



Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ullrich Sierau	23.12.2005

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Walter Nickisch	2 26 15	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Lütgendortmund	17.01.2006	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	18.01.2006	Beschluss
Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde	01.02.2006	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; Bebauungsplan Lü 181 - Rhader Hof - (gleichzeitig teilweise Änderung des Bebauungsplanes Lü 125)

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss zur Anordnung einer Umlegung

Beschlussvorschlag

- I. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 181 - Rhader Hof - für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich (gleichzeitig teilweise Änderung des Bebauungsplanes Lü 125).

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/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) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 1 BauGB.

- III. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich die Anordnung einer Umlegung.

Rechtsgrundlage:

§ 46 Abs. 1 in Verbindung mit § 45 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die der Stadt Dortmund entstehenden Ausgaben für die Realisierung des Bebauungsplanes ermittelt und dann in die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf einfließen, die der Vorlage zur öffentlichen Auslegung beim nächsten formalen Verfahrensschritt beigefügt wird. Die jeweiligen der Stadt entstehenden Kosten fallen in den zuständigen Fachbereichen an, die hierzu separate Vorlagen mit Deckungsvorschlag und Kosten erarbeiten werden.

Ullrich Sierau
Stadtrat

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Der **Bebauungsplan Lü 181 –Rhader Hof-** wird für den ca. 5,6 ha großen Bereich zwischen dem Industriemuseum Zeche Zollern II/IV und dem Naturschutzgebiet Dellwiger Bachtal aufgestellt. Die Planung verfolgt das Ziel, noch bestehenden Bedarf an Grundstücken für den Eigenheimbau zu decken und Flächen für den ökologischen Ausgleich, zur Versickerung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses auszuweisen.

Der Bebauungsplan Lü 181 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von **ca. 50 Wohnungseinheiten** in Form von Einzel- und Doppelhäusern bilden. Die Nähe zum Ortszentrum von Dortmund-Bövinghausen mit allen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zeichnet den Standort für eine Wohnbebauung aus. Die verkehrliche **Erschließung** der Wohnbauflächen erfolgt über den Rhader Weg.

Die Ackerflächen sind im Eigentum des städtischen Sondervermögens „Grundstücks und Immobilienverwaltungsfonds Dortmund“, während sich die Hofstelle des ehemaligen Rhader Hofes und sonstige für die Erschließung benötigte Flächen in Privateigentum befinden.

Für die vorhandene Wohnbebauung am Rhader Weg sowie den südlich angrenzenden Bereich bis zur Südseite der Hofstelle des ehemaligen Rhader Hofes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan LÜ 125 – Siedlung Rhader Weg –, der südlich der vorhandenen Wohnbebauung „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt. Diese Festsetzung soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 181 überwiegend durch „Allgemeines Wohngebiet“ ersetzt werden. Das Gebiet südlich des Bebauungsplanes LÜ 125 ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Der gültige **Flächennutzungsplan** stellt den Bereich als Wohnbaufläche sowie in der Pufferzone zwischen geplanter Bebauung und Wald als Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet dar.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit den Delegationsbeschlüssen des Rates vom 19.09.1996 und 22.05.2003.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 26.05.2003.

3. Personal

Keine personellen Auswirkungen

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Fortsetzung der Vorlage:

Fachbereich:

61

Datum:

23.12.2005

Seite

4

Weitere Gliederung der Vorlage

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtige Situation im Bebauungsplanbereich
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Bestehendes Planungsrecht
5. Anlass, Ziele und Zwecke für die Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 181 – Rhader Hof-
6. Städtebauliches Konzept
7. Lärmimmissionen
8. Altlasten / Methanausgasungen
9. Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung
10. Entwässerung
11. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Öffentlichkeitsbeteiligung)
12. Gender Mainstreaming / Gender Planning
13. Energiegerechte Entwurfsplanung zur Nutzung der solarenergetischen Potentiale
14. Gründe für die Anordnung der Umlegung
15. Sonstiges

Anlagen

Übersichtsplan

Bebauungsvorschlag

(nun folgt der Hauptteil von 1. Räumlicher Geltungsbereich bis 15. Sonstiges)

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich am süd-östlichen Rand von Dortmund-Bövinghausen im Stadtbezirk Dortmund-Lütgendortmund. Das Gebiet wird begrenzt im Westen von der Bahnstrecke der Emschertalbahn, im Süden vom Dellwiger Wald, im Osten von dem Weg zwischen Rhader Weg und Dellwiger Wald und im Norden von den Grundstücksrückseiten der Bebauung südlich des Rhader Weges. Im nordwestlichen Randbereich gehört auch ein Grundstück, das noch vom Rhaderweg erschlossen ist, zum Plangebiet. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bövinghausen / Flur 2 die Flurstücke 591, 351, 592, 354, 352, 607, 608, 584, 566, 646 sowie teilweise die Flurstücke 594 und 353. Die Gesamtfläche umfasst ca. 5,6 ha (siehe auch Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation im Bebauungsplanbereich

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen Ackerflächen mit einem leichten Nord-Süd-Gefälle zum Dellwiger Wald. Die ehemalige Hofstelle ist bereits vor mehreren Jahren abgerissen worden. Neben den befestigten Flächen zeugen noch ehemalige Gartenflächen von der alten Nutzung. Nördlich an die Hoffläche schließt sich eine kleinere Waldfläche an.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verkehrsfläche

4. Bestehendes Planungsrecht

Der **Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg**, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der **Flächennutzungsplan** beinhaltet die Darstellung „Wohnbaufläche“ und im Randbereich zum Wald „Fläche für die Landwirtschaft“.

Der rechtskräftige **Landschaftsplan Dortmund-Mitte** stellt in der Entwicklungskarte im nördlichen Teil des Bebauungsplan-Bereiches das Entwicklungsziel „6.3 Temporäre Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung“ dar. Im südlichen Bereich sieht die Entwicklungskarte das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vor. Am Westrand, entlang der Emschertalbahn, stellt die Entwicklungskarte das Entwicklungsziel 8 „Beibehaltung der in der Bauleitplanung vorgegebenen Funktion zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ dar.

In der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Mitte ist der südliche Teil des Bebauungsplanbereiches Lü 181 als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 15 (Dellwig) festgesetzt. Die Überplanung der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Ackerfläche durch Regenrückhalteanlagen und Ausgleichsflächen erfordert eine Anpassung bzw. Änderung des Landschaftsplanes. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Lü 181 treten diese widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Plangebiet außer Kraft, nachdem ein Einvernehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung herbeigeführt worden ist (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW).

Für die vorhandene Wohnbebauung am Rhader Weg sowie den südlich angrenzenden Bereich bis zur Südseite der Hofstelle des ehemaligen Rhader Hofes besteht der rechtskräftige **Bebauungsplan Lü 125 – Siedlung Rhader Weg** –, der südlich der vorhandenen Wohnbebauung „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt. Diese Festsetzung soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 181 überwiegend durch „Allgemeines Wohngebiet“ ersetzt werden. Das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Lü 125 ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

5. **Anlass, Ziele und Zwecke für die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 181 - Rhader Hof -**

Um den bestehenden Bedarf an Grundstücken für den Eigenheimbau decken zu können, hat der Rat der Stadt am 18.06.1998 ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaus beschlossen. Dieser Bedarf besteht nach wie vor.

Neben der Bindung von Dortmunder Haushalten soll mit der Schaffung von Baurecht insbesondere auch ein attraktives Angebot für neue Zuwanderer aus anderen Gemeinden geschaffen werden. Als so genannter weicher Standortfaktor sind attraktive Baugrundstücke, insbesondere im Zusammenhang mit dem „dortmund-project“ von Bedeutung. Bis zum Jahr 2010 sollen im Rahmen des dortmund-projects eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze, vornehmlich im Bereich der Informationstechnologie, der Mikrosystemtechnik und Logistik geschaffen werden, um den Strukturwandel in Dortmund erfolgreich voranzutreiben.

Die Lage des Plangebietes und die Einbindung über die vorhandene Infrastruktur in das Stadtgebiet bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes. Das Plangebiet ergänzt den bestehenden Siedlungszusammenhang.

6. **Städtebauliches Konzept**

Die Erschließung des Neubaugebietes mit ca. 50 Eigenheimen erfolgt an zwei Stellen vom Rhader Weg aus. An der Ostseite erfolgt der Zugang zwischen der ehemaligen Direktorenvilla der benachbarten Zeche und dem Haus Rhader Weg Nr. 27. Da zwischen beiden Grundstücken auf 50 m Länge eine nur 5 m breite Trasse zur Verfügung steht, erfolgt der zweite Zugang auf der Westseite zwischen der Bahnlinie und Rhaderweg Haus Nr. 43.

Es soll Planungsrecht ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geschaffen werden. Zwischen Neubebauung und Wald soll ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Diese Pufferzone soll z.T. der Rückhaltung des Regenwassers aus dem Neubaugebiet dienen. Die übrigen Ackerflächen sollen zukünftig als Ausgleichsfläche entwickelt werden. Der städtebauliche Entwurf in der Anlage zur Vorlage ist eine erste Ideenskizze um die Dimensionierung und eine mögliche Erschließungsvariante zu zeigen. Weitere Ideen zur Gestaltung werden im Laufe des Verfahrens entwickelt.

7. **Lärmimmissionen**

Lärmimmissionen wirken von der westlich angrenzenden Bahnstrecke auf das Planungsgebiet ein. Die Emschertalbahn verkehrt derzeit im Stundentakt. Im Fall einer Verlängerung der S4 von Lütgendortmund aus bis Recklinghausen würde die S-Bahn im 20 Minuten-Takt verkehren. Unter der Annahme der Taktverdichtung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung ab einer Entfernung von 10m von der Bahntrasse tags in 2 m Höhe nicht mehr überschritten. Da aufgrund des notwendigen Abstandes vom Wald die Gebäude ca. 40 m von der Bahnlinie entfernt sind, werden die Orientierungswerte deutlich unterschritten. Es werden keine aktiven und vermutlich auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die konkreten Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren.

8. **Altlasten / Methanausgasungen**

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Für den außerhalb des Plangebiets liegenden Dellwiger Wald ist eine sonstige Schüttung ausgewiesen, was allerdings keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

In der Karte der potentiellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Planungsgebiet der Zone 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind.

9. **Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung**

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Vorentwurf des Umweltberichts wird zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellt.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In der Abwägung ist die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die geplanten Wohnbauflächen werden planungsrechtlich als Außenbereich eingestuft. Aus diesem Grund ist die Eingriffsregelung im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden. Der Umweltbericht ist um eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu ergänzen.

10. **Entwässerung**

Die Entwässerung (Schmutzwasser) des geplanten Wohngebietes ist über den vorhandenen Abwasserkanal in dem Rhader Weg gesichert.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Dach- und Straßenflächen ist nach § 51 a Landeswassergesetz NRW prinzipiell durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen oder kann in die Vorflut eingeleitet werden. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird empfohlen, das Regenwasser in einer zentralen Rückhalteanlage zwischen dem geplanten Neubaugebiet und dem Wald zu sammeln und von dort gedrosselt in den Dellwiger Bach abzuleiten. Ein entsprechendes Konzept wird im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt.

11. **Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Öffentlichkeitsbeteiligung)**

Es wird empfohlen die Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Stadtplanungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Lütgendortmund zu beteiligen (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Während dieses Zeitraumes erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern. Ferner können die Planunterlagen zu diesem Zeitpunkt im Internet auf der Seite des Stadtplanungsamtes unter der Adresse: www.dortmund.de/stadtplanungsamt eingesehen werden.

12. **Gender Mainstreaming / Gender Planning**

Der englische Begriff „Gender“ bezeichnet das soziale Geschlecht, also gesellschaftlich bestimmte Rollen, Rechte und Pflichten von Frauen und Männern. „Mainstream“ (zu deutsch: „Hauptstrom“) soll ausdrücken, dass ein bestimmtes Handeln (hier ein geschlechterbewusstes) zum Bestandteil des normalen Organisationshandelns wird.

Auf die Bauleitplanung bezogen bedeutet Gender Planning, dass bereits bei der Planung und der Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männer hingewiesen wird. Gender Planning (GM in der räumlichen Planung) ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Der Verwaltungsvorstand hat im November 2002 beschlossen, die Beschäftigten der Stadtverwaltung Dortmund über Ziele und Inhalte von GM zu informieren. Um GM Erfolg versprechend einzuführen, wird es in einzelnen Projekten und Fachbereichen, also nachfrageorientiert, ausgerichtet.

Einen Anfang hat das Frauenbüro gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt gemacht. Ein Leitfaden zum „Gender Planning“ stellt im Stadtplanungsamt nunmehr bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sicher, dass auf eine geschlechtergerechte Planung geachtet wird.

Dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen und dem Haupt- und Finanzausschuss wurde in ihren Sitzungen am 09.07. bzw. 17.07.2003 eine entsprechende Vorlage zur Integration von „Gender Planning“ sowie der v. g. Leitfaden zur Kenntnis gegeben. Der Bebauungsplan LÜ 181 wird die im erarbeiteten Leitfaden zum Gender Planning beinhalteten Schwerpunktkriterien berücksichtigen.

13. **Energiegerechte Entwurfsplanung zur Nutzung der solarenergetischen Potentiale**

Die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie beim Wohnungsneubau hängt wesentlich von dem Grad der Abweichung von der reinen Südausrichtung und der Verschattungsfreiheit der Hauptfassade (Gartenseite) ab. Bei optimaler Südausrichtung und Verschattungsfreiheit der Hauptfassade über das ganze Jahr liegen die nutzbaren solaren Potentiale bei 100%. Die Ausrichtung und die Verschattung müssen bereits beim städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf bildet, berücksichtigt werden. Das städtebauliche Energiesimulationsprogramm GOSOL wurde bereits zur vergleichenden solarenergetischen Analyse, Bewertung und Optimierung verschiedener Entwurfsvarianten für den Rhader Hof eingesetzt und soll bei der weiteren Entwicklung und Änderungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Einsatz kommen.

14. **Gründe für die Anordnung der Umlegung**

Nach § 46 BauGB ist eine Umlegung anzuordnen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Lage sowie der ungünstige Zuschnitt einzelner privater Grundstücke im Bebauungsplan LÜ 181 lassen eine Entwicklung und Umsetzung eines städtebaulich sinnvollen Gesamtkonzeptes nicht zu.

Die innerhalb des Umlegungsbereiches liegenden Grundstücke sollen aus den o.g. Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Erschließung im Rahmen einer Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Um eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, soll bereits mit dem Aufstellungsbeschluss das Umlegungsverfahren angeordnet werden. Durch das Umlegungsverfahren entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten. Vielmehr wird ein Umlegungsvorteil abgeschöpft.

15. **Sonstiges**

Im weiteren Verfahren sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes LÜ 181 – Rhader Hof – verwaltungsimern, sowie mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen liegen während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme aus und können zu den jeweiligen Fraktionssitzungen zur Einsichtnahme angefordert werden:

- Schalltechnische Untersuchung April 2005, Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt, 44122 Dortmund, Burgwall 14
- Bericht zu geohydrologischen Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, 27.09.2005, JT & S Beratung und Umwelttechnik GmbH, Emil-Rohrman-SträÙe 4a, 58239 Schwerte