 2009 vor, bei denen es sich um orientierende Boden- und Untergrunduntersuchungen handelt. Im Rahmen von Planungskonkretisierungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen erforderlich. Der Vorhabenträger hat bereits selbst Untersuchungen initiiert und zugesagt, das entsprechende Gutachten der Stadt Dortmund (Untere Bodenschutzbehörde) zur Verfügung zu stellen. Erst in Abhängigkeit von den weiteren Untersuchungsergebnissen und in Verbindung mit den geplanten Nutzungen können konkretere Sicherungs- und ggf. erforderliche Dekontaminationsmaßnahmen definiert werden. Hierzu ist ein Sanierungsplan (gemäß § 13 BBodSchG) durch den Vorhabenträger zu erstellen, der ein entsprechendes Flächenmanagementkonzept enthält. Die Notwendigkeit einer detaillierten bergbaulichen Untersuchung, soweit diese nicht durch den Projektentwickler ohnehin beabsichtigt ist, wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens geklärt.

Entwässerung / Überflutungsschutz: Ein hydrogeologisches Gutachten ist nicht erforderlich, da aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen ist. Da diese sonst zu präferierende Variante nicht in Frage kommt, muss im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes der zukünftige Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser bestimmt werden. Außerdem ist ein Überflutungsgutachten zu erstellen.

## **8. Umweltprüfung / Gewässerumbau**

Die Bauleitplanung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist zu erstellen. Die Eingriffsregelung ist im Regelverfahren prinzipiell anzuwenden; es ist allerdings zu prüfen, inwieweit die vorhandene Vegetation als sogenannte „Natur auf Zeit“ i.S.v. § 30 Abs. 2 Nr. 3 des nordrhein-westfälischen Landesnaturschutzgesetzes zu bewerten ist und sich somit eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gegebenenfalls ganz oder für Teile erübrigt. Der Großteil der Fläche weist außerdem aufgrund der Vollversiegelung kaum einen Biotopwert auf. Die hochwertigen Gehölzbestände am Rand des Plangebiets sollen weitestgehend erhalten und mit ausreichendem Abstand zur geplanten Bebauung bzw. Versiegelungen (1,5 m Abstand von der Kronentraufe) in das Bebauungskonzept

integriert werden.

Das Gewässer „Ossenbrinksiepen“ ist ein Nebenlauf der oberen Emscher, quert das Plangebiet in unterirdischer verrohrter Form von Südwest nach Nordost und schließt östlich des Plangebietes an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, in diesem Abschnitt ebenfalls verrohrten Kirchhörder Bach, an. Die derzeit vorhandene 185 m lange Rohrleitungsstrecke (gemauertes Kastenprofil 1500/ 1250) des Ossenbrinksiepens auf dem Gelände des Projektentwicklers ist nicht dazu geeignet, den wasserrechtlichen Anforderungen an die lineare Durchgängigkeit und einen guten ökologischen Gewässerzustand zu erfüllen.

Aus wasserrechtlicher und ökologischer Sicht ist demnach eine Offenlegung des derzeit verrohrten Gewässers erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren sollen die Planungsaktivitäten zur Gewässeröffnung des Ossenbrinksiepens konsequent weiterverfolgt und das erforderliche Verfahren für den Gewässerausbau durchgeführt werden. Voraussichtlich wird ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren mit eigener Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Für den im Osten parallel zum Plangebiet unterirdisch verlaufenden Streckenabschnitt des Kirchhörder Bachs ist die Stadt mittelfristig dazu verpflichtet, das Gewässer zu öffnen. Diese Maßnahme wird derzeit allerdings nicht prioritär verfolgt, da es sich beim Kirchhörder Bach um ein sauberes Gewässer handelt und die Renaturierung belasteter Gewässer Vorrang hat. In Abhängigkeit vom Offenlegungs- und Ausbauverfahren für den Kirchhörder Bach und dem Zeitpunkt der Realisierung kann die neue Trassierung des Ossenbrinksiepens vorgezogen werden.

Nach Möglichkeit ist ein zeitgleicher Gewässerumbau (Gesamtsystem Ossenbrinksiepen + Kirchhörder Bach) anzustreben. Sollte die Offenlegung des Ossenbrinksiepens erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so ist eine ausreichend breite Trasse für das Gewässer planungsrechtlich zu sichern; der Investor muss sich in diesem Fall über den städtebaulichen Vertrag zum Gewässerausbau verpflichten.

Unabhängig von den wasserrechtlichen Erfordernissen ist der Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung um einen Variantenvergleich geeigneter Gewässertrassen zu erweitern. Dabei soll ein Fachgutachter (Wasserwirtschaft) die Machbarkeit der Lösungsvariante, die dem städtebaulichen Konzept für die Flächenentwicklung zugrunde liegt (sog. Variante 1b), unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte nachweisen.

## **9. Wohnbauflächenentwicklung (25%-Regelung)**

Gemäß des Ratsbeschlusses vom 01.09.1994 hat die Stadt Dortmund Planverfahren vorrangig für solche Bereiche durchzuführen, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder in denen der Stadt in angemessenem Umfang Grundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden (Flächenabgabe / „25%-Regelung“). Alternativ können sich die jeweiligen Eigentümer verbindlich verpflichten, zu wirtschaftlich verträglichen Konditionen Bauland in angemessenem Umfang für den sozialen Wohnungsbau (für Dritte) bereitzustellen.

Laut Ratsbeschluss vom 10.04.2014 ist bei der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Regel 25% der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. In diesem Zusammenhang ist der Umsetzungsvariante der „25%-Regelung“, bei der Bauland für den geförderten Wohnungsbau (für Dritte) bereitgestellt wird, eine Vorrangstellung einzuräumen.

Zur Berücksichtigung der vorgenannten Ratsbeschlüsse soll im weiteren Verfahren eine entsprechende Vereinbarung mit dem Vorhabenträger getroffen werden.

## **10. Geschlechtergerechte Planung**

Bei dem o.g. Baugebungsplanverfahren 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) beachtet.

## **11. Barrierefreiheit / altersgerechte Stadt**

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.

## **12. Sonstiges**

Im weiteren Verfahren sind die geplanten Festsetzungen verwaltungsintern sowie mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen. Dies erfolgt zunächst im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund–Hombroich durchgeführt. Während dieses Zeitraumes erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.