Stadt Dortmund

Drucksache Nr.: 23607-22

öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	21.02.2022
verantwortlich	**Telefon**	**Dringlichkeit**
Birgit Niedergethmann	22614	-

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Hombruch	15.03.2022	Empfehlung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	16.03.2022	Beschluss
Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde	05.04.2022	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach -

Hier: Aufhebung der Beschlüsse vom 19.09.2018 zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 262, erneuter Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag

I. Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, die Beschlüsse des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vom 19.09.2018 zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) vom 31.12.2004 und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 262 - Hagener Straße - für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Bereich aufzuheben.

Rechtsgrundlage:
§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 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).

II. Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach - mit einem neuen städtebaulichen Konzept aufzustellen.

Rechtsgrundlage
§ 2 Abs. 1 und § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW.

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

Rechtsgrundlage:
§ 3 Abs. 1 BauGB

Personelle Auswirkungen

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen.

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 werden im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Auf der Fläche der ehemaligen Zeche „Gottessegen“ im Ortsteil Dortmund-Kirchhörde, Hagener Straße 401, die zuletzt als Lagerfläche von der Deutschen Telekom genutzt wurde, soll ein neues Wohnquartier mit ca. 530 Wohneinheiten, einer Tageseinrichtung für Kinder und weiteren wohnergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 47.000 m². Durch das offenzulegende Gewässer „Ossenbrinksiepen“ wird die Fläche etwa hälftig geteilt.
Für die städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung des Geländes war auf der Grundlage eines früheren Konzeptes bereits am 19.09.2018 der Aufstellungsbeschluss (Vorlage Drucksache Nr. 11654-18) durch den AUSW gefasst worden.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sowie im Hinblick auf die Größe des Plangebietes und der anspruchsvollen Aufgabe wurde vereinbart, planerisch neu in den städtebaulichen Entwurf einzusteigen und zunächst ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Damit wurde der grundsätzlichen Empfehlung des Gestaltungsbeirates, der eine Variantenplanung angeregt hatte, gefolgt.
Hinsichtlich der genannten veränderten Rahmenbedingungen hatte sich ein weiterer Aspekt aus dem gutachterlichen Ergebnis einer Verträglichkeitsanalyse (GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 12/2016) ergeben.
Die Untersuchungen haben gezeigt, dass ein zunächst angedachter Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Kirchhörde nicht verträglich und damit nicht Landesentwicklungsplan- (LEP-)konform sei (Ziel 6.5).
Der Projektentwickler hat von der Errichtung eines zunächst angedachten Vollsortimenters zwischenzeitlich Abstand genommen. Die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgers wird gemäß den zuletzt aktuell geführten Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Dortmund von Seiten des Projektentwicklers ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund soll das Plangebiet nunmehr in Gänze als Wohnquartier mit einer Tageseinrichtung für Kinder, den zu berücksichtigenden Spielflächen sowie der erforderlichen Erschließung und den Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung entwickelt werden. Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO 1990 in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, können berücksichtigt werden.
Für die weitere Bearbeitung soll der städtebauliche Entwurf „Kirchhörder Anger“ des Kölner Büros JSWD Architekten GmbH & Co. KG, der aufgrund seiner hohen städtebaulichen und Freiraum-Qualitäten als Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens am meisten überzeugen konnte, zu Grunde gelegt und qualifiziert werden.

Das Verfahren soll daher mit geänderter Zielsetzung (Stärkung der Wohnnutzung, Verzicht auf großflächigen Einzelhandel) unter der Bezeichnung „Wohnquartier am Kirchhörder Bach“ neu begonnen werden.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Reihe von Fachbelangen durch Gutachten und Fachkonzepte zu betrachten.
Weiterhin 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 Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit Ziffer 6 Buchstabe a des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen geändert am 23.09.2021.

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).

3. Beratungsfolge in den Gremien

Die vorgesehene Beteiligung des Beirats der Unteren Naturschutzbehörde entspricht nicht dem Wunsch, diesen vor den Bezirksvertretungen zu beteiligen.
Da es sich zunächst um die Aufstellungsvorlage handelt, können alle Empfehlungen der Gremien in das weitere Planverfahren einfließen. Da bei Einhaltung der gewünschten Terminabfolge die Beschlussvorlage der Bezirksvertretung Hombruch und dem AKUSW erst deutlich später vorgelegt werden könnte, wird empfohlen, ausnahmsweise von der üblichen Beratungsfolge der Gremien abzuweichen.

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach -

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4. Rahmenbedingungen und Ziele der Planung

5. Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens Konzept „Kirchhörder Anger“

6. Umweltbelange

7. Besondere Aspekte der Planung / Untersuchungsbedarfe

8. Geförderter Wohnraum

9. Beteiligung der Öffentlichkeit

10. Klimarelevanz - Darstellung der klimatischen Auswirkungen

11. Geschlechtergerechte Planung / Barrierefreiheit

12. Sonstiges

Anlagen

1. Übersichtsplan B-Plan Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach -
2. Qualifizierungsverfahren, Städtebauliches Konzept „Kirchhörder Anger“

Sachverhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach -

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Dortmund-Hombruch, Ortsteil Kirchhörde, und umfasst eine ca. 4,7 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.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Bei dem Areal des Plangebietes handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück der Schachtanlage 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.
Der Kanal des noch nicht offengelegten Ossenbrinksiepens quert das Plangebiet etwa auf mittlerer Höhe. Weiterhin wird im südlichen Plangebiet nördlich der jetzigen Grundstückszufahrt ein Bereich als Buswendeschleife genutzt, die auch künftig in Betrieb gehalten werden muss.
Östlich an das Plangebiet grenzt Wald an. Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere Baumbestände in den Randlagen (überwiegend im Bereich der vorhandenen Böschungen).

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

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.
Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (2019) behält die Darstellung bei. Den in den textlichen Festsetzungen formulierten Zielen des Entwurfes des Regionalplanes wird im Hinblick auf die geplante flächensparende Entwicklung von Wohnbaugebieten, der Revitalisierung von Brachflächen und der Gewässeroffenlegung entsprochen.
Während des Verfahrens zur Erarbeitung des neuen Regionalplanes sind dessen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält für den überwiegenden Bereich des Plangebiets die Darstellung Wohnbaufläche. Die nördliche Spitze des Planbereichs ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
Für diesen Teilbereich ist aufgrund der geringen Flächengröße keine Änderung erforderlich, da diese in Anbetracht der Darstellungsschwelle vernachlässigbar ist.

Darstellungen / Festsetzungen im Landschaftsplan – Dortmund
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Dortmund (Rechtskraft November 2020). In der Festsetzungskarte sind für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen.
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 Landschaftsplan enthält hier als neue Festsetzung die Fortführung des Kirchhörder Bachs als flächig geschützter Landschaftsbestandteil LB-098 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 den Planbereich nicht vor. Das Plangebiet wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

4. Rahmenbedingungen und Ziele der Planung

Die Fläche der ehemaligen Zeche „Gottessegen“, die zuletzt als Lagerfläche von der Deutschen Telekom genutzt wurde, soll als Wohnbaufläche mit ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Das Areal befindet sich im privaten Eigentum des Projektentwicklers.

Qualifizierungsverfahren und Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes
Sowohl durch die vorhandene Plangebietsgröße als auch durch die vielfältigen zu beachtenden Aspekte stellt sich die bauliche Entwicklung der Fläche als anspruchsvolle städtebauliche Aufgabe dar.

Entsprechend der bereits durch den Gestaltungsbeirat angeregten Variantenplanung wurde durch den Projektentwickler und Eigentümer der Fläche ein Qualifizierungsverfahren initiiert, das im Zeitraum zwischen 10/2020 und 01/2021 durchgeführt wurde (siehe Punkt 5 dieser Vorlage).

Nähere Voruntersuchungen hatten ergeben, dass eine Entwicklung des Plangebietes aufgrund von Altlasten und der bergbaulichen Vorprägung mit sehr erheblichen Aufwendungen verbunden ist. Darüber hinaus müssen große Flächen für die geplante Offenlage des Ossenbrinksiepens sowie für eine Busschleife im Plangebiet berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Projektentwickler bestrebt, bei der weiteren Entwicklung einen klaren Fokus auf die Errichtung eines neuen Wohnstandortes zu legen. Mit ca. 400 - 550 Wohneinheiten (Vorgabe des Qualifizierungsverfahrens) soll eine deutlich höhere Dichte, als bisher zugrunde gelegt, im Geltungsbereich entwickelt werden.
Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens (mit sieben teilnehmenden Büros) sollte daher auch geprüft werden, ob die angestrebte dichtere Bebauung dennoch eine hohe städtebauliche Qualität, die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Berücksichtigung sonstiger Belange zulässt.

Zu berücksichtigen ist, dass im Dortmunder Süden eine hohe Nachfrage nach Wohnungsbau besteht. Weiterhin können mit dem nachzuweisenden Anteil im geförderten Wohnungsbau (siehe Punkt 8 dieser Vorlage) eine hohe Anzahl von geförderten Wohneinheiten errichtet werden. Damit würde ein großes Angebot im geförderten Wohnungsbau im hochpreisigen Dortmunder Süden entstehen.

Zielsetzung ist es daher, auf der Grundlage eines qualitätsvollen städtebaulichen Konzeptes das Planverfahren mit dem Fokus auf der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers fortzusetzen. Planungsrechtlich soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Wohnnutzungen sollen ergänzt werden durch eine Tageseinrichtung für Kinder, Spielplätze und kleinere Läden im Eingangsbereich des Quartiers.

<u>Nahversorgung</u>
Das Ergebnis einer Verträglichkeitsanalyse (GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 12/2016) hat im Fazit ergeben, dass der ursprünglich seitens des Projektentwicklers gewünschte Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Kirchhörde nicht verträglich und damit nicht Landesentwicklungsplan (LEP) konform sei (Ziel 6.5-3).

Gleichzeitig ist zu erwarten, dass bereits bei der Ansiedlung einer kleineren Nahversorgungseinrichtung Verkehre aus den benachbarten Wohngebieten in das Plangebiet hineingezogen würden.
Da das Plangebiet aufgrund der Flächenausdehnung nur mit einer Anbindung von der Hagener Straße aus erschlossen werden kann und hierüber bereits sowohl die Verkehre aus dem geplanten Wohngebiet als auch der Busverkehr mit der im Plangebiet zu berücksichtigenden Busschleife abgewickelt werden müssen, ist eine zusätzliche Verkehrsbelastung zu vermeiden.
Von der ursprünglich beabsichtigten Errichtung eines großflächigen Lebensmittel- und

Getränkemarktes im Geltungsbereich soll daher Abstand genommen werden.

Der für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels erforderliche Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet) soll daher aufgehoben werden.

Gewässeroffenlage
Das Gewässer „Ossenbrinksiepen“ ist ein Nebenlauf der oberen Emscher. Es quert das Plangebiet in unterirdischer (verrohrter) Form von Südwest nach Nordost und schließt an den nordöstlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden, in diesem Abschnitt ebenfalls verrohrten Kirchhörder Bach an.
Damit erfüllt die etwa 185 m lange Rohrleitungsstrecke des Ossenbrinksiepens nicht die wasserrechtlichen Anforderungen an die lineare Durchgängigkeit und eines guten ökologischen Gewässerzustandes. Aus wasserrechtlichen und ökologischen Gründen ist die Offenlegung des derzeit verrohrten Gewässers erforderlich.

Im Rahmen einer Vorprüfung zur Gewässeroffenlage wurde eine „Vorplanung Gewässerausbau“ (Sireo Real Estate Asset Management GmbH / Schnittstelle Ökologie, Mai 2005) erarbeitet. Diese beinhaltet eine Variantenuntersuchung mit unterschiedlichen Gewässerverläufen unter Berücksichtigung möglicher Anschlussstellen an den Kirchhörder Bach.
Im Ergebnis wurde der Variante eines kurzen Trassenverlaufs, der das Plangebiet etwa mittig teilt, seitens der zuständigen Fachbereiche zugestimmt.

Für die Detailplanung und Ausgestaltung der Gewässertrasse wurde durch den Projektentwickler das Büro Taberg Ingenieure beauftragt. Zwischenzeitlich liegt eine abgestimmte Vorplanung vor.
Zielsetzung ist die Integration des ca. 5,0 - 8,0 m tiefliegenden Gewässers in die städtebauliche Planung. Gemäß der abgestimmten Vorplanung ist zur Erschließung der nördlichen Plangebietsfläche vorgesehen, die Gewässertrasse mit einer Brücke zu überspannen und die künftigen Böschungsbereiche des Gewässers möglichst landschaftsgerecht zu gestalten aber auch mit einzelnen Zugangsmöglichkeiten auszustatten, um diese mit den Wohnquartieren und dem grünen Anger zu vernetzen.

Im Hinblick auf die noch verrohrte Strecke des Kirchhörder Baches, der in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen ist, wird stadtseitig eine Machbarkeitsstudie zur möglichen Offenlage beauftragt. Die Ergebnisse werden in das weitere Verfahren integriert.
Für die Gewässerplanungen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich, die zeitlich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Verkehrliche Belange
Die Prüfung einer verkehrlichen Anbindung der Werkstätten Gottessegen sowie die Beteiligung des Fuß- und Fahrradbeauftragten der Stadt Dortmund und des „Behindertenpolitischen Netzwerks“ waren seitens der Fraktionen in der Bezirksvertretung Hombruch in der Sitzung vom 18.09.2018 im Rahmen der Behandlung der Aufstellungsvorlage angeregt worden. Der AUSW hatte in Kenntnis der Anregungen die Vorlage beschlossen.
Im Hinblick auf die formulierten Anregungen ist auszuführen, dass die Vernetzung des Plangebietes mit Rad- und Fußwegeverbindungen gesichert werden soll. Der Aspekt war als Vorgabe bereits für das Qualifizierungsverfahren formuliert worden und wird

im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die weitere Einbindung des Fuß- und Fahrradbeauftragten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt über die internen Beteiligungen.
Die Verbindung der Werkstätten Gottessegen mit dem Plangebiet soll als Rad- und Fußweg sowie als Notüberfahrt für die Feuerwehr hergestellt werden. Eine Anbindung der Werkstätten für den sonstigen motorisierten Verkehr soll aber nicht über die Plangebietsfläche erfolgen.
Wie unter dem Punkt Nahversorgung bereits ausgeführt kann die Anbindung des Plangebietes aufgrund der Ausdehnung der Fläche nur über eine Ein- und Ausfahrt an der Hagener Straße erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung ist im Rahmen des weiteren Verfahrens gutachterlich nachzuweisen. Aus verkehrlicher Sicht sollten über die genannten Nutzungen (Wohnquartier, Tageseinrichtung für Kinder, Busverkehre) hinaus keinesfalls zusätzliche Verkehre über die Anbindung abgewickelt werden.

Eine Anbindung der Werkstätten Gottessegen über das Plangebiet würde keine direktere (kürzere) Verbindung gegenüber der bestehenden Anbindung Kobbendelle darstellen, aber zu einer deutlichen Mehrbelastung sowohl für den verkehrlichen Anschluss an die Hagener Straße als auch für die Wohnquartiere selber führen.
Die Straße Kobbendelle wurde aufgrund von früheren Anregungen der dort Anliegenden bereits in den vergangenen Jahren intensiv seitens des zuständigen Bereiches des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Dortmund (61/3, Mobilitätsplanung) geprüft.
Im Ergebnis wurde die verkehrliche Belastung als niedrig bewertet. Ergänzend wurden in Abstimmung mit den Anwohnenden verkehrliche Maßnahmen zur weiteren Optimierung umgesetzt.
Gemäß einer nochmaligen aktuellen Bewertung dieser Situation besteht aus verkehrlicher Sicht kein ergänzender Handlungsbedarf.

5. Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens Konzept „Kirchhörder Anger“

Qualifizierungsverfahren
Gemäß der Aufgabenstellung des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens sollten die Konzepte die Errichtung eines Wohnstandortes für 400 - 550 Wohneinheiten, wohnergänzende Nutzungen / Dienstleistungsnutzungen (in einem deutlich untergeordneten Maß), eine Tageseinrichtung für Kinder und öffentliche Spielplätze sowie Vorhalteflächen für die Regenrückhaltung berücksichtigen.
Hinsichtlich der vorgegebenen Wohneinheiten wurde bewusst ein breites Spektrum vorgesehen, um unterschiedliche Dichten im Hinblick auf städtebaulichen Qualitäten zu prüfen.

Weitere Vorgaben der städtischen Fachbereiche hinsichtlich einer ausreichend breiten Gewässertrasse zur Offenlage des noch verrohrten Ossenbrinksiepens in zentraler Lage, Einhaltung eines ausreichenden Waldabstandes zur östlichen Waldfläche, Berücksichtigung einer Buswendeschleife einschließlich eines Haltebereiches im südlichen Plangebiet sowie die Sicherung einer Anbindung für den Fuß- und Radverkehr zu den Werkstätten Gottessegen sollten in die städtebaulichen Konzepte integriert werden.

Das Qualifizierungsverfahren wurde vom 07.10.2020 (Auslobung) bis 22.12.2020 (Abgabe) durch das Büro Schmidt + Partner Projektconsulting GmbH initiiert. Die

Jurysitzung hat am 20.01.2021 stattgefunden.
Folgende Büros haben an dem Qualifizierungsverfahren teilgenommen:
- JSWD Architekten GmbH,
- Stahm Architekten, Braunschweig,
- Prof. Schmitz Architekten GmbH, Köln,
- BDH Architekten, Dortmund,
- PASD Feldmeier + Wrede, Hagen,
- Gerber Architekten, Dortmund sowie
- pesch partner, architekten stadtplaner, Dortmund.

Gemäß dem Ergebnis der Jurysitzung, an der auch der Bezirksbürgermeister Hombruch und die Vorsitzende des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen teilnahmen, konnte der Entwurf „Kirchhörder Anger“ des Kölner Büros JSWD Architekten GmbH & Co. KG aufgrund der hohen städtebaulichen und Freiraum-Qualitäten am meisten überzeugen. Das städtebauliche Konzept soll gemäß der Empfehlung der Jury die Grundlage für das weitere planungsrechtliche Verfahren bilden.

Städtebauliches und grünordnerisches Konzept „Kirchhörder Anger“
Das „Herzstück“ des städtebaulichen Entwurfes bildet ein Anger als grüne Mitte, der sich von der Eingangssituation an der Hagener Straße durch das gesamte Plangebiet in nordwestlicher Richtung erstreckt und in einem kleinen Platz mündet. Von hier aus erfolgt die Anbindung der Werkstätten Gottessegen für den Fuß- und Radverkehr.

Die geplanten Gebäude rahmen den Anger zu beiden Seiten ein. Auf der Ostseite wird durch die höheren fünf- bis sechsgeschossigen Wohngebäude zwischen Wald und Anger eine bauliche Fassung mit einer etwas urbaneren Wohnsituation geschaffen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Angers gruppieren sich die vier- und fünfgeschossigen Wohnhöfe, die sich zu den westlichen Freibereichen öffnen und durch die Gebäudestellung privatere Innenbereiche schaffen, die insbesondere für Familien ein attraktives Wohnangebot darstellen.
Die Staffelung der Wohngebäude von viergeschossigen Gebäudebereichen im Westen bis zu sechsgeschossigen Gebäudeteilen im Osten berücksichtigt die umgebenden Höhen der vorhandenen Baumkulisse auf der einen und der bestehenden Wohngebiete auf der anderen Seite. Im Westen befindet sich überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Gebäudebestand, der durch die Satteldächer vergleichbare Höhen von ca. 11,0 - 14,0 m erreicht. Im Osten liegt die Baumkulisse, die eine Höhe von bis zu 30,0 m aufweist und somit noch deutlich über die dort geplanten Gebäudehöhen reicht.

Die Eingangssituation wird durch einen Platz ausgebildet, der auch als Busschleife mit einem Wartebereich dient. In den Gebäuden können in den Erdgeschossen Cafés oder andere kleine Geschäfte für die künftigen Bewohner*innen angeordnet werden. Auch die sechsgruppige Tageseinrichtung für Kinder findet sich hier im Entree des Gebietes, so dass Bring- und Holverkehre aus dem Wohnquartier weitgehend herausgehalten werden. Die geplanten Gebäude fassen mit der in diesem Bereich vorgesehenen Fünf- und Sechsgeschossigkeit den Platz baulich hoch ein. Das Gelände liegt hier deutlich unterhalb der westlich angrenzenden Grundstücke (mit niedrigerer Bebauung), so dass die Höhenentwicklung dennoch angepasst ist. Zur Hagener Straße wird die Baumkulisse erhalten.

Der private ruhende Verkehr soll in allen Bereichen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die sparsame zentrale Erschließung verläuft entlang der Westseite des Angers. Von hier können alle Tiefgaragenzufahrten ohne Kreuzen des Angers erreicht werden. Das Fuß und Radwegenetz verknüpft das Quartier untereinander sowie mit der Umgebung; Besucher*innen- und Carsharingplätze vervollständigen das Mobilitätskonzept.

Das grünordnerische Konzept sieht weitgehend die Erhaltung der baumbestandenen Böschungsbereiche in den Randbereichen vor und integriert diese in die privaten Gartenbereiche.
Der zentrale Anger nimmt Retentions-, Spiel- und Quartiersflächen auf, wodurch ein zusammenhängender Freibereich im zentralen Plangebiet entsteht.
Durch die vorgesehenen Freiflächen des Angers und des Waldabstandes kann der natürliche Kaltluftabfluss parallel zum Kirchhörder Bach in nordwestliche Richtung erfolgen. Weiterhin berücksichtigt die überwiegend südliche und südwestliche Ausrichtung der Gebäude solarenergetische Aspekte.
Der Entwurf „Kirchhörder Anger“ (Auszug aus der eingereichten Arbeit) ist einschließlich der Bewertung der Jury in der Anlage 2 der Vorlage dargestellt.

Gestaltungsbeirat
Mit dem initiierten Qualifizierungsverfahren wird der grundsätzlichen Empfehlung des Gestaltungsbeirates im Hinblick auf die Entwicklung und Prüfung von Alternativkonzepten gefolgt.
Die Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens wurden dem Gestaltungsbeirat im Mai 2021 vorgestellt. Das ausgewählte Konzept greift die Aspekte einer größeren Vernetzung und Zuordnung von umliegenden Freibereichen innerhalb des Plangebietes, einer Auflockerung von Blockstrukturen und der Gestaltung des städtebaulichen Auftakts zur Hagener Straße auf. Eine weitere Einbindung des Gestaltungsbeirates im Rahmen der hochbaulichen Entwicklung insbesondere des Quartierseingangs ist vorgesehen.

6. Umweltbelange

Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Bauleitplanung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 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 in das Bebauungskonzept integriert werden.

Artenschutz

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

Offenlegung des verrohrten Gewässers „Ossenbrinksiepen“
Die Offenlegung des derzeit verrohrten Gewässers ist aus wasserrechtlichen Gründen erforderlich und in ökologischer Hinsicht positiv zu bewerten. Für die Gewässerverlegung wird voraussichtlich ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig. In diesem Zusammenhang ist dann auch zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

7. Besondere Aspekte der Planung / Untersuchungsbedarf

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 ergänzende Untersuchungen initiiert. In Abhängigkeit von den weiteren Untersuchungsergebnissen und in Verbindung mit den geplanten Nutzungen können konkrete Sicherungs- und ggf. erforderliche Dekontaminations-maßnahmen definiert werden. Hierzu ist ein Sanierungsplan (gemäß § 13 BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz) durch den Vorhabenträger zu erstellen, der ein entsprechendes Flächenmanagementkonzept enthält.
Weiterhin ist der Umfang erforderlicher bergbaulicher Untersuchungen im Rahmen des weiteren Planverfahrens zu klären.

Immissionsgutachten
Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind Immissionen vorhandener und geplanter Straßen, eventuell umliegender Gewerbebetriebe, vorhandener Sportanlagen sowie der westlich verlaufenden Gleisstrecke durch ein Schallgutachten zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zum Schutz zu bestimmen.

Verkehr
Die Verkehrserzeugung und -verteilung sowie die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Plangebiets an die Hagener Straße sind nach den Vorgaben des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, Bereichs 61/3, Mobilitätsplanung, gutachterlich zu untersuchen.

Baumbestand / Wald
Der östlich angrenzende Baumbestand ist als Wald im Sinne der Gesetze einzustufen. Gemäß der aktuellen Sachlage wäre mit der geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 20,0 m (von der Geltungsbereichsgrenze aus gemessen) einzuhalten.
Mit der geplanten Machbarkeitsstudie zur Offenlage des Kirchhörder Baches sollen ergänzende Erkenntnisse gewonnen werden, die sich gegebenenfalls noch einmal auf die künftige Waldgrenze bzw. auf die Lage der geplanten östlichen Baukörper auswirken können. Das städtebauliche Konzept ist im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechend dieser Ergebnisse anzupassen.
Die im Geltungsbereich entlang der östlichen Böschungen vorhandenen Bäume sollen erhalten werden. Die Baumschutzsatzung gilt für die Fläche aufgrund der Lage im

Außenbereich nicht.

Energiekonzept
Gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 ist für alle größeren Bauvorhaben (ab 50 Wohneinheiten) im Rahmen der Bauleitplanung ein Energiekonzept zu erstellen.
Entwässerungsplanung/ Überflutungsvorsorge
Ein hydrogeologisches Gutachten ist nicht erforderlich, da aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen ist. Daher ist das Niederschlagswasser oberirdisch zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in das Gewässer einzuleiten. Hierzu ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts erforderlich. Weiterhin ist ein Überflutungsgutachten zu erstellen.

8. Geförderter Wohnraum

Laut Ratsbeschluss vom 16.12.2021 ist bei der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in der Regel 30 % der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen.
Für die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung wurde bereits in 2018 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. In Abstimmung mit der Stadt Dortmund wurden im Nachgang seitens des Projektentwicklers ein Qualifizierungsverfahren sowie umfangreiche Abstimmungen und Vorplanungen hinsichtlich der erforderlichen Offenlage des Ossenbrinksiepens durchgeführt.
Daher soll das Projekt als "Altfall" eingeordnet und die Quote von 25% angewendet werden. Zur nachweislichen Umsetzung des Anteils geförderten Wohnraums soll im weiteren Verfahren eine entsprechende Vereinbarung mit dem Projektentwickler getroffen werden.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Planaushanges des städtebaulichen Konzeptes im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt stattfinden. Während dieses Zeitraumes erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern. Weiterhin könne die Planungsunterlagen auch im Internet unter stadtplanungsamt.dortmund.de eingesehen werden. Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen. Stellungnahmen können während der vorgenannten Auslegungsfrist bei der Stadt Dortmund (zweckmäßigerweise beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt) insbesondere schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder auf elektronischen Übertragungsweg (z.B. E-Mail) vorgebracht werden.

10. Klimarelevanz - Darstellung der klimatischen 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. Das Schutzgut „Klima“ ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einer der Belange, der in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.
Dementsprechend werden die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung auch in

die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans einfließen. Zur Klimafolgenanpassung gehören insbesondere auch die Themenfelder des Überflutungsschutzes sowie der Wärmebelastung.
Nähere Ausführungen zu diesen Aspekten werden in die Begründung (Teil A) und in den Umweltbericht (Teil B der Begründung) zum Bebauungsplan aufgenommen und bewertet, sobald Ergebnisse beispielsweise zum Entwässerungskonzept und Überflutungsschutz sowie dem Energiekonzept vorliegen.
Soweit erforderlich und zweckmäßig werden Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung – im Rahmen der Rechtsgrundlagen (insb. § 9 Abs. 1 BauGB) – in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

11. Geschlechtergerechte Planung / Barrierefreiheit

Bei dem Verfahren zum Bebauungsplan Hom 262 sollen die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ beachtet werden (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen).

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 beitragen, 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.