



öffentlich

| Fachbereich | Dezernent(in) / Geschäftsführer | Datum |
|-----------------------|---------------------------------|---------------|
| 61 | StR Ludger Wilde | 25.05.2021 |
| verantwortlich | Telefon | Dringlichkeit |
| Birgit Niedergethmann | 22614 | - |

| Beratungsfolge | Beratungstermine | Zuständigkeit |
|---|------------------|---------------|
| Bezirksvertretung Innenstadt-Ost | 15.06.2021 | Empfehlung |
| Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen | 16.06.2021 | Beschluss |
| Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde | 22.06.2021 | Kenntnisnahme |

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße -, zugleich Änderung der Bebauungspläne InO 103, 183 und 192.

hier: I. Kenntnisnahme vom geänderten aktuellen städtebaulichen Konzept, II. Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes, III. Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße -, IV. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 192, V. Beschluss zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne InO 103 und 183, VI. Beschluss zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Klima, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen

- I. nimmt den geänderten aktuellen Stand des städtebaulichen Konzeptes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage den Bebauungsplan InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße - zu erarbeiten,
- II. beschließt, die 62. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 für den unter Punkt 1.1 dieser Beschlussvorlage genannten räumlichen Geltungsbereich zu erweitern,

Rechtsgrundlage

§§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 und 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) i.V.m. §§ 7 und 41 Abs. 1 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)

- III. beschließt, den Bebauungsplan InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße - für den unter Punkt 1.2 dieser Beschlussvorlage genannten räumlichen Geltungsbereich zu erweitern,

Rechtsgrundlage

§§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 und 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW.

IV. beschließt, den Bebauungsplan 192 zu ändern,

Rechtsgrundlage

§§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

V. beschließt, die Bebauungspläne InO103 und 183 teilweise zu ändern,

Rechtsgrundlage

§§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

VI. beschließt, an den zuvor genannten Bauleitplanungen die Öffentlichkeit erneut frühzeitig zu beteiligen.

Rechtsgrundlage

§ 3 Abs. 1 BauGB

Personelle Auswirkungen

Es sind keine personellen Auswirkungen zu erkennen.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes können erst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt werden.

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.

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes In O 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße - sowie der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes der Dortmunder Energie und Wasser (DEW) an der Deggingstraße geschaffen werden.

Das dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2016 für den Bebauungsplan InO 224n (DS-Nr.: 04759-16) zugrunde gelegte und in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept hat sich aufgrund der in 2020 erfolgten Verlagerung der Firma DOEGO von der Feldstraße auf das Gelände der ehemaligen Westfalahütte und den nunmehr sukzessive angestrebten Nachfolgenutzungen deutlich verändert.

So umfasst die nahezu vollständig den Dortmunder Stadtwerken (DSW21) gehörende Entwicklungsfläche das Areal zwischen der Deggingstraße, der Von-den-Berken-Straße sowie der Feldstraße im Norden und nunmehr auch das nördlich hiervon gelegene ehemalige Betriebsgelände der Firma DOEGO.

Das städtebauliche Konzept von 2016 wurde im Auftrag der DSW21 durch das Planungsbüro Pesch & Partner entsprechend weiterentwickelt.

Geplant ist auf der nunmehr ca. 10 ha großen Fläche die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit rund 500 Wohneinheiten, einem zentralen Quartiersplatz, zwei öffentlichen Kinderspielflächen, eine zusätzliche Kindertageseinrichtung und eine neue Grundschule. Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan die Verlagerung der DSW21-Hauptverwaltung von ihrem jetzigen Standort unmittelbar an der Deggingstraße auf das ehemalige Areal der Firma DOEGO planungsrechtlich vorbereitet.

Aufgrund der Aufnahme der ehemaligen DOEGO-Fläche und der nunmehr erfolgenden Überplanung des jetzigen Verwaltungsstandortes der DSW21 sind die im Jahr 2016 vom AUSW beschlossenen Geltungsbereiche des aufzustellenden Bebauungsplanes und der parallel erfolgenden 62. FNP-Änderung deutlich zu erweitern.

Die insbesondere im nördlichen Plangebiet erhebliche Änderung des städtebaulichen Konzeptes ist auch Anlass, den in 2016 durchgeführten Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des neuen Städtebaulichen Konzeptes zu wiederholen.

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 c des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen vom 01.06.2017

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).

3. **Gremienreihenfolge**

Es ist vorgesehen, dem Beirat der unteren Naturschutzbehörde diese Beschlussvorlage erst nach der Beschlussfassung des Ausschuss für Klima, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Bei Einhaltung der üblichen Beteiligungsreihenfolge käme es durch die festgelegten Sitzungstermine der Gremien in diesem Verfahren zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung. Eine Beschlussfassung durch den Ausschuss für Klima, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen wäre andernfalls erst ein Vierteljahr später in der Sitzung am 15.09.2021 möglich.

Um die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Dortmund frühzeitiger zu ermöglichen, wird daher empfohlen, ausnahmsweise von der üblichen Beratungsfolge der Gremien abzuweichen.

Weitere Gliederung der Vorlage

1. Geltungsbereiche
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße -
2. Bestehendes Planungsrecht
 - 2.1 Regionalplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan Dortmund
 - 2.4 Bauplanungsrecht
3. Anlass, Ziele und Zwecke
4. Besondere Aspekte der Planung
 - 4.1 Immissionsschutz
 - 4.2 Altlasten
 - 4.3 Methangas
 - 4.4 Denkmalschutz
 - 4.5. Energiekonzept
5. Verfahrensstand
6. Ergänzungsantrag E1 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses DS-Nr.: 04759-16
7. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
8. „Gender Planning“ (geschlechtergerechte Planung)
9. Barrierefreiheit
10. Klima

Anlagen

- Übersichtsplan InO 224n
- Übersichtsplan 62. Änderung FNP
- Städtebauliches Konzept
- Vorentwurf 62. Änderung FNP

Sachverhalt:**1. Geltungsbereiche****1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die insgesamt ca. 5,6 ha umfassende 62. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund erstreckt sich auf das nunmehr hinzugefügte ehemalige Areal Firma DOEGO und einen circa 70 m breiten Streifen südlich entlang des in Verlängerung der Feldstraße im Norden verlaufenden Fuß- und Radweges zwischen der Von-den-Berken-Straße im Westen und der Deggingstraße im Osten zuzüglich einer sich südlich an die DSW21-Verwaltung anschließenden Fläche im Osten entlang der Deggingstraße bis auf Höhe der Einmündung Bovermannstraße.

Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße -

Der insgesamt knapp 12 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße - beinhaltet das Gebiet zwischen der Westseite der Von-den-Berken-Straße im Westen und Süden, der Ostseite der Deggingstraße im Osten sowie im Norden des in Verlängerung der Feldstraße zur Deggingstraße verlaufenden Fuß- und Radweges, nunmehr zuzüglich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma DOEGO und des Areals der Verwaltung der DSW21.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes InO 224n überlagert vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 192 und ist damit gleichzeitig die vollständige Änderung des Bebauungsplanes 192. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan InO 224n werden zudem kleine Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne 183 und InO 103 überplant und diese damit teilweise geändert, so im Einmündungsbereich der Kullrichstraße an der Deggingstraße und in der Deggingstraße südlich der Einmündung der Von-den-Berken-Straße.

Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Bestehendes Planungsrecht**2.1 Regionalplan**

In dem seit dem 18.08.2004 rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund- westlicher Teil (Dortmund - Kreis Unna - Hamm) grenzen im Bereich des Plangebietes die zeichnerischen Festlegungen „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aneinander. In dem bisherigen Entwurf des Regionalplans Ruhr, Stand April 2018, sind die Festlegungen im Vorgriff auf die durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes bereits angepasst und es wird der nördliche Bereich des Plangebietes mit dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma DOEGO und zukünftigen neuen Verwaltungsstandort der DSW21 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) festgelegt, während der übrige Bereich des

Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt wird. Bei einer zu erwartenden Beibehaltung dieser Festlegungen werden die vorgesehenen regionalplanerischen Festlegungen der 62. Änderung des Dortmunder FNP und den geplanten Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes InO 224n entsprechen.

2.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund der Aufnahme der ehemaligen DOEGO-Fläche und der nunmehr erfolgenden Überplanung des jetzigen Verwaltungsstandortes der DSW21 sind die im Jahr 2016 vom AUSW beschlossenen Geltungsbereiche des aufzustellenden Bebauungsplanes und der parallel erfolgenden 62. FNP-Änderung deutlich zu erweitern.

Der seit dem 31.12.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den südlichen Teil des Planbereichs des aufzustellenden Bebauungsplanes InO 224n als „Wohnbaufläche“ dar und entspricht damit den geplanten Gebietsausweisungen. Die bisherige Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ und teilweise eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großmarkt“ im nördlichen Bereich widerspricht hingegen den geplanten Inhalten des Bebauungsplanes, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (62. Änderung) ist. Im Bereich der 62. Änderung wird das teils als Sondergebiet „Großmarkt“, teils als Gewerbegebiet dargestellte ehemalige Betriebsgelände der Firma DOEGO für den neuen Verwaltungsstandort der DSW21 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ darzustellen sein. Der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dargestellte Bereich südlich des Fuß- und Radweges der Feldstraße zwischen der Von-den-Berken-Straße und der Deggingstraße wird hingegen zu einer Gemischten Baufläche umgewidmet. Eine entsprechende Sondergebietsdarstellung an der Deggingstraße soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2.3 Landschaftsplan Dortmund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße - liegt außerhalb des seit dem 06.11.2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund.

2.4 Bauplanungsrecht

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße - wird der seit dem 27.06.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan 192 vollständig geändert. Der Bebauungsplan 192 enthält folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet, III- und IV-geschossig, Grundflächenzahl = 0,6 / Geschossflächenzahl = 1,6 bzw. 2,0
- Kerngebiet, IV- bzw. VII-geschossig, Grundflächenzahl 0,6 / Geschossflächenzahl = 2,0
- private Grünfläche (gärtnerische Anlage),
- öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Versorgungsfläche (Umformerstation)

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan InO 224n werden zudem kleine und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne 183 und In O 103 überplant und diese damit teilweise geändert, so im Einmündungsbereich der Kullrichstraße an der Deggingstraße und in der Deggingstraße südlich der Einmündung der Von-den-Berken-Straße.

3. **Anlass, Ziele und Zweck**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße - sowie der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes der Dortmunder Energie und Wasser (DEW) an der Deggingstraße geschaffen werden. Das Quartier wird seitens der DSW21 als „Deggingshöfe“ benannt.

Das dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2016 (DS-Nr.: 04759-16) für den Bebauungsplan InO 224n zugrunde gelegte und in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept hat sich aufgrund der in 2020 erfolgten Verlagerung der Firma DOEGO von der Feldstraße auf das Gelände der ehemaligen Westfalenhütte und den nunmehr sukzessive angestrebten Nachfolgenutzungen deutlich verändert. Das städtebauliche Konzept von 2016 wurde im Auftrag der DSW21 durch das Planungsbüro Pesch & Partner entsprechend weiterentwickelt. Die Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes im Vergleich zum Stand von 2016 betreffen daher in der Hauptsache den nördlichen Bereich des Plangebietes, der sich nördlich der in Verlängerung der Karl-Zahn-Straße geplanten Erschließungsstraße befindet.

Geplant ist auf der nunmehr ca. 10 ha großen Fläche die Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen Wohnquartiers mit rund 500 Wohneinheiten (hiervon 25 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorzusehen), einem zentralen Quartiersplatz, zwei öffentlichen Kinderspielflächen, eine zusätzliche Kindertageseinrichtung und eine neue Grundschule. Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan die Verlagerung der DSW21-Hauptverwaltung von ihrem jetzigen Standort unmittelbar an der Deggingstraße auf das ehemalige Areal der Firma DOEGO planungsrechtlich vorbereitet.

Die in Verlängerung der Karl-Zahn-Straße geplante Straße als Verbindung zwischen der Von-den-Berken-Straße im Westen zur Deggingstraße im Osten stellt nach wie vor die hauptsächliche Erschließungsachse des neuen Quartiers dar und gliedert es in einen in Zukunft gemischt genutzten Bereich im Norden und einen hauptsächlich für Wohnnutzungen vorgesehenen Bereich im Süden. Die geplante Straße soll als Allee mit umfangreichen neuen Baumpflanzungen sowie öffentlichen Stellplätzen ausgeführt werden. Die „Planallee“ nimmt dabei die bestehende Erschließungszufahrt zum jetzigen DSW21-Gelände an der Deggingstraße wieder auf, so dass der hier vorhandene alte Baumbestand erhalten wird.

Mit dem Wegzug der Firma DOEGO ist nicht nur die neben dem Großmarkt zweite große nachts auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärmquelle entfallen. Die freigezogene und von der DSW21 erworbene ehemalige Fläche der Firma DOEGO wird zukünftig auch als neuer Standort für den Verwaltungssitz der DSW21

entwickelt. Damit wird auch der jetzige Standort an der Deggingstraße inklusive Mitarbeiterstellplätzen für neue Nutzungen voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren freigezogen. Auch die Verwaltung der DOGEWO wird voraussichtlich von ihrem derzeitigen Standort an der Landgrafenstraße hierher verlagert. Voraussetzung sind neben der Planrechtschaffung noch weitere Vorplanungen der DSW21 sowie ein dann durchzuführendes architektonisches Qualifizierungsverfahren.

Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept beinhaltet für die neue Verwaltung insofern einen vorläufigen Vorschlag für eine Gebäudekubatur und –position. Ebenso soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs Gegenstand des noch zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden Qualifizierungsverfahrens werden, so dass die im Konzept dargestellte ebenerdige Stellplatzanlage einen Platzhalter darstellt.

Der zukünftige Verwaltungsstandort und seine Stellplätze werden nicht mehr - wie bisher - von der Deggingstraße, sondern von der Feldstraße aus erschlossen werden, da eine Erschließung von Osten aufgrund der hier unmittelbaren Nähe zur ehemaligen Bahnbrücke und der hier gelegenen Unterführung verkehrstechnisch schwierig wäre.

Im östlichen Bereich des neuen DSW21-Verwaltungsstandortes wird ein Verbindungsabschnitt für eine zukünftige Rad- und Fußgänger Verbindung von der Feldstraße über die stillgelegte Bahnbrücke über der Deggingstraße an die beiden Rad- und Fußgängerwege „Hundeweg“ nach Hörde und „Bananenweg“ in die Innenstadt-Nord gesichert. Die Bahnbrücke befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn.

Aufgrund der nächtlichen Lärmeinwirkung des Großmarktes ist nach wie vor eine circa 10 Meter hohe Lärmschutzwand erforderlich. Diese kann und wird aber nunmehr weiter nördlich an der Grenze zum Großmarktgelände positioniert, so dass der bestehende Fuß- und Radweg in Verlängerung der Feldstraße im Gegensatz zum Konzept von 2016 nicht mehr durch die Lärmschutzwand von dem südlich anschließenden Quartier getrennt wird.

Der Bereich südlich des bestehenden und auch zukünftig weiterhin erhaltenen öffentlichen Fuß- und Radweges in östlicher Verlängerung der Feldstraße und nördlich der „Planallee“ hat sich im Vergleich zu dem Konzeptstand von 2016 deutlich verändert, da die zukünftige Verlagerung der Verwaltung der DSW21 samt Stellplatzanlage auf die ehemalige DOEGO-Fläche die Chance zur Realisierung weiterer, das urbane Wohnquartier ergänzender Nutzungen eröffnet. Durch diese Nutzungsänderungen wird die bisherige Insellage des vormals gewerblich genutzten Stadtwerkegeländes inmitten eines Wohnquartiers aufgehoben und das Areal seiner Lagegunst entsprechend in die umgebenden Wohnquartiersstrukturen integriert.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Tageseinrichtung für Kinder (TEK) an der Feldstraße wird den durch das städtische Jugendamt ermittelten Bedarfen entsprechend eine weitere TEK mit sechs Betreuungsgruppen und ausreichenden Stellplätzen für zu erwartende Hol- und Bringverkehre geplant.

Südlich hiervon wird neben öffentlichen Stellplätzen ein mehrgeschossiges Gebäude vorgesehen, das die „Planallee“ zusammen mit den südlich geplanten Gebäuden räumlich einfassen wird. Zum jetzigen Planungsstand ist noch nicht abschließend entschieden, ob es sich hierbei zumindest teilweise um eine der Energieversorgung des Wohnquartiers dienende neue Energiestation handeln wird.

Östlich dieses Karrees ist eine, der auch über das Quartier hinausgehenden Schulbedarfsplanung entsprechende, neue fünfzügige Grundschule mit einer Zweifach-Sporthalle geplant. Geprüft wird zur Zeit, ob die Sporthalle auch der Unterbringung eines Tischtennisleistungszentrums dienen wird. Der neue Schulstandort ist aus schulorganisatorischer Sicht ideal, da er die ortsnahe Deckung der ermittelten schulischen Bedarfe und die Umsetzung des insbesondere für Grundschulen geltenden Prinzips „Kurze Beine - kurze Wege“ ermöglichen wird. Zusätzlich wird eine Schulbushaltestelle unmittelbar an der Südseite der Grundschule an der „Planallee“ eingerichtet werden. Für die mit der Grundschule zusammenhängenden Hol- und Bringverkehre wird zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die konkrete zeitliche Umsetzung des Schulstandortes in Abhängigkeit von der Verlagerung der DSW21-Verwaltung feststeht, auch unter Einbindung der Schulleitung eine Hol- und Bringzone im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden, die eine verkehrstechnisch einfache und schnelle Abwicklung der Hol- und Bringverkehre ermöglicht.

Östlich der Grundschule ist eine zweite öffentliche Spielfläche vorgesehen.

Den städtebaulichen Abschluss dieses nördlichen Teils des Plangebietes zur Deggingstraße soll eine neue Wohnbebauung im Bereich des bisherigen Verwaltungsgebäudes bilden. Eine von der Planallee nach Norden abzweigende öffentliche Stichstraße erschließt diesen Bereich. Ob und wann das bisherige Bürogebäude von Dosys (Dortmunder Systemhaus) an der Deggingstraße aufgrund der Verlagerung von Dosys an den Dortmunder Hafen durch eine Neubebauung ersetzt wird, steht zwar noch nicht fest. Das Städtebaukonzept enthält hier bereits den Vorschlag für eine neue Wohnbebauung.

Südlich der „Planallee“ ordnen sich - wie bereits im Konzeptstand von 2016 - teilweise hofartig positionierte Gruppen von III- bis IV-geschossigen (zzgl. Staffelgeschossen) Mehrfamilienhäusern um einen zentralen Quartiersplatz. Der öffentliche Quartiersplatz hat auf der einen Seite Erschließungsfunktion für die Nachbarschaften. Gleichzeitig wird er auch eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz aufnehmen. Eine öffentliche und als Mischverkehrsfläche auszubildende Stichstraße führt von der „Planallee“ nach Süden auf den Quartiersplatz und von diesem ausgehend stellen zwei öffentliche Fuß- und Radwege kurze und direkte Anbindungen an die Von-den-Berken-Straße und Deggingstraße her. Der ruhende Verkehr der geplanten Wohnhäuser soll überwiegend in Form von Tiefgaragen untergebracht werden. Für die geplanten Gebäude werden voraussichtlich in dem noch aufzustellenden Bebauungsplan flach geneigte Dächer mit einer entsprechenden Dachbegrünung vorgegeben.

Der Werkssaal der DSW21 wird als einziges bisher nicht abgebrochenes Gebäude auf dieser Hauptentwicklungsfläche vorerst weiterbestehen, aber im Bebauungsplan bereits planungsrechtlich für eine zukünftige Wohnnutzung vorgesehen.

Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept beinhaltet in der Von-den-Berken-Straße auch die möglichen Standorte für zwei Bushaltestellen einer von der DSW21 geplanten, neuen öffentlichen Buslinie zur besseren Einbindung des neuen Quartiers und der umgebenden Quartiere in das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die neue Buslinie wird das Quartier voraussichtlich über die Zwischenstationen Südbad, Kreuzviertel und Dortmund-West mit dem Dortmunder Hauptbahnhof verbinden.

Aufgrund der Aufnahme der ehemaligen DOEGO-Fläche und der nunmehr erfolgenden Überplanung des jetzigen Verwaltungsstandortes der DSW21 sind die im Jahr 2016 vom AUSW beschlossenen Geltungsbereiche des aufzustellenden Bebauungsplanes und der parallel erfolgenden 62. FNP-Änderung deutlich zu erweitern. So war die Fläche der DSW21-Verwaltung samt Stellplatzanlage gemäß Stand von 2016 noch nicht für eine Überplanung durch den aufzustellenden, neuen Bebauungsplan vorgesehen.

4. **Besondere Aspekte der Planung**

4.1 **Immissionsschutz**

Im Rahmen erster bereits durchgeführter Gewerbelärberechnungen zur Überprüfung des neuen städtebaulichen Konzeptes wurde festgestellt, dass aufgrund der nächtlichen Lärmeinwirkung des Großmarktes nach wie vor eine circa 10 Meter hohe Lärmschutzwand zur Abschirmung des geplanten Wohnquartiers gegen Gewerbelärm erforderlich ist. Diese kann und wird aber nunmehr weiter nördlich an der Grenze zum Großmarktgelände positioniert.

Neben dem Gewerbelärmthema sind als weitere Immissionsschutzthemen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Fachgutachten zu den Immissionsthemen der Lufthygiene und des Straßenverkehrslärms (auf der Grundlage eines ebenfalls zu erstellenden Verkehrsgutachtens) zu erarbeiten, im Rahmen derer auch die mit den planbedingten Verkehrserzeugungen zu erwartenden Immissionen auf umgebende Straßen ermittelt werden.

4.2 **Altlasten**

Im Kataster der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen ist das Plangebiet teilweise als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Boden- und Untergrundverunreinigungen sind daher zu überprüfen und teilweise bereits ermittelt worden.

Die konkreten festzulegenden Erfordernisse und Maßnahmen sind basierend auf den bisher vorliegenden Bodengutachten teilweise in einen Sanierungsplan eingeflossen. Auf der Grundlage des bisherigen für verbindlich erklärten Sanierungsplanes wurden durch die DSW21 bereits Bodensanierungsmaßnahmen im Vorgriff auf den aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt. Aufgrund der Plangebietserweiterungen werden im weiteren Verfahren ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund durchzuführen und abzustimmen sein.

4.3 **Methangas**

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Oktober 2002) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "hinreichend wahrscheinlich", konkrete Austritte aber bisher nicht bekannt. Im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist darauf hinzuweisen, dass vom Umweltamt unter geplanten Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird.

4.4 Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch einen entsprechenden Hinweis im aufzustellenden Bebauungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

4.5 Energiekonzept

Im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens wird - der geltenden Ratsbeschlusslage entsprechend (insbesondere Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur „Energieeffizienz im Neubau“) - ein Energieversorgungskonzept für das Wohnquartier erstellt, in dem Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz festzulegen sind.

5. Verfahrensstand

| | |
|---|--------------------------------|
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) | 15.03.2016 bis 22.04.2016 |
| Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen: I. Kenntnisnahme vom aktuellen städtebaulichen Konzept, II. Beschluss zur Aufhebung der Beschlüsse zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes 192 sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes InO 224 vom 09.07.2003, III. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes InO 224n - DSW21-Gelände Deggingstraße -, IV. Beschluss zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes 192, V. Beschluss zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes, VI. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | 29.06.2016 DS-Nr.: 04759-16 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping) | 26.09.2016 bis 10.10.2016 |

6. Ergänzungsantrag E1 im Rahmen des Aufstellungsbeschluss (DS-Nr.: 04759-16)

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 29.06.2016 wurde der folgende Änderungsantrag beschlossen:

1.) Die auf Grund des Schallschutzes für das Baugebiet nötige 10 m hohe Lärmschutzwand entlang des Fuß- und Radweges von der Feldstraße zur Deggingstraße soll für die Nordseite des Weges geplant werden.

2.) Die DSW21 wird unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 dafür Sorge tragen, dass im Bebauungsplan In O 224n die 25%-Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau eingehalten wird.

Folgende Begründung wurde zu dem Änderungsantrag angeführt:

*Zu 1.) Die Verlegung der Schallschutzwand auf die nördliche Seite des Fuß- und Radweges von der Feldstraße zur Deggingstraße ermöglicht den Anwohner*innen des*

*neuen Quartiers einen direkten Zugang zum Weg. Gleichzeitig wird für die Nutzer*innen des Rad- und Fußwegs ein höheres Sicherheitsgefühl gewährleistet.*

Zu 2.) Die 25%-Regelung für geförderten Mietwohnungsneubau auf aktuellen Entwicklungsflächen wurde eingeführt, um eine ausgewogene Sozialstruktur in Dortmund aufrechtzuerhalten und zugleich auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum gewährleisten. Die Anwendung sollte auch hier für das entstehende Neubaugebiet gelten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der nächtlichen Lärmeinwirkung des Großmarktes ist nach wie vor eine circa 10 Meter hohe Lärmschutzwand erforderlich. Diese kann und wird aber nunmehr weiter nördlich an der Grenze zum Großmarktgelände positioniert, so dass der bestehende Fuß- und Radweg in Verlängerung der Feldstraße im Gegensatz zum Konzept von 2016 nicht mehr durch die Lärmschutzwand von dem südlich anschließenden Quartier getrennt wird.

Die DSW21 wird unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 dafür Sorge tragen, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan InO 224n öffentlich geförderter Wohnungsbau als Äquivalent zur Umsetzung der 25%-Regelung aus dem Ratsbeschluss vom 01.09.1994 realisiert wird. Die diesbezüglichen vertraglichen Regelungen werden im weiteren Verfahren mit der Stadt Dortmund abgestimmt.

7. **Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die insbesondere im nördlichen Plangebiet erhebliche Änderung des städtebaulichen Konzeptes ist auch Anlass, den in 2016 durchgeführten Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des neuen städtebaulichen Konzeptes zu wiederholen.

Die im Rahmen der bereits im Jahr 2016 auf der Grundlage des bisherigen städtebaulichen Konzeptes durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen fließen in das weitere Planaufstellungsverfahren ein.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der derzeitigen Pandemiesituation vor, die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form eines 14-tägigen Aushanges der Planunterlagen im Dienstgebäude des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes und gleichzeitiger Veröffentlichung der Planunterlagen auf der stadt eigenen Internetseite durchführen zu lassen. Die als zweiter Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung dieses Planaufstellungsverfahrens im Jahr 2022 und damit voraussichtlich nach Ende der Corona-Pandemie zu erwartende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung wird mit der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung verbunden werden können.

8. **„Gender Planning“ (geschlechtergerechte Planung)**

Bei dem o.g. Verfahren 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.

9. **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 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.

10. **Klima**

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 Bauleitplanes einfließen. Zur Klimafolgenanpassung gehören insbesondere auch die Themenfelder des Überflutungsschutzes sowie der Wärmebelastung. Soweit erforderlich und zweckmäßig, werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung – im Rahmen der Rechtsgrundlagen (insb. § 9 Abs. 1 BauGB) – in Festsetzungen des Bebauungsplanes münden.