Stadt Dortmund

Drucksache Nr.: 11914-08

öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / GeschŠftsfŸhrer	Datum
61	StD Ullrich Sierau	19.05.2008

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Herr Nickisch	2 26 14	

Beratungsfolge	Beratungstermine	ZustŠndigkeit
Bezirksvertretung Hörde	03.06.2008	Empfehlung
Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde	04.06.2008	Empfehlung
Ausländerbeirat	10.06.2008	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	11.06.2008	Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	12.06.2008	Empfehlung
Rat der Stadt Dortmund	19.06.2008	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 257 - Grimmelsiepen -

hier: Umstellung des vorhabenbezogenen Planverfahrens auf einen Bebauungsplan sowie Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung)

Beschlussvorschlag

I. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.02.2005 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 257 – Am Grimmelsiepen – aufzustellen. Der Rat der Stadt beschließt, das Bauleitplanverfahren nun als Bebauungsplan weiterzuführen.

Rechtsgrundlage:
§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213 – 1) und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023).

II. Der Rat der Stadt stimmt den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Hö 257 – Am Grimmelsiepen – , für den unter der Ziffer 2 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Begründung vom 09.05.2008 zu und beschließt die öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Rechtsgrundlage:
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023).

Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung keine Kosten. Vielmehr ist eine Einnahme durch die Veräußerung der städtischen Grundstücke zu erwarten, die z.Z. noch nicht im Detail beziffert werden kann.

Dr. Langemeyer Oberbürgermeister	Ullrich Sierau Stadtdirektor	Wilhelm Steitz Stadtrat

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage:

Der **Planbereich** liegt zwischen der Straße „An der Goymark“, der „Benninghofer Straße“, der Grabelandfläche westlich des Hörder Baches sowie nördlich des Marksbach in Dortmund-Hörde. Mit dem seit 1998 **bestehenden Planrecht** (9. Änderung) wurde die Möglichkeit eröffnet, ca. 140 Wohneinheiten überwiegend in Form von Geschosswohnungsbau zu realisieren. Das Konzept ist aufgrund der geänderten Marktlage für Geschosswohnungsbau vom damaligen Investor nicht umgesetzt worden. Die Fläche wurde im Jahre 2002 vom Liegenschaftsamt zur Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgeschrieben. Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 beschlossen, mit dem Türkisch-Islamischen Kulturverein Dortmund Hörde e.V. einen **Reservierungsvertrag** für die Dauer des Planverfahrens abzuschließen.
Das **Plankonzept** des Türkisch-Islamischen Kulturvereins Do-Hörde sieht die Errichtung eines türkischen Gemeindezentrums mit einer Moschee für ca. 500 Gläubige sowie den Bau von 56 Eigenheimen vor. Möglich sind 28 Doppelhäuser oder je nach Wunsch freistehende Eigenheime. Die Erschließung der gesamten Einrichtung erfolgt von der „Benninghofer Straße“ über die Straße „Am Grimmelsiepen“.

Planinhalt des Bebauungsplanes ist die Verlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche bei gleichzeitiger Anpassung der Baugrenzen. Der Geschosswohnungsbau entfällt zugunsten eines Gemeindezentrums mit Moschee und der Eigenheimbebauung.

Weiterer Planinhalt ist die Inanspruchnahme der Dreiecksfläche nördlich der Straße Am Grimmelsiepen für ein Wohnprojekt. Hier können Seniorenwohnungen mit einer Mischung aus betreutem Wohnen und Pflege und sonstigen Wohnungen entstehen. Auch alternative Wohnformen sind möglich, die eine Kombination von Wohnen und Pflege berücksichtigen.

Die Eigenheimgrundstücke des Wohnparks sollen einzeln vermarktet werden. Von daher wird das Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan fortgeführt.

2. **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f GO NRW in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Ziffer 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 26.05.2003.

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 Dormund vom 26.05.2003 in der Fassung der Änderungssatzung vom 13.04.2007.

3. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Bisheriger räumlicher Geltungsbereich
2. Neuer Geltungsbereich
3. Anlass für die Reduzierung des Planbereichs
4. Bestehendes Planungsrecht
5. Inhalt des Bebauungsplanes
6. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
7. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
8. Altlasten/Methanausgasungen
9. Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung
10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
11. Entwässerung
12. Schallschutz
13. Bergbau
14. Denkmalschutz und Denkmalpflege
15. Klimaschutz/Solarenergie
16. Verfahrensstand
17. Gender Mainstreaming / Gender Planning
18. Behindertengleichstellungsgesetz/Barrierefreiheit
19. Sonstiges

Anlagen:

Übersichtsplan
Plankonzept

(nun folgt der Hauptteil von 1. Räumlicher Geltungsbereich bis 19. Sonstiges)

Sachverhalt:

1. Bisheriger räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasste die Flächen zwischen der Nordseite der Straße „An der Goymark“ (L 661), der Ostseite der „Benninghofer Straße“ (L 672), der Südwestseite des Hörder Baches und der Nordwestseite des Marksbaches in Dortmund-Hörde.

2. Neuer Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Nordseite der Straße „An der Goymark“ (L 661), der Ostseite der „Benninghofer Straße“ (L 672), der Südwestseite der Grabelandflächen westlich des Hörder Baches und der Nordwestseite des Marksbaches in Dortmund-Hörde mit Ausnahme der Dreiecksfläche zwischen der „Benninghofer Straße“, der Nordseite der Straße „Am Grimmelsiepen“ und der Westseite der Grabelandflächen westlich des Hörder Baches in Dortmund-Hörde (siehe Übersichtsplan).

Außerdem umfasst der Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche in Dortmund-Deusen, östlich der Deusener Straße und nördlich des Sportplatzes (Gemarkung Deusen, Flur 2, Flurstücke 182 tlws., 736 tlws., 742 tlws. und 746 tlws.).

3. Anlass für die Reduzierung des Planbereichs

Das Plangebiet wurde um den Bereich der Grabelandflächen verkleinert, da es keinen Regelungsbedarf für diese faktische Nutzung gibt. Wenn die Renaturierung des Hörder Baches durchgeführt werden soll, ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens notwendig, in dessen Rahmen sämtliche Details geklärt werden.

Die Hundeauslauffläche nördlich der Straße „Am Grimmelsiepen“ existiert vor Ort und wird auch als solche genutzt. Von daher gibt es hier keinen Regelungsbedarf, so dass der Bebauungsplanbereich auch um diese Fläche verkleinert werden kann.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Hö 116 ist seit dem 28.03.1969 rechtsverbindlich. Die Änderung Nr. 9 des B-Planes Hö 116 ist am 10.07.98 in Kraft getreten. Im Rahmen der 9. Änderung sind die Voraussetzung für die Errichtung von ca. 140 WE in Geschosswohnungsbau geschaffen worden. Zudem wurde die bereits vorhandene 2-geschossige Wohnbebauung nördlich der Straße am Grimmelsiepen planungsrechtlich gesichert.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Wesentlichen als Wohnbaufläche sowie die Fläche westlich entlang des Hörder Baches als Fläche für den Hochwasserschutz dar. Der Bereich nordwestlich des Marksbaches wird weiterhin als Grünfläche –Dauerkleingartenanlage- dargestellt.

Das geplante Bebauungskonzept entspricht den Darstellungen des

Flächennutzungsplanes.

Der Planbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des seit dem 19.04.2002 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes (LP) Dortmund-Süd und - die Ausgleichsfläche betreffend - im LP Dortmund-Mitte (rechtsverbindlich seit 19.01.1986).

Der LP besteht aus der Entwicklungskarte mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen sowie der Festsetzungskarte mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Entwicklungskarte zum LP Dortmund- Süd sieht für die Grünfläche nördlich der Mehrfamilienhäuser /Nordteil des geplanten WA 1 das Entwicklungsziel 8.2 – Beibehaltung der in der Bauleitplanung vorgegebenen Funktion zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben - vor. Für die zwischen dem geplanten Sedimentationsbecken und der südöstlichen Plangebietsgrenze liegenden Grabelandflächen enthält der LP das Entwicklungsziel 1.8 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Festsetzungen trifft der LP Dortmund-Süd im Plangebiet nicht.

Der LP Dortmund-Mitte legt in seiner Entwicklungskarte für den Bereich der Deuser Wiesen das Entwicklungsziel 2.13 - Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen – fest. In der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan ist die Ausgleichsfläche in Deusen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 24 (Deusen - Ellinghausen) festgesetzt. Neben dieser Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet beinhaltet der Landschaftsplan keine Maßnahmen für das Plangebiet.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Verlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche bei gleichzeitiger Anpassung der Baugrenzen. Der Geschosswohnungsbau entfällt zugunsten eines türkischen Gemeindezentrums mit Moschee. Ferner ist ein Wohnpark mit 56 Wohneinheiten in Form von 28 Doppelhäusern geplant. Auf Wunsch sind auch freistehende Eigenheime möglich. Letztlich ist auf der Dreiecksfläche zwischen Grimmelsiepen und Benninghofer Strasse ein Wohnprojekt geplant. In diesem Bereich ist ein Wohnprojekt für besondere Wohnformen denkbar. Möglich sind sowohl Seniorenwohnungen mit einer Mischung aus betreutem Wohnen und Pflege als auch generationsübergreifende Wohnformen.

6. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Nördlich der Straße „An der Goymark“ befindet sich eine naturbelassene Grünfläche. Die Fläche teilt sich auf in eine brachgefallene Wiesenfläche und Vorwaldflächen. Südlich der Straße „Am Grimmelsiepen“ befinden sich eine Bolzwiese und ein Spielplatz Kategorie B. Im östlichen Bereich der Grünfläche steht das Voreinflugzeichen 06 vom Flughafen Dortmund. Westlich des Hörder Baches befindet sich eine private Grünfläche (Dauerkleingartenanlage An der Goymark), die sich im

Süden bis zur Straße „An der Goymark“ erstreckt. Nördlich der Straße „Am Grimmelsiepen“ stehen zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Das Gelände fällt von Südwesten an der Benninghofer Straße von 108,61 m ü NN nach Nordosten zum Hörder Bach auf 100,15 m ü NN ab.

Die zu bebauenden Grundstücke (naturbelassene Grünfläche) sind im Eigentum der Stadt Dortmund. Die für das Wohnprojekt vorgesehene Fläche befindet sich weitestgehend in Privateigentum.

7. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Beschreibung des Vorhabens

7.1 Anlass, Ziele und Zwecke

Das bestehende Planrecht (9. Änderung) ist aufgrund der geänderten Marktlage für Geschosswohnungsbau vom damaligen Investor nicht umgesetzt worden.

Die Fläche wurde im Jahre 2002 vom Liegenschaftsamt zur Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgeschrieben. Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 beschlossen, mit dem Türkisch-Islamischen Kulturverein Dortmund Hörde e.V. einen Reservierungsvertrag für die Dauer des Planänderungsverfahrens abzuschließen.

Der Türkisch-Islamische Kulturverein Do-Hörde beabsichtigt die Errichtung eines türkischen Gemeindezentrums mit einer Moschee für ca. 500 Gläubige sowie den Bau von ca. 56 Einfamilienhäusern in Form von 28 Doppelhäusern. Auf Wunsch sind auch freistehende Eigenheime möglich.

Das Türkische Gemeindezentrum mit der Moschee ersetzt das bestehende Gemeindezentrum an der Hermannstraße in Dortmund-Hörde, das mit 180 m² Nutzfläche nicht mehr für die gewachsenen Bedürfnisse der Gemeinde ausreichend ist. Der Kulturverein hatte ursprünglich ausschließlich Interesse an einem Grundstück für den Bau einer Moschee. Die Liegenschaftsverwaltung war hingegen bemüht, einen Vorhabenträger für das Gesamtgrundstück zu finden. Dieses hat letztlich den Türkisch-Islamischen Kulturverein bewogen, das Gesamtgrundstück zu entwickeln.

Die bisher geplante Eigenheimbebauung soll eine Einzelvermarktung erfahren. Aus diesem Grund wird das bisherige Verfahren zur Aufstellung des VEP Hö 257 –Grimmelsiepen- auf einen Bebauungsplan umgestellt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Rahmen der Bürgeranhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 257 für die Moschee ist angeregt worden, auf der Dreiecksfläche zwischen Benninghofer Str., der Strasse am Grimmelsiepen und der Strasse Am Oelpfad ein Wohnprojekt vorzusehen. Entsprechend dieser ersten Überlegung ist nun ein allgemeines Wohngebiet für dessen Unterbringung vorgesehen.

Die Vorhaben des türkisch-islamischen Kulturvereins in Form des Gemeindezentrums und der Eigenheimbebauung werden durch die nördlich angrenzende Wohnnutzung sinnvoll ergänzt. Diese steht im Einklang mit dem Gemeindezentrum und trägt insbesondere am Standort dazu bei, dass ein breites Nutzungsspektrums des gesellschaftlichen Lebens realisiert werden kann.

7.2 Beschreibung des Vorhabens

7.2.1 Beschreibung des Projektes

Das Projekt besteht aus den drei Teilbereichen „Türkisches Gemeindezentrum“ und „Wohnpark Grimmelsiepen“ sowie einem Wohnprojekt östlich der Benninghofer Strasse. Die Teilbereiche sind funktionell voneinander getrennt.

a) **Das Gemeindezentrum**

Das Gemeindezentrum besteht aus einer Moschee, einem Minarett und Räumlichkeiten für:

- Frauengruppen, Kurse, Gäste
- Kinderbetreuung
- Treffpunkt und Teestube
- Senioren
- Jugendarbeit
- Priester
- Gymnastik, Tischtennis, Billard und Sportliches
- Bibliothek
- Vereinsverwaltung
- Friseurstube und Kantine

und hat eine Nutzfläche von rund 900 m² zuzüglich 350 m² Mehrzwecksaal im Untergeschoss. Der Mehrzwecksaal ist für eine Belegung mit maximal 120 Personen ausgelegt.

Die Moschee ist für ca. 500 Gemeindemitglieder ausgelegt, von denen allerdings nur ein Teil regelmäßig die Moschee besucht. Lediglich an wenigen hohen Feiertagen im Jahr ist mit stärkerem Besuch zu rechnen.

Der Aufruf zum Freitagsgebet erfolgt einmal in der Woche am Freitagmittag. Für den Gebetsruf wurden im Detail Regelungen bezüglich der nächst gelegenen Wohnbebauung im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei ist die Gemeinde bemüht, größtmögliche Rücksichtnahme an den Tag zu legen.

Die Räumlichkeiten für die sozialen, kulturellen und sportlichen Bereiche befinden sich rechts und links angrenzend an die Moschee. Ein Veranstaltungssaal mit Bühne befindet sich im Geschoss unter den Gebetsräumen.
Dieser Veranstaltungssaal ist ausschließlich gemeindlichen Zwecken vorbehalten.

Auf dem Gelände des Gemeindezentrums sind insgesamt 80 Pkw-Stellplätze, davon 20 als Reserve, eingeplant. Bei Bedarf können weitere Stellplätze am Ende der Straße Am Grimmelsiepen entwickelt werden.

b) **Eigenheime**

Es sind insgesamt 56 Eigenheime möglich: 28 Doppelhäuser oder je nach Wunsch freistehende Eigenheime. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen mit Satteldach geplant.

c) Wohnprojekt östlich der Benninghofer Strasse

Östlich der Benninghofer Strasse, westlich der Straße Grimmelsiepen ist ein allgemeines Wohngebiet mit vier Vollgeschossen und einer Traufhöhe von max. 12 m geplant. Auf dieser Fläche soll Geschosswohnungsbau entstehen, der ein Wohnprojekt aufnehmen soll. Hier können sowohl Seniorenwohnen mit einer Mischung aus betreutem Wohnen und Pflege als auch generationsüber-greifende Wohnformen entstehen. Sollte es zu einer reinen Seniorenpflege-einrichtung kommen, sind max. 80 Pflegeplätze möglich. Vorhabenträger ist die WFD-Projektentwicklung GmbH & Co KG, Burgweg 56, 44145 Dortmund, vertreten durch Herrn Thomas Pape, nachfolgend Vorhabenträger genannt.

7.2.2 Grundstücksvermarktung

Grundsätzlich werden die Grundstücke jedem Mitbürger, gleich welcher Herkunft oder Religion, angeboten, wodurch eine Gefahr der Ghettobildung oder religiös geprägter Erscheinungen nicht zu erwarten ist. Aus der Sicht des türkisch-islamischen Kulturvereins ist eine Durchmischung ausdrücklich erwünscht.

7.3 Ziele und Zwecke

a) <u>Städtebauliche Konzeption</u>

Das städtebauliche Konzept ist entsprechend der geplanten Funktionen in zwei Bereiche gegliedert:

<u>Teil 1</u> – Gemeindezentrum

Die westliche Fläche ist für das Gemeindezentrum vorgesehen. Das Gemeindezentrum beinhaltet eine Moschee und Gemeinschaftsräumlichkeiten für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke. Die geplante Moschee ist für max. 500 Personen ausgelegt. Sie hat inklusive der 8,5 m hohen Kuppel eine Höhe von ca. 17 m und ist als Rundbau mit einem Durchmesser von ca. 22 m geplant. Seitlich der Moschee sind ein Minarett mit einer Höhe von 23,5 m und zwei zweigeschossige Seitenflügel mit Nebenräumen vorgesehen.

<u>Teil 2</u> – Eigenheimbebauung im Wohnpark

Im östlichen Teil des Planbereiches ist eine Bebauung mit 56 Doppelhäusern vorgesehen. Auf Wunsch sind auch freistehende Eigenheime zulässig. Für alle Häuser sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach vorgesehen.

Teil 3 –Wohnprojekt östlich der Benninghofer Straße

Östlich der Benninghofer Strasse, westlich der Straße Grimmelsiepen ist ein allgemeines Wohngebiet mit vier Vollgeschossen und einer Traufhöhe von max. 12 m geplant. Auf dieser Fläche soll ein Wohnprojekt entstehen. Hier sind sowohl Seniorenwohnungen mit einer Mischung aus betreutem Wohnen und Pflege als auch generationsübergreifende Wohnformen denkbar. Auch alternative Wohnformen sind möglich, die eine Kombination von Wohnen und Pflege berücksichtigen. Weitere Details können der Begründung entnommen werden.

Mit dem Bebauungsplan Hö 257 sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben geschaffen werden.

b) Erschließung

Die Erschließung des gesamten Planbereiches soll von der Benninghofer Straße über die Straße „Am Grimmelsiepen“ erfolgen. Das Gemeindezentrum ist über eine Stellplatzzufahrt an die Straße „Am Grimmelsiepen“ angebunden.

Die Anbindung des Wohngebietes soll westlich der vorhandenen Kleingartenanlage an die Straße „Am Grimmelsiepen“ erfolgen. Die innere Erschließung des Wohngebiets ist über zwei parallele, 5,5 m breite Mischverkehrsflächen, in West - Ost Richtung verlaufend geplant. Ein Fuß- und Radweg südlich der Spielwiese soll das Wohngebiet mit der öffentlichen Spielfläche verbinden.

c) Ruhender Verkehr

Auf dem Gelände des Gemeindezentrums sind ca. 80 Stellplätze inklusive 20 Reservestellplätze geplant. Der Ausbau richtet sich danach, ob sich der tatsächliche Bedarf im laufenden Betrieb des Gemeindezentrums herausstellt.

Für die Doppelhäuser sind pro Wohnungseinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück (Garage und Zufahrt) nachzuweisen.

Die notwendigen öffentlichen Stellplätze sind in Höhe von 20 % der geplanten Wohneinheiten entlang der Planstraße 2 im nördlichen Seitenbereich angeordnet. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum der Straße „Am Grimmelsiepen“ südlich des generationsübergreifenden Wohnens vorgesehen. Für generationsübergreifendes Wohnen oder sonstiges Wohnen sind insgesamt 14 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen.

d) Niederschlagswasser

Der Untergrund im Plangebiet kann als durchlässig bezeichnet werden. Somit ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwasser prinzipiell möglich. Da der künftig renaturierte Hörder Bach über das Potential für die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Bauvorhaben verfügt, kann auf eine Rückhaltung mit einer Drosseleinleitungsmenge verzichtet werden (s. Pkt. 6.1 der Begründung).

e) Schallschutz

Durch die vorgesehenen Maßnahmen (z. B. Abrücken der Wohnbebauung von den Lärmquellen, Errichtung von Schallschutzwänden) wird die Einhaltung der Orientierungswerte tags in den Außenwohnbereichen und in den Erdgeschossen an der geplanten Wohnbebauung über aktive Lärmschutzmaßnahmen weitgehend sichergestellt.

Verbleibende Überschreitungen sind über passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, die nachfolgend dargestellt sind:

- Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Vorkehrungen so zu treffen, dass die jeweiligen Innenschallpegel eingehalten werden. So sind ggf. schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangsentlüftungen etc. zu verwenden. Mit welchen Maßnahmen die erforderlichen Innenschallpegel erreicht werden, wird dem Bauherren überlassen.

- Auf der mit der Ziffer 7 bezeichneten Fassade sind auf der der Benninghofer Strasse zugewandten Seite Räume zum dauernden Aufenthalt nicht zulässig.

- In den mit Ziffer 9 gekennzeichneten Gebäuden sind in den Obergeschossen Balkone oder Loggien unzulässig

- Generell ist im Dachgeschoss des Wohnparks keine Wohnnutzung zulässig.

- Zusätzlich erfolgt die Festsetzung, dass ein Gebetsaufruf über eine Lautsprecheranlage am Minarett einmal wöchentlich in der Mittagszeit am Freitag für maximal 4 Minuten zulässig ist. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind an der nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten.

(s. auch Pkt. 7.2 der Begründung)

f) Öffentlicher Nahverkehr

Im Nahbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Am Grimmelsiepen“ der Buslinien 432, 433, 434, 435, 441 E, 442 E, NE 5 und NE 25. Diese Buslinien verbinden das Plangebiet mit dem Hörder Zentrum, den umliegenden Vororten und der Stadt Schwerte. Durch die U 41, Haltepunkt Clarenberg westlich des Plangebietes, ist die Anbindung an den Hauptbahnhof und die Innenstadt gegeben. Zusätzlich verkehren über den Hörder Bahnhof drei Regionalbahnen Richtung Hauptbahnhof bzw. Richtung Holzwickede/Unna und Schwerte / Iserlohn. (s. 3.4 der Begründung).

g) Freiflächen- und Freiraumkonzeption

Eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche von ca. 5.400 qm verbindet den Wohnpark mit dem Gemeindezentrum. Diese Fläche ist unter anderem auch für quartiersbezogene Freiflächennutzungen geeignet. Vorgesehen sind zudem ein Spielplatz und eine Spielwiese in der Größenordnung der bestehenden und gem. B-Plan zu überbauenden Flächen. Mit der Verlagerung des Kinderspielplatzes (ca. 4.700 qm) wird gleichzeitig auch Ersatz für die Wasserspielanlage geschaffen.
Am südwestlichen Rand des Plangebietes fasst eine großzügige private Grünfläche den Bereich des Gemeindezentrums ein. Im nördlichen Teilabschnitt wird diese Fläche deutlich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt, im Süden wird eine locker mit Bäumen bestandene Rasenfläche entstehen, die dem Gemeindezentrum eine Öffnung zur Straße hin bietet.

8. Altlasten, Methanausgasungen

In der Karte der Altstandorte und Altablagerungen sind keine Altlasten im den Bereich des Plangebietes gekennzeichnet . Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einen Hinweis für Erdarbeiten und Bodenbewegungen im gesamten Planbereich .

Von der Stadt Dortmund ist im Januar 1999 die „Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Das Bebauungsgebiet liegt in der Zone 0. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

9. Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB i. d. F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen

Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches zu genügen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht (Entwurf zur Offenlage) inklusive der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie – bislang nur teilweise - die Festlegung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vom Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld (Marl, Mai 2008) erstellt.
Für eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts wird auf das Kapitel 7 der Begründung verwiesen. Als Fazit stellt der Umweltbericht fest: „Insgesamt werden die genannten Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen /Tiere als erheblich eingeschätzt. Soweit die dargestellten Umweltauswirkungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, werden die entstehenden Beeinträchtigungen jedoch aufgrund der geringen bis mittleren Bedeutung der betroffenen Elemente des Naturhaushaltes als ausgleichbar eingeschätzt. Unter der Annahme, dass die geplanten Baumaßnahme nicht durchgeführt würde, sind bei gleich bleibender Nutzungsintensität und bei derzeitigem Kenntnisstand keine Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter zu erwarten. Bei Realisierung des bestehenden Baurechts würden die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die höhere Baudichte – zumindest in Bezug auf das geplante Gemeindezentrum / Wohnpark (WA 2) - voraussichtlich noch erheblicher ausfallen. Auf den Flächen des Bauvorhabens an der Benninghofer Straße (WA 1) ist die geplante Baudichte jedoch höher als die vorhandene und ermöglicht eine Bebauung unmittelbar an der Hauptstraße, während das bestehende Baurecht nur ein kleineres Baufeld - entsprechend der jetzigen Bebauung - zur Straße Am Grimmelsiepen vorsieht.“

10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die geplanten Bauflächen werden planungsrechtlich nach § 30 BauGB (Änderung Nr. 9 des B-Planes Hö 116) eingestuft. Für die Eingriffe, die im Rahmen des B-Planes Hö 116 Änderung Nr. 9 zu realisieren gewesen wären, wurde kein Ausgleich geleistet. Daher kommt die Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG in diesem Verfahren zur Anwendung.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht inklusive einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach dem Verfahren LUDWIG (1991) erstellt, der außerdem eine ausführliche Beschreibung der Grundlagen zur Kompensationsermittlung sowie der konkreten Kompensationsmaßnahmen – soweit zum derzeitigen Stand möglich - enthält.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (vgl. Kap. 5 und 7 der Begründung) können die Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Bezüglich der Ausgleichserfordernisse und Ausgleichsmaßnahmen ist das Plangebiet in zwei Eingriffsbereiche zu unterscheiden:

a) Wohnpark/Gemeindezentrum
Die über die Waldinanspruchnahme hinausgehenden Beeinträchtigungen des

Naturhaushaltes sind durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vor Ort kompensierbar, insbesondere auch deshalb, weil ökologisch wertvolle und für das Freiraumsystem bedeutsame Flächen nur im geringen Maße betroffen sind.

In der Gesamtbetrachtung aller geplanten Nutzungen südlich der Straße Am Grimmelsiepen (Wohnpark, Gemeindezentrum, Erschließung und Grünflächen) ergibt die Bilanzierung einen Punkteüberschuss von 24.784 ökologischen Wertpunkten (ÖW).
Eine über den Waldausgleich hinausgehende Kompensation ist daher nicht erforderlich.

Waldausgleich gemäß Forstgesetz
Da am Ort des Eingriffs keine Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, kann die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere (hier Verlust von 2,35 ha Waldfläche) nicht planintern umgesetzt werden. Aus diesem Grunde ist in Zusammenarbeit mit den Fachämtern ein planexterner Ausgleich durch die Neuanlage von ca. 3,52 ha (Forstliche Ausgleichsforderung im Verhältnis 1:1,5) nachzuweisen.

Der Eingriff in die Waldfläche ist derzeit noch nicht ausgeglichen. Eine entsprechende Festsetzung des Waldausgleichs ist zum Satzungsbeschluss im Bebauungsplan zu treffen.

b) Wohnprojekt an der Benninghofer Straße
Für das Wohngebiet WA 1 ist ein Kompensationsbedarf in Höhe von 42.527 ÖW ermittelt worden. Aufgrund der fehlenden Flächen werden auch für die Eingriffe durch den Bau eines Wohnkomplexes planexterne Ausgleichsflächen erforderlich. Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, hat er sich bereit erklärt, den Kompensationsbedarf über den Erwerb von Ökopunkte zu erfüllen. Zu diesem Zweck wird mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen werden.

Der Ausgleich der insgesamt 42.527 ÖW erfolgt über das städtische Ökokonto „Deuser Wiesen". Der Bebauungsplan trifft hierzu die Festsetzung einer Umstellung von konventionellem Acker (HA0 mit 6 ÖW) auf Bioland-Acker (HA2 mit 12 ÖW) und ordnet dem Eingriffsbereich „E1" eine 7.088 m² große Ausgleichsfläche „A1" (Gemarkung Deusen, Flur 2, Flurstücke 182 tlws., 736 tlws., 742 tlws. und 746 tlws.) aus dem Ökokonto zu.

Durch die im B-Plan ausgewiesene Ausgleichsmaßnahme auf der dem Eingriff WA1 zugeordneten Ausgleichsfläche können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Das geplante Vorhaben führt darüber hinaus zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, so dass keine Restrisiken der Umwelt bestehen bleiben.

Als **Monitoring-Maßnahmen** zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt soll laut Umweltbericht zum einen zwei Jahre nach Realisierung des Gemeindezentrums /Moschee bzw. spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verkehrserhebung durchgeführt werden, um die Höhe des

Verkehrsaufkommens zu ermitteln und die Auslastung der Stellplatzanlage, die zunächst mit lediglich 60 Stellplätzen ausgebaut wird, zu überprüfen.
Zum anderen soll eine Umsetzungskontrolle der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

11. Entwässerung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches spielt für die Grundwasserregeneration keine bedeutsame Rolle. Aufgrund der mittleren Durchlässigkeit in der wasserungesättigten Bodenzone empfiehlt der Gutachter, von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Als Ergebnis des Scopingverfahrens ist festzuhalten, dass das Niederschlagswasser den angrenzenden Gewässern (Hörder Bach und Marksbach) zuzuführen ist. (s. Pkt. 6 der Begründung). Da der geplante renaturierte Hörder Bach sowie der Marksbach über das Potential für die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Bauvorhaben verfügt, ist eine entsprechende Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen.

12. Schallschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines verdichteten Siedlungsraums. Auf die geplante Wohnbebauung wirken insofern Lärmimmissionen unterschiedlicher Herkunft wie Verkehrs- und Freizeitlärm ein. Deshalb ist begleitend zum Bebauungsplanverfahren ein Lärmgutachten erstellt worden („Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen – Straßenverkehr und Schienenverkehr“, Verf.: Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund 30.04.2008). Im Rahmen des Gutachtens wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die ursprünglich vorgesehene Wohnbebauung von der Straße „An der Goymark“ abgerückt. Hierdurch hat sich am geplanten Standort der Gebäude ein erheblich geringerer Lärmwert ergeben (s. Pkt. 7.2 der Begründung) Weitere Details können der Begründung entnommen werden.

13. Bergbau

Nach Auswertung der Grubenbildunterlagen durch die Bergwerks-Verwaltungs GmbH Alte Haase“ ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Abbau vor 1900 sowie „wilder Abbau“ im südlichen Teil des Planbereiches (südlich der vorhandenen Bebauung) nicht auszuschließen. Dieser Bereich soll deshalb gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, gekennzeichnet. Im übrigen ist in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass vor einer Bebauung eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie, empfohlen wird.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bereich des Bebauungsplanes Hö 257 nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall ist im Plan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen worden.

15. Klimaschutz/Solarenergie

Die solarenergetische Analyse und Optimierung der Entwurfskonzeption der Wohnbebauung im südlichen Planbereich erfolgte mit Hilfe des städtebaulichen Energiesimulationsprogramms GOSOL, welches die individuellen passiven Solargewinne bilanziert.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass das vorliegende Bebauungskonzept mit einem auf optimale Einstrahlungsvoraussetzungen (= 100%) bezogenen verfügbaren Solar-gewinn von knapp 80 % bereits befriedigende bis gute Vorraussetzungen für die Nutzung des solarener-getischen Potentials aufweist. Gemäß der für die Bewertung des Sonneneintrags zugrunde gelegten Skala wird eine weitere solarenergetische Optimierung nur dann empfohlen, wenn keine Konflikte mit anderen städtebaulichen Belangen bestehen.

Der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde hinsichtlich aller in die Planung einzustellenden Belange bereits wiederholt angepasst. Eine weitere solarenergetische Optimierung ist ohne Beeinträchtigung anderer Belange nicht möglich.

16. Verfahrensstand

Am 24.02.2005 fand im Rahmen einer Bürgeranhörung (jetzt frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) eine Einwohnerversammlung statt. Es wurden sowohl vor, während und nach der Einwohnerversammlung zahlreiche Anregungen vorgetragen. Vom Türkisch Islamischen Kulturverein wurde seitdem das Finanzierungskonzept für das Projekt überarbeitet und für die verschiedenen Projektbausteine verfeinert. Die Unterlagen wurden von der Verwaltung geprüft. Danach ist festzustellen, dass sie eine gute Grundlage bilden sowohl für das Gemeindezentrum als auch für die Vermarktung der Wohnbebauung.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Hö 257 – Am Grimmelsiepen – (jetzt frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) geprüft und die Verwaltung beauftragt, das Planverfahren unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses fortzuführen.

16. Gender Mainstreaming / Gender Planning

Bei diesem Verfahren wurden die Grundsätze des Leitfadens zu “Gender Planning” beachtet (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen).

Alle Bauvorhaben (Gemeindezentrum, Betreutes Wohnen, Eigenheime) können gleichberechtigt von Frauen und Männern, Mädchen und Jungen sowie Jugendlichen genutzt werden.

17. Behindertengleichstellungsgesetz/Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung 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.

18. Sonstiges

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist sowohl verwaltungsintern als auch mit den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Somit können der Entwurf des Bebauungsplanes Hö 257 und die Begründung vom 09.05.2008 nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Die Begründung ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Seite des Stadtplanungsamtes unter www.dortmund.de eingesehen werden.

Aus Kostengründen und aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, den Bebauungsplan in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Er wird jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und steht wie bisher während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.

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

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hö 257 –Grimmelsiepen- in Dortmund, Verf.: Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 30.04.2008

- Baugrundgutachten mit genereller Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagsgewässern, Verf.: Rummel & Knüfermann, 1996

- Entwässerungstechnisches Konzept des Bebauungsplans Hö 257 –Am

Grimmelsiepen- in Dortmund-Hörde, Verf.: Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 09.05. 2008

- Lufthygienisches Gutachten, Verfasser.: simuPlan, Dorsten, 01.10.2007
- Bodenuntersuchung auf oberflächennahen Bergbau, Verf.: Ingenieurbüro Siedek und Kügler, Essen, 30.08.1996
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Hö 257 –Am Grimmelsiepen- in Dortmund-Hörde, Verf.: Büro Hennigfeld,Marl, 09.05. 2008
- Solar+energetische Bewertung zum VEP Hö 257 Verf.: Solarbüro Dr.Ing.Peter Goretzki ,70619 Stuttgart, 30.04. 2008
- Energiekonzept Grimmelsiepen ,Verf.: envi GmbH ,Dortmund,28.01. 2008

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Seite des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes unter www.dortmund.de eingesehen werden.

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.