



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StD Ullrich Sierau	14.10.2008
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Herr Nickisch	2 26 14	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Hombruch	28.10.2008	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	12.11.2008	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; Bebauungsplan Hom 242 - Bergfeld -

hier: Beschluss zur Veränderung (Erweiterung bzw. Reduzierung) des Planbereiches, Beschluss zur Anordnung einer Umlegung, Entscheidung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Hom 242 – Bergfeld -

Beschlussvorschlag

- I. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hom 242 – Bergfeld - im Norden zu reduzieren und im Westen zu erweitern. Der neue Geltungsbereich ist unter Ziffer 2 dieser Vorlage beschrieben.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III FNA 213/1) i.V.m. 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 für den unter der Ziffer 2 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 242 - Bergfeld - die Anordnung einer Umlegung.

Rechtsgrundlage:

§ 46 Abs.1 in Verbindung mit § 45 Abs. 2 BauGB.

- III. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat das Ergebnis der Bürgerbeteiligung unter Ziffer 15 dieser Vorlage geprüft und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren Hom 242 – Bergfeld - unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse fortzuführen.

Rechtsgrundlage:

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

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
13038-08	2

- IV. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen stimmt den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Hom 242 - Bergfeld - für den unter der Ziffer 2 dieser Vorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich und der Begründung vom 6. Oktober 2008 zu und beschließt die öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

Die für die Gemeinde entstehenden Kosten sind in der Begründung aufgeführt.

Ullrich Sierau
Stadtdirektor

Begründung

1. **Kurzfassung der Vorlage**

Der Bebauungsplan Hom 242 – Bergfeld – soll für den Bereich zwischen den Straßen Am Kramberg, Heideblick, Galoppstraße und der Zillestraße in Dortmund-Lücklemborg aufgestellt werden.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau soll durch den Bebauungsplan die Voraussetzung für die Errichtung von ca. 49 einzelstehenden, maximal zweigeschossigen Wohngebäuden geschaffen werden.

Für die Entwässerung wird ein Regenrückhaltebecken nordwestlich des geplanten Wohngebietes festgesetzt. Im Weiteren werden zwei Ausgleichsflächen westlich und nördlich der geplanten Bebauung sowie zwei planexterne Ausgleichsflächen in Persebeck gesichert. Ein Kinderspielplatz wird im zentralen Plangebiet vorgesehen.

Die vorhandenen Gebäude beidseitig der Straße Am Kramberg und nördlich des Heideblicks werden einschließlich der Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen und planungsrechtlich geregelt.

Im Westen wird die zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Hofanlage einschließlich der nordwestlich angrenzenden Gehölzflächen, einer zur Zeit als Parkplatz genutzten Fläche sowie einer östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

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

2. **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Ausschuss 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 der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 27.06.2008.

3. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Bisheriger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 242
2. Neuer räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planrecht
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Städtebauliche Konzeption
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming/Gender Planning)
8. Behindertengerechte Planung
9. Entwässerung
10. Umweltprüfung
11. Solarenergetische Beurteilung / Energieeinsparendes Bauen
12. Geräuschimmissionen
13. Bergbau
14. Verfahrensstand
15. Ergebnis der Bürgeranhörung
16. Gründe für die Anordnung einer Umlegung
17. Sonstiges

Anlagen

Begründung
Übersichtsplan

(nun folgt der Hauptteil von 1. Bisheriger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis 17. Sonstiges)

Sachverhalt:

1. **Bisheriger räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich, für den der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, erstreckte sich zwischen der Südseite der Straße Heideblick im Süden bis zur Einmündung in die Galoppstraße, der östlichen Grenze des Grundstückes Heideblick 201 im Westen, einer gedachten Linie ca. 40 Meter nördlich der Hochspannungsleitung parallel zu derselben im Norden und einer gedachten Linie ca. 40 Meter östlich parallel zur Straße Am Kramberg im Osten in Dortmund-Lücklemborg.

2. **Neuer räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird im Norden um landwirtschaftlich genutzte Flächen reduziert, da sich diese in privatem Eigentum befinden und nicht überplant werden sollen. Die Grenze verläuft nunmehr bis zum Grundstück Am Kramberg 21 ca. 20 m südlich der Hochspannungsleitung. Das Grundstück am Kramberg 21 und die weiter östlich angrenzenden privaten Grünflächen bzw. Gartengrundstücke bleiben Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich um das Grundstück der ehemaligen Hofanlage (Heideblick Hs.-Nr. 201) einschließlich der zugehörigen Außenbereiche sowie um Teile der Flurstücke 61, 614, 735 (Gemarkung Lücklemborg, Flur 1) zur Sicherstellung eines Kanalanschlusses an die Schondelle erweitert. Nördlich der Straße Heideblick, im Bereich des Anschlusses an die Galoppstraße wird zur Entwässerung der Straße Heideblick eine städtische Fläche (Gemarkung Lücklemborg, Flur 1, Teil des Flurstückes 59) in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha. Für die planexternen Ausgleichsflächen (A 1.3) in einer Größe von ca. 0,9 ha werden die Flurstücke 307 und 309 (Gemarkung Persebeck, Flur 1) in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst somit insgesamt eine Fläche von ca. 12,8 ha.

Neue Planbereichsbeschreibung

Planbereich zwischen der Südseite der Straße Heideblick im Süden, der Galoppstraße im Westen, der Hochspannungsleitung zwischen Galoppstraße und der Straße Am Kramberg im Norden sowie der Ostseite der Bebauung östlich der Straße Am Kramberg im Osten in Dortmund-Lücklemborg (siehe auch Übersichtsplan).

3. **Übergeordnete Planung und bestehendes Planrecht**

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil vom 09.08.2004 trifft für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellungen „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 vom Grundsatz her den Darstellungen des Regionalplanes. Die Abweichung vom GEP umfasst ein Volumen von ca. 2,5 ha und ist daher unterhalb der Geringfügigkeitsschwelle.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt das geplante Wohngebiet (einschließlich der nördlichen Ausgleichsfläche) als Wohnbaufläche dar. In westlicher Richtung schließen sich hieran die Darstellungen Wald und Grünfläche an.

In diesem Bereich finden sich im Bebauungsplan die Festsetzungen für die westliche Ausgleichsfläche, das Regenrückhaltebecken sowie für die landwirtschaftliche Fläche. Mit den Festsetzungen werden entsprechend der Intention des Flächennutzungsplanes sowohl ein ausreichender Abstand zum Schondellebachtal als auch eine Eingrünung des Wohngebietes (Bepflanzung der Ausgleichsfläche, Eingrünung des Regenrückhaltebeckens) gesichert. Die landwirtschaftliche Fläche steht im funktionalen Zusammenhang mit den nördlichen Flächen und wird vom dortigen Landwirt zur Bewirtschaftung benötigt. Eine kleinteilige Abweichung von Wald in Grünfläche ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, da der Charakter der Freiraumnutzung erhalten bleibt.

Das Grundstück der ehemaligen Hofanlage soll im Bebauungsplan entsprechend der aktuellen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Aufgrund der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes ist hierfür keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Festsetzungen des Landschaftsplanes

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Süd beinhaltet für den überwiegenden (östlichen) Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 6.25 – Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung sowie Erhaltung von Grünstrukturen – insbesondere Hecken und Obstwiesen – und die landschaftliche Einbindung der Fläche.

Im westlichen Plangebiet beinhaltet der Landschaftsplan auf einer Breite von ca. 70 m das Entwicklungsziel 1.18 – Erhaltung des Freiraumes und der Gehölzbestände sowie Vermeidung von weiterer Zersiedlung. Der Raum hat Bedeutung für das Stadtklima (Bildung von Frischluft) und ist für den Arten- und Biotopschutz wichtiger Ergänzungsraum zum Schondellebachsystem. Dieser Bereich ist gemäß der Festsetzungskarte des Landschaftsplans Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 37 – Schondelle- und Pferdebachtal/Hacheney, u.a. aufgrund seiner Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung, den Frischlufttransport und das Stadtklima.

Bestehendes Planungsrecht

Die bebauten Grundstücke nördlich der Straße Heideblick und beidseitig der Straße Am Kramberg (einschließlich der zurzeit unbebauten Flurstücke 645 und 548 sowie der südlichen Hälfte des Flurstücks 543, Gemarkung Lücklemborg, Flur 1) sind nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen.

Das Grundstück 1378 östlich Am Kramberg, nördlich des vorhandenen Gebäudes Hs.-Nr. 28 ist nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Eigenheimgebiet mit ca. 49 Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Straßen, Entwässerung, Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen schaffen.

Im Weiteren ist die Sicherung der vorhandenen Wohngebäude unter Berücksichtigung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Ausbau der äußeren Erschließung, soweit erforderlich, vorgesehen.

5. Städtebauliche Konzeption

Das vorhandene Ortsbild Lücklebergs wird geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und das von Osten nach Nordwesten durch den Ortsteil verlaufende Schondellebachtal.

Das städtebauliche Konzept mit der geplanten lockeren Bebauung von insgesamt ca. 49 Einzelhäusern ergänzt die vorhandenen Baustrukturen entlang der Straßen Am Kramberg und Heideblick in maßvollem Umfang in nördlicher und westlicher Richtung. Zum Schondellebachtal und zum nördlichen Freiraum hin werden große Freiflächen gesichert durch die Festsetzungen als Ausgleichsflächen, Flächen für die Regenrückhaltung sowie landwirtschaftliche Flächen.

Im zentralen Plangebiet ist ein Spielplatz für das neue und auch für die bestehenden Wohngebiete vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll westlich der Straße Heiduferweg von der Straße Heideblick aus über eine Mischverkehrsfläche mit Stichstraßen erfolgen (Planstraßen A-C). Eine weitere Stichstraße (Planstraße D) zweigt von der Straße Am Kramberg aus ab. Die Stichstraßen münden jeweils in Wendeanlage mit Verkehrsgrünflächen als kleine gestaltete Plätze. Die Verkehrsflächen sind durch Fuß- und Radwege miteinander verbunden.

Die Straßen Heideblick (Ausbau im Separationsprinzip) und Am Kramberg (Mischverkehrsfläche) werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Im westlichen Abschnitt des Heideblicks wird ein seitlicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Bei der Planung wurde in diesem Bereich insbesondere die vorhandene landschaftsbildprägende Weißdornhecke beachtet.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten freistehenden Einfamilienhäuser sollen mit maximal zwei Vollgeschossen sowie Sattel- oder Pultdächern beidseitig der geplanten Straßen errichtet werden. Die Festsetzungen berücksichtigen das bewegte Gelände im Plangebiet, insbesondere im östlichen Baugebiet, durch die differenziert festgesetzten maximalen Traufhöhen.

Es werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die vorhandenen Wohngebäude nördlich des Heideblicks, beidseitig der Straße Am Kramberg sowie die ehemalige Hofanlage im westlichen Plangebiet werden in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gesichert.

Die vorgesehenen Baugrenzen sichern den Bestand und lassen maßvolle Erweiterungen zu. Entsprechend des Bestandes werden I bzw. II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt.

7. **Gender Planning (Geschlechter gerechte Planung)**

Bei dem o.g. 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).

8. **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 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.

9. **Entwässerung**

Im Rahmen des Verfahrens ist ein entwässerungstechnisches Konzept erstellt worden. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird innerhalb der Planstraßen in Richtung Heideblick geführt und im Bereich der Einmündung Heiduferweg in den vorhandenen Mischkanal geleitet.

Das Niederschlagswasser der geplanten Wohnbebauung und der Planstraßen wird in Kanälen in nordwestliche Richtung in ein Regenrückhaltebecken geführt und von hier aus über einen Kanal in die Schondelle eingeleitet.

Das Niederschlagswasser des westlichen Teilabschnittes Heideblick, soll über einen Kanal zum derzeit als Parkplatz genutzten Grundstück (südwestlich der ehemaligen Hofanlage) geführt und ebenfalls in die Schondelle eingeleitet werden.

Die bestehende Bebauung entlang Heideblick und Am Kramberg entwässert in vorhandene Mischkanäle innerhalb der Straßen.

10. **Umweltprüfung**

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 ist Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan.

Dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) stimmten die beteiligten Behörden in der Scopingbeteiligung vom 19.12.2006 bis zum 21.01.2007 zu. Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

10.1 **Inhalte des Umweltberichtes**

Der Entwurf zum Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekturbüro U-Plan GmbH, Dortmund, in Text und Karten im Oktober 2008 zur Offenlegung eingebracht. Der Umweltbericht beinhaltet auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sowie ein Ausgleichsflächenkonzept. In der Begründung zum Bebauungsplan Hom 242 wird eine Zusammenfassung der planungsrelevanten Ergebnisse des Umweltberichts vorgenommen; weitergehende Ausführungen können dem Umweltbericht als Teil 2 der Begründung entnommen werden.

Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der jeweiligen Umweltmedien werden im Umweltbericht aufgelistet. Darüber hinaus werden die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen konkret beschrieben, u. a. die Zielsetzung zum Erhalt der ortsbildprägenden Bäume, Schnitthecken und Sandsteinmauern. Des weiteren werden Maßnahmen zur Grünplanung im Baugebiet beschrieben.

Mit Ausnahme der Wohngebiete, der Schondelle, der Gehölzbestände, der Krambergkuppe (Braunerde / Wiesennutzung) und der klimatischen Ausgleichsfunktionen, die eine mittlere bis hohe vorhabenbezogene Empfindlichkeit aufweisen, weist der Untersuchungsraum gegenüber den anderen Schutzgütern aufgrund von Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Lärm, Luftschadstoffe) und der vorliegenden Ausprägung der übrigen Schutzgüter nur eine geringe bis mittlere, vorhabensbezogene Empfindlichkeit auf. Der Baumersatz nach Baumschutzsatzung kann im Plangebiet sichergestellt werden. Der Umweltbericht subsummiert, dass trotz des schrumpfenden Freiraumes die genannten Schutzgüter durch das Vorhaben „nur wenig beeinflusst“ werden. Zusammengefasst werden ca. 2,9 ha an Freifläche entlang der bestehenden Baukulisse einer lockeren Bebauung zugeführt. Zum gleichen Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Umweltbericht.

10.2 **Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Nach § 21 Abs.1 BNatSchG ist u. a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum ökologischen Ausgleich festzulegen. Gemäß § 1a Abs.3 BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt.

Im Umweltbericht werden über die Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -vermeidung hinaus auch die Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe geregelt. Das Ausgleichserfordernis und der Kompensationsnachweis werden anhand einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz errechnet.

Der Bestandwertigkeit in Höhe von 591.943 Wertpunkten steht unter Einbeziehung der im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Erhaltungsgebote, planinterne Ausgleichsflächen) eine errechnete Planungswertigkeit in Höhe von 592.187 Wertpunkten gegenüber. Der erforderliche Ausgleich kann am Eingriffsort durch die planinternen Ausgleichsflächen A 1.1 und A 1.2 größtenteils ausgeglichen werden. Das Restausgleichserfordernis wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen planextern auf geeigneten Flächen des Sondervermögens der Stadt Dortmund in Dortmund-Persebeck (s. u.) nachgewiesen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz belegt, dass nach Realisierung der vier Ausgleichsflächen bezogen auf die mit dem Bebauungsplan Hom 242 verbundenen Eingriffe der Vollaussgleich hergestellt wird.

10.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. In der Abwägung im Kapitel 10.2 wurde bereits angeführt, dass eine bauliche Arrondierung an einem bestehenden Wohngebiet stattfindet. Die Arrondierung an sich entspricht nicht der Bodenschutzklausel in ihren zentralen Forderungen. Aber das städtebauliche Konzept belegt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (wenig Wohneinheiten, großflächige Gärten) im Baugebiet. Schließlich werden über die Baufenster und benötigten Verkehrsflächen hinaus große Teile des Plangebietes unbebaut gelassen und als Garten, Grünfläche oder Ausgleichsfläche festgesetzt.

10.4 Monitoringverfahren

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dieser Prozess wird als Monitoring bezeichnet. Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Monitoring-Maßnahmen empfohlen:

- Die Prüfung hinsichtlich der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote als Maßnahmen des Grünkonzeptes spätestens erstmals 4 Jahre nach Satzungsbeschluss (diesem folgt zunächst das Umlegungsverfahren).
- Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen am Regenrückhaltebecken wird durch die Stadt Dortmund erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 2 Jahren vor Ort durch Begutachtung des Zustandes der zugeordneten Ausgleichsflächen überprüft.

Weitere konkrete Überwachungsmaßnahmen sind z. Z. nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Inhaltlich soll die Überprüfung u.a. folgende Punkte abdecken:

- Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere von Maßnahmen zur Vermeidung, um festzustellen, ob wegen ihrer Nichtdurchführung nicht erwartete nachteilige Auswirkungen auftreten.
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand angemessenerweise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

11. Solarenergetische Beurteilung / Energiesparendes Bauen

Die solarenergetische Analyse und Optimierung der Entwurfskonzeption erfolgte mit Hilfe des städtebaulichen Energiesimulationsprogramms GOSOL, welches die individuellen passiven Solargewinne bilanziert. Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung (nach erfolgter Optimierung des städtebaulichen Konzeptes) ist eine gute Nutzung des solaren Potentials gewährleistet. Das für das Plangebiet erstellte Energiekonzept empfiehlt ein dezentrales Heizsystem auf der Basis von Holzpellets. Da bei einer dezentralen Lösung die Einflussmöglichkeiten geringer sind als bei einer zentralen Anlage sind als weitere Bausteine (zur vorgenannten Möglichkeit der Nutzung solarer Energie) die Sicherung von KfW-60-Standards für die städtischen und privaten Grundstücke und das ErneuerbareEnergienWärmegesetz zur Regelung des Anteiles der Wärmebedarfsdeckung durch erneuerbare Energien zu benennen. Im Weiteren soll in Abstimmung mit der DEW geprüft werden, ob im Sinne einer Förderung der Nutzung regenerativer Energien auf die Verlegung von Gasleitungen im geplanten Wohngebiet verzichtet werden kann, da aufgrund des guten Energiestandards und der Vielzahl von Alternativen nur ein geringer Gasabsatz zu erwarten ist.

12. Geräuschimmissionen

Für das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der verkehrlichen Immissionen erstellt worden. Die verkehrsbedingten Immissionen der Zillestraße und der Bundesstraße B 54 führen zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte im Plangebiet. Aufgrund (geringer) Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte durch Fahrgeräusche entlang der Straße Heideblick wurden die beiden im Einfahrtsbereich des neuen Wohngebietes geplanten Gebäude in nördliche Richtung verschoben. Weitere aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Flugverkehre wurde eine „Prognose über die Lärmimmission aus dem Flugverkehr des Flughafens Dortmund im Jahr 2020“ erstellt (März 2008, Institut für Immissionsschutz ADU cologne). Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung (Messpunkt Heideblick) werden die zulässigen Immissionswerte im Plangebiet nicht überschritten.

13. **Bergbau**

Innerhalb des Plangebietes hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden. Mittels Erkundungsbohrungen wurden im Plangebiet zwei Hohlräume gefunden, die im Vorfeld einer Überbauung lagestabil zu verfüllen sind. Weitere Gefährdungsbereiche durch Suchschürfe / Pinge und Tagesöffnungen im Bereich der vorhandenen Straßen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich wird ein bergbaulicher Hinweis aufgenommen. Im Bereich der geplanten und vorhandenen Wohngebiete wird auf die erforderlichen Baugrunduntersuchungen hingewiesen.

14. **Verfahrensstand**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 41 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.2003 bis 17.08.2003 durchgeführt. Die Beteiligung der Bürger/innen an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 06.11.2002 im Rahmen einer Einwohnerversammlung sowie durch einen vierzehntägigen Planaushang.

15. **Ergebnis der Bürgeranhörung**

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurden während und nach der Einwohnerversammlung verschiedene Anregungen vorgetragen. Nachfolgend sind die eingegangenen Anregungen, zusammengefasst zu einzelnen Themenschwerpunkten, mit der dazu gehörigen Stellungnahme der Planungsverwaltung wiedergegeben.

15.1 **Wohnbauflächenbedarf, Alternativstandorte**

Die zu überplanende Fläche sei im Flächennutzungsplan von 1985 als nachrangig zu entwickelnde Wohnfläche ausgewiesen. Es wird daher um Auskunft gebeten über die Wohnbauflächenentwicklungsprogramme im Stadtbezirk Hombruch, ihren Planungsstand und den nachvollziehbaren Nachweis, dass im Stadtbezirk Hombruch keine alternativen Flächen mehr zur Verfügung stünden. Zu bedenken sei die abnehmende Nachfrage bei sinkender Einwohnerzahl.

Es wird nachgefragt, inwiefern eine Nachfrage nach Baugrundstücken mit den im Bergfeld zu erwartenden hohen Quadratmeterpreisen angesichts der sinkenden Nachfrage auf dem Dortmunder Immobilienmarkt überhaupt realistisch sei. Im Stadtbezirk Hombruch würden Bauplätze entsprechenden Zuschnitts mit gehobenen Ansprüchen nicht bebaut oder tlw. bebaut brachliegen und wären weder verkäuflich noch vermietbar.

Es wird angefragt, warum nicht das Gelände gegenüber dem Lemberger Feld vorweg genutzt würde. Die Erschließungsprobleme stellten sich nicht, ebenso nicht die Probleme der übermäßigen Straßenbelastung und im übrigen wäre auch die Frischluftschneise unangetastet.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu dem Themenschwerpunkt Wohnbauflächenbedarf kann folgender Sachstand gegeben werden:

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen bilden der Flächennutzungsplan sowie die mit der Ortspolitik abgestimmten Wohnbauflächenentwicklungsprogramme die grundsätzliche Arbeitsgrundlage. Die in den Programmen für den Stadtbezirk Hombruch enthaltenen Wohnbauvorhaben wurden hinsichtlich des Wohnbaubedarfs und des bestehenden oder aktuell durch Bebauungspläne schaffenden Angebotes geprüft. Das Gros dieser Bebauungspläne ist bereits realisiert bzw. in Realisierung. Andere vorgemerkte Projekte konnten bisher nicht bearbeitet werden, da die hierzu erforderlichen Voraussetzungen (beispielsweise Grundstücksverfügbarkeiten) nicht vorlagen bzw. vorliegen. Im Weiteren zeigen sich oftmals während des Planverfahrens größere Restriktionen als erwartet, wodurch oftmals weit weniger Wohneinheiten geschaffen werden.

Das im Stadtbezirk Hombruch heute verfügbare Wohnbauflächenpotenzial ist daher planerisch weitestgehend ausgeschöpft und bezüglich seiner Realisierung quantitativ überwiegend realisiert bzw. im Bau. Der Flächennutzungsplan (2004) vollzieht diese Entwicklung nach, in dem die im Flächennutzungsplan von 1995 noch als nachrangig zu entwickelnde Wohnbaufläche Bergfeld nunmehr als aktuelles Wohnbaupotenzial dargestellt wird.

Nach wie vor besteht eine hohe Nachfrage nach Eigenheimen im Stadtbezirk Hombruch. Über die in Realisierung befindlichen Wohnbauflächen hinaus sind beim Liegenschaftsamt (2008) ca. 215 Interessenten vorgemerkt, die im Bereich Dortmund Süd/West ein Grundstück zur Errichtung eines Einfamilienhauses suchen.

Als vergleichbare alternative Baugrundstücke im Süden Dortmunds sind derzeit die Plangebiete der Bebauungspläne Hom 213 – Bozener Straße - und Hom 270 – Kirhhörder Straße – (bereits rechtskräftig) sowie Hom 264 – Berchumweg - (wird aktuell zur Rechtskraft gebracht) zu benennen. Diese befinden sich in jeweils ähnlichen Lagen in Ergänzung vorhandener Strukturen in den Ortsteilen Lücklemborg und Kirhhörde und bieten ebenfalls eine Eigenheimbebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken.

Das Baugebiet „Kirhhörder Straße“ ist weitestgehend bebaut, „Bozener Straße“ in einem Teilbereich, und „Berchumweg“ mit ca. 29 geplanten Wohneinheiten befindet sich noch nicht in der Vermarktung. Daher bieten sich hier noch Baupotenziale, die aber in der Anzahl kein „Überangebot“ darstellen.

Bei der Fläche Bergfeld handelt es sich stadträumlich um eine ausgesprochen bevorzugte Lage, die sich von ihrer Exposition (Hanglage) sowie ihrem näheren Umfeld (aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern, großzügig bemessene Grundstücke) von anderen Standorten im Stadtgebiet und selbst von den obengenannten Standorten in Kirhhörde abhebt.

Konzeptionell wurden diese Besonderheiten bei der planerischen Entwicklung des Gebietes als Vorgabe berücksichtigt und eine entsprechend lockere Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft im Norden und im Westen sowie örtliche Gegebenheiten wie das angrenzende Schondellebachtal, die landwirtschaftlichen Flächen, die ehemalige Hofanlage und vorhandene Gehölzstrukturen wurden beachtet.

Die besondere Qualität des Plangebietes ergibt sich sowohl durch örtliche Gegebenheiten als auch durch das städtebauliche Konzept einschließlich der getroffenen Festsetzungen. Dadurch wird sichergestellt, dass das Plangebiet nicht in Konkurrenz zu anderen Baugebieten zu sehen ist, sondern ein eigenes Marktsegment „bedient“.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst das „Lemberger Feld“ (das heißt, die Fläche östlich Am Kramberg, nördlich Heideblick) zu entwickeln, kann festgestellt werden, dass es hier zwar entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes noch ein Wohnbaupotenzial von maximal 8000 m² gibt, aber – da es sich um verschiedene Eigentümer handelt - bislang kein Entwicklungsinteresse einschließlich eines Gesamtkonzeptes bekundet wurde.

Es wird empfohlen der Anregung, zunächst die Fläche östlich Am Kramberg / nördlich Heideblick zu entwickeln, nicht zu folgen.

15.2 **Ökologische Bedeutung des Bergfeldes**

Aus raumplanerischer Sicht könne die Bebauung nicht begründet werden. Der Umgebungscharakter eines ruhigen Wohnumfeldes und Naherholungsgebietes würde durch die Planung nachhaltig zerstört. Nicht nur das Schondellebachtal sondern auch die für den Ortsteil wertvollen, landwirtschaftlichen Flächen seien zu schützen. Außerdem würde durch die Bebauung eine wertvolle Frischluftschneise zerstört. Im Weiteren habe man in der Vergangenheit bei früheren Planungen (Ausweitung des Reitervereins) auf einen wertvollen Kröten- und sonstigen Kleinlebewesenbestand im Plangebiet hingewiesen, den es zu schützen galt.

Falls die Fläche dennoch bebaut werden solle, sei ein ausreichender Abstand zum Schondellebachtal einzuhalten.

Es werden die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Grüngutachtens gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwicklung des Baugebietes Bergfeld ist entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als maßvolle Erweiterung vorhandener Strukturen zu werten. Die geplante Wohnbaufläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Das Schondellebachtal südlich und westlich des Plangebietes, zusammengenommen mit den landwirtschaftlichen Flächen im Norden bis zur Zillestraße, bilden einen „grünen Ring“, hinter dem die geplante Bebauung räumlich zurückbleibt und in ihrem gemäßigttem Ausmaß als vertretbar gewertet wird. Dies stellt der Umweltbericht deutlich heraus.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt sowohl das angrenzende geschützte Schondellebachtal durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes als auch die Funktion des geplanten Wohngebietes als neuer Siedlungsrand durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen.

Es wird empfohlen, der Anregung, auf die geplante Bebauung zu verzichten, nicht zu folgen. Der Anregung, einen ausreichenden Abstand zum Schondellebachtal einzuhalten, wurde gefolgt.

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes ist im Plangebiet ein typisches Stadtrandklima anzutreffen. Im Bereich der Schondelle sammeln sich örtlich begrenzt Kaltluftabflüsse, im Bereich der Wiesen kommt es ebenfalls zu einer Auskühlung. Die klimatische Situation verändert sich wenig durch die zusätzliche Bebauung in Kuppenlage. Eine stärkere Erwärmung durch die neue Wohnbebauung wird durch den verstärkten Wind auf der Kuppenlage kompensiert. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiter Kaltluft produzieren.

Aufgrund der differenzierten Landschaft sind im Bereich des „Bergfelds“ Bedingungen gegeben, um eine größere Vielfalt an Tieren einen Lebensraum zu geben. Das Planungsvorhaben wird diese Situation nicht beeinträchtigen, da die strukturreichsten Bereiche nicht bebaut werden und das Schondelleletal durch Heckenstrukturen an seinem östlichen Hochufer ergänzt wird.

Der Anregung zur Durchführung der obengenannten Untersuchungen wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes einschließlich einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entsprochen.

15.3 Geplante Bebauung

Anzahl der Wohneinheiten, Grundstücksgrößen, Gebäudehöhen und Gestaltung

Die mögliche Anzahl der Wohneinheiten (ca. 45 ggf. plus Einliegerwohnung) sollte im Bebauungsplan durch Höhenbegrenzungen und Begrenzungen der Anzahl der WE restriktiv festgeschrieben werden. Es wird befürchtet, dass durch zulässige Einliegerwohnungen die Anzahl deutlich überschritten werde.

Die Angaben zu den geplanten Grundstücksgrößen werden angezweifelt, da derartige Angaben auch in benachbarten Baugebieten nicht eingehalten wurden. Auch wird befürchtet, dass in der späteren Realisierung die vorgenannten Festsetzungen zum Bauvolumen durch die Bauherren/ Bauträger nicht eingehalten würden.

Die Gebäudehöhen sollten durch entsprechende Festsetzungen dem Gebäudebestand angepasst werden. Im Weiteren sollten Art und Gestaltung der geplanten Wohngebäude vorgegeben werden.

Passivhäuser

Es sollte über die Möglichkeit von Passivhäusern nachgedacht werden.

Ausdehnung/ Verschiebung der Wohnfläche

Eine spätere Ausdehnung der Wohnbaufläche wird befürchtet.

Eine Verschiebung der geplanten Wohnbaufläche in westlicher Richtung wird vorgeschlagen.

Vermarktung

Die Grundstücke sollten an einzelne Bauherren vergeben, nicht aber über Bauträger vermarktet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Anzahl der Wohneinheiten, Grundstücksgrößen, Gebäudehöhen und Gestaltung

Das städtebauliche Konzept wurde mit der ausdrücklichen Zielvorstellung im Hinblick auf die politische Zielsetzung so entwickelt, dass ein hochwertiges Wohngebiet mit einzelstehenden Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken entstehen soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten durch entsprechende Festsetzungen zu beschränken. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden diese Festsetzungen so restriktiv wie möglich getroffen, ohne die gestalterischen Umsetzungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauherren zu weit einzuschränken.

So werden im gesamten geplanten Wohngebiet Einzelhäuser festgeschrieben. Die Errichtung einer zweiten Wohneinheit oder Einliegerwohnung ist nicht zulässig. Im Weiteren wird die Höhe der geplanten Gebäude über Traufhöhenfestsetzungen sowie Festsetzungen zur maximalen Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse eingeschränkt.

Die geplanten Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan als Grundlage für die spätere Grundstücksteilung eingetragen, allerdings lassen sich diese nicht gem. BauGB festsetzen.

Im Plangebiet werden über Gestaltungsfestsetzungen die zulässigen Dachformen und die Größe der Dachgauben geregelt.

Den Anregungen zur Beschränkung der Wohneinheiten und der Höhe der Gebäude sowie zur Gestaltung der Baukörper wurde gefolgt.

Passivhäuser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung zur passiven Sonneneinstrahlung durchgeführt, die zeigt, dass im Durchschnitt eine gute Nutzung des solaren Potenzials im Plangebiet möglich ist. Voraussetzung für die Errichtung von Passivhäusern ist insbesondere eine optimale Ausrichtung der Hauptfassade.

Da die Freibereiche der Grundstücke überwiegend in südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung angeordnet sind und weiterhin nur einzelstehende Gebäude zugelassen sind, ist die Errichtung von Passivhäusern auf vielen Grundstücken möglich. Optimale Standorte für Passivhäuser kann der Bauherr der vorgenannten Untersuchung entnehmen.

Der Anregung zur potenziellen Nutzung von passiver/ aktiver Sonnenenergie wurde gefolgt.

Ausdehnung/ Verschiebung der Wohnfläche

Die Wohnbaufläche kann nur in den entsprechend festgesetzten Flächen erfolgen, eine spätere Ausdehnung ist nicht möglich bzw. wäre nur möglich mit den entsprechenden politischen Beschlüssen zur Änderung des Bebauungsplanes.

Im Vergleich zum Konzept, das im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgestellt wurde, wurde die geplante Wohnbaufläche in östlicher Richtung um ca. 9 Wohneinheiten erweitert, da hier der private Eigentümer der Fläche ein Entwicklungsinteresse geäußert hat. Die bauliche Erweiterung wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft und die erforderlichen Gutachten für die Fläche erstellt. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Erweiterung in dem vorgesehenen Maße sinnvoll und vertretbar. Eine Erweiterung in westlicher Richtung ist nicht erfolgt.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Vermarktung

Die städtischen Grundstücke sollen über eine Einzelvermarktung entwickelt werden. Da sich allerdings mehrere Eigentümer im Plangebiet befinden, kann für diese Grundstücke die Vermarktung über Bauträger nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings gelten auch für diese Vermarktungsalternative die zuvor beschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.

15.4 **Lärm**

Das Bergfeld liege unmittelbar in der Einflugschneise des Dortmunder Flughafens. Daher dürfe es problematisch sein, Bauplätze auf dem Bergfeld als hochwertiges Baugebiet zu verkaufen. Es wird die Erstellung eines Lärmgutachtens gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Thema Fluglärm kann folgender Sachstand gegeben werden:

Das Baugebiet liegt im Bereich der Anfluggrundlinie (Centerline) der Start- und Landebahn des Flughafens Dortmund-Wickede, d. h. in der geraden Verlängerung der Start- und Landebahn ca. 10,0 km entfernt von derselben.

Das Institut für Immissionsschutz ADU cologne hat eine Prognose über die Lärmimmission aus dem Flugverkehr des Flughafens Dortmund im Jahr 2020 erstellt (März 2008).

Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Immissionsorte betrachtet, wobei der Immissionsort IO 8 Heideblick in nächster Nähe zum Plangebiet liegt. An diesem Immissionsort wurden dB(A) Werte für den Prognose-Nullfall 2020 von tags 50,5 dB(A) und nachts 36,6 dB(A) berechnet.
Somit werden die zulässigen Immissionswerte im Plangebiet eingehalten.

15.5 Hochspannungsleitung

Es sei von gesundheitlichen Beeinträchtigungen auszugehen, wenn unter oder in der Nähe von Hochspannungsleitungen gebaut würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Thema elektromagnetische Felder kann folgender Sachstand gegeben werden: Seit Januar 1997 gilt die 26. BimSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) Verordnung, die die Grenzwerte für elektrische und / oder magnetische Felder in der Umgebung u.a. von Hochspannungsleitungen festlegt.

Zur Einhaltung der Grenzwerte ist gemäß dem Abstandserlass (Anlage zum RdErl. v. 06.06.2007) bei einer 220 kv-Hochspannungsleitung ein Schutzabstand von 20,0 m einzuhalten.

Diese Vorgabe wurde bei der Planung berücksichtigt. Die neu geplanten Grundstücke, die am nächsten zur Hochspannungsleitung liegen (östlich Am Kramberg, südöstlich Planstraße D) halten den Abstand von 20,0 m ein, alle übrigen Grundstücke der neuen Wohnbebauung liegen in einer größeren Entfernung. Ebenso werden Freiraumnutzungen mit Aufenthaltsfunktion, wie der Spielplatz, in einem größeren Abstand untergebracht. Zum Schutzabstand der Hochspannungsleitung hin werden das Regenrückhaltebecken und eine Ausgleichsfläche orientiert. Der Bebauungsplan hält die gültigen Grenzwerte ein, so dass keine akuten Gesundheitsschäden zu erwarten sind.

15.6 Bergbau

Der oberflächennahe Bergbau sei zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Verfahrens wurden bergbauliche Erkundungsuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis wurden Hinweise und Festsetzungen zu Schächten und Hohlräumen, die im Plangebiet gefunden wurden, in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierüber werden die erforderlichen Maßnahmen wie beispielsweise die Verfüllung von Hohlräumen gesichert.

Der Anregung wurde gefolgt.

15.7 Kampfmittel

Es wird eine gutachterliche Ermittlung über die im Bergfeld aller Wahrscheinlichkeit nach noch vorhandenen Bomben aus dem 2. Weltkrieg gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung vorgenommen und vorgefundene Blindgänger im Plangebiet entfernt. Im Weiteren wurde eine Messwertaufnahme auf dem gesamten Gelände durchgeführt. Ein Hinweis zu den durchgeführten Untersuchungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung wurde gefolgt.

15.8 Landwirtschaftliche Flächen

Der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes sieht die Bewirtschaftung seiner (teilweise gepachteten) Flächen durch die Planung erschwert, da ein Teil seines Grundstückes für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Anlegung eines Rad- bzw. Fußweges in Anspruch genommen werden sollte. Der geplante Fuß- und Radweg zerschneide seine Flächen, die durchgehende Befahrbarkeit sei aber zwingend erforderlich. Einem Verkauf seiner Fläche stimme er nicht zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde so weit überarbeitet, dass das nördlich der geplanten Bebauung liegende Grundstück des Landwirtes nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen wird. Die Eingrünung des geplanten Wohngebietes wird auf den südlich angrenzenden Grundstücken gesichert.

Auf den geplanten Fuß- und Radweg im nordwestlichen Plangebiet wird verzichtet. Der Bebauungsplan sieht Fuß- und Radwegeverbindungen der einzelnen Stichstraßen untereinander sowie entlang des Heideblicks in westlicher Richtung vor. Daher ist die geplante Bebauung an das Schondellebachtal ausreichend angebunden. Eine Zerschneidung der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht erforderlich.

In enger Abstimmung mit dem Landwirt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft gesichert.

Der Anregung wurde gefolgt.

15.9 Erschließung

Die Erschließung von der Straße Heideblick wird kritisch gesehen.

Die ausschließliche Anbindung an den Heideblick bedeute für die Anlieger eine unzumutbare Belastung durch zusätzlichen Verkehrslärm und Emissionen (durch die zukünftigen Anwohner und durch Baufahrzeuge).

Ruhebedürfnis und Sicherheit der Anwohner würden noch mehr als bisher beeinträchtigt, da die Straße Heideblick bereits durch Schleichverkehr in östlicher Richtung zur Bundesstraße B 54 übermäßig belastet sei.

Hinzu käme, dass der Heideblick eine ausgewiesene Wohnstraße (Tempo 30-Zone) sei und als Schulweg zur Olpketal-Grundschule und an Wochenenden als Spazierweg genutzt wird. Die Einhaltung von Geschwindigkeitsbegrenzungen würden jetzt schon nicht kontrolliert.

Der westliche Abschnitt des Heideblicks sei zu schmal und unübersichtlich, als dass hier zusätzliche Verkehre aufgenommen werden könnten.

Für die Erschließung der Bebauung Bergfeld werden zwei Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Die Erschließungsstraße sollte im Knick der Straße Am Kramberg in westlicher Richtung angelegt werden. Wegen der dann möglichen Randbebauung würde es bei den betreffenden Eigentümern kaum Widerspruch geben.
- Vom geplanten Parkplatz für den Zoo sollte eine Stichstraße in das Baugebiet geführt werden. Man gehe davon aus, dass das geplante Baugebiet in Zukunft ausgedehnt werden würde.

Der Baustellenverkehr sollte von der Zillestraße oder ggf. Am Kramberg her über eine Baustraße abgewickelt werden. Es sollte die Verträglichkeit von Baustellenverkehr mit der für die Straße Heideblick bestehenden 30 km/h Zone geprüft werden.

Eine gänzliche Schließung der Straße Am Heideblick im westlichen Teil wird kontrovers diskutiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Konzept zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sah eine Bebauung des zentralen und westlichen Plangebietes (Planstraßen A-C) vor mit einem Anschluss im Bereich des Heideblicks sowie die Anbindung der Straße Am Kramberg an die Zillestrasse.

Zur vorgeschlagenen Anbindung der geplanten Wohnbaufläche von einem südlich der Zillestraße geplanten Parkplatz für den Zoo kann Folgendes gesagt werden:

Die Parkfläche war eine von mehreren Standorten, die im Rahmen eines Verkehrsgutachtens für eine geplante Zooerweiterung untersucht wurden. Diese Zooerweiterung wird aktuell nicht weiterverfolgt. Ob die Umsetzung eines Parkplatzes südlich der Zillestraße zukünftig zur Umsetzung kommen wird, ist derzeit ungewiss.

Davon abgesehen würde eine Anbindung des Baugebietes von hier aus den Ausbau von einer ca. 200 m langen Straße bedeuten, die zu einer Zerschneidung der Landschaft führen und einen übermäßigen Aufwand bedeuten würde. Damit entstünden neben erheblichen Baukosten zusätzlich auch hohe Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die gemäß Vermeidungsgebot nicht begründbar sind. Aus funktionaler, ökologischer und wirtschaftlicher Sicht ist diese Anbindung nicht sinnvoll.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

Alternativ wird die Anbindung des Plangebietes von der Straße Am Kramberg aus vorgeschlagen.

Da in diesem Bereich der Eigentümer ein Entwicklungsinteresse bekundet hat, wurde zwischenzeitlich das Konzept überarbeitet und nach Prüfung aller Rahmenbedingungen das geplante Wohngebiet um die östliche Baufläche mit lediglich 9 Wohngebäuden (Planstraße D) ergänzt. Diese Baufläche soll von der Straße Am Kramberg aus angebunden werden, allerdings wird aus Verkehrssicherheitsgründen keine Durchfahrtsmöglichkeit zum zentralen und westlichen Baugebiet geschaffen. Aufgrund der Höhenunterschiede soll hier lediglich eine fußläufige Verbindung erfolgen.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht (im Sinne des Antragstellers) zu folgen.

Zum Themenschwerpunkt Erschließung lässt sich folgender Sachstand geben: Die Anbindung der Straße Am Kramberg an die Zillestraße wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft. Der zuständige Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW) hat dieser Anbindung nicht zugestimmt, da die Zillestraße in diesem Abschnitt eindeutig den Charakter einer „freien Strecke“ hat und anbaufrei ist (zulässige Geschwindigkeit 70 km/h).

Aus diesem Grund sollen die Einschränkungen für den überörtlichen und regionalen Verkehr möglichst gering gehalten werden und den Verkehrsfluss nicht behindern.

Im Ergebnis soll das Plangebiet nunmehr über die Straßen Heideblick (ca. 40 Wohneinheiten) und Am Kramberg (ca. 9 Wohneinheiten) erschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Verkehrserzeugung und -verteilung mit den beiden geplanten Anbindungen des Plangebietes an die Straßen Heideblick und Am Kramberg erneut geprüft, und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen Heideblick und Am Kramberg straßenentwurfstechnisch überplant.

Es wird davon ausgegangen, dass 80 % der Verkehre in Richtung Osten B 54/ Zillestraße abfließen.

Die Straße Heideblick ist im östlichen Abschnitt derzeit mit einer ca. 6,00 – 6,50 m breiten Fahrfläche sowie mit einem ca. 2,50 m breiten südlichen Fußweg hergestellt. Der nur teilweise vorhandene Fußweg auf der Nordseite soll durchgehend ausgebaut werden. Damit ist die Straße Heideblick für die Abwicklung der zu erwartenden Verkehre in jedem Fall ausreichend dimensioniert. Die Straße ist als Tempo 30 Zone verkehrsberuhigt. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren können weitere verkehrsregelnde Maßnahmen wie beispielsweise eine alternierende Parkmarkierung vorgenommen werden, falls dies zukünftig aus Verkehrssicherheitsgründen (zu schnelles Fahren) erforderlich werden sollte.

Der westliche Abschnitt des Heideblicks hat zur Zeit nur etwa eine Breite von 4,50 m und ist durch vorhandene Böschungskanten, Gehölzbestand und einen engen Kurvenbereich sehr unübersichtlich. Daher soll auf dem Abschnitt zwischen Planstraße A und der Einmündung in die Galoppstraße die Fahrbahn auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Auf der gesamten Länge soll im Weiteren auf der Nordseite der Fahrbahn ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,0 entlang führen.

Der unübersichtliche Kurvenbereich des Heideblicks im Anbindungsbereich der Straße Am Hühnerhecke wird verkehrssicher ausgebaut. Die ortsbildprägende bestehende Weißdornhecke wird an zwei Stellen eingekürzt, kann aber ansonsten erhalten werden. Damit ist auch dieser Abschnitt für den zu erwartenden Verkehr ausreichend ausgebaut.

Die Straße Am Kramberg zwischen der Einmündung in den Heideblick und dem Anschluss der Planstraße D ist für die wenigen vorhandenen und geplanten Wohneinheiten mit einer 5,5 m breite Mischverkehrsfläche ausreichend dimensioniert.

Durch diese Maßnahmen werden alle Straßen entsprechend dem Ausbaustandard der Stadt Dortmund hergestellt. Die Abwicklung der zu erwartenden Verkehre, inklusive der für die Neubebauung prognostizierten Fahrten, wird gewährleistet.

Der Baustellenverkehr, der temporär mit der Entwicklung eines Baugebietes verbunden ist, lässt sich nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens regeln. Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass das bestehende Straßennetz für den zu erwartenden Baustellenverkehr ausgelegt ist.

15.10 Vorhandene Bebauung

Die Anwohner der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen befürchten, dass sie sich an den Erschließungskosten insgesamt beteiligen müssen.

Zum einen wird vermutet, dass die Anwohner sich an der Realisierung der Ausgleichsflächen oder auch der Straßen im Plangebiet finanziell beteiligen müssen. Zum anderen stellt sich die Frage nach den Erschließungskosten für den Heideblick und Am Kramberg, die vor dem Hintergrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens ausgebaut werden müssten. Für die Umbaumaßnahmen würde sich für die Altanwohner weder eine Verbesserung der Verkehrssituation noch ihres Wohnumfeldes ergeben.

Die Anwohner befürchten, dass die Straßen durch den Baustellenverkehr zunächst beschädigt würden, und sie dann für die „Ausbesserungen“ aufkommen müssten.

Die Tiefbauverwaltung sollte eine Hochrechnung der etwaigen Erschließungskosten vornehmen und diese den betroffenen Bürgern vorstellen.

Es wird befürchtet, dass aufgrund des vorhandenen und noch zu erwartenden Verkehrs am Heideblick für evtl. anzulegende Gehwege privater Grundbesitz in Anspruch genommen würde. Die Einbeziehung der Straßen Heideblick und Am Kramberg in den Bebauungsplanbereich werden abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Themen Erschließungskosten lässt sich folgender Sachstand geben: Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen werden gemäß der gesetzlichen Anforderung nach BauGB Eingriffe, die durch die geplante Bebauung einschließlich der Planstraßen und Entwässerungsanlagen verursacht werden, durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.

Eine finanzielle Beteiligung der Anwohner der Bestandsbebauung an diesen Erschließungskosten (Ausgleich, Entwässerung, Straße) ist nicht möglich.

Bei den von der Ausbauplanung betroffenen Straßen Heideblick und Am Kramberg handelt es sich um Erschließungsanlagen, die noch nie einem Ausbauprogramm der Gemeinde entsprechend erstmalig endgültig hergestellt worden sind. Soweit eine programm- bzw. bebauungsplanmäßige endgültige Herstellung der jeweiligen Anlage bzw. eines abrechnungsfähigen Abschnittes erfolgt, sind von den Grundstückseigentümern der erschlossenen Grundstücke Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Dortmunder Erschließungsbeitragssatzung zu erheben.

Inwieweit bereits ohne Ausbauprogramm hergestellte Teileinrichtungen (z. B. Gehwege) ggf. Aufnahme in die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung mit den damaligen Kosten finden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Bei der späteren erschließungsbeitragsrechtlichen Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlagen werden die von den Grundstückseigentümern erbrachten Vorausleistungszahlungen auf den zu zahlenden Erschließungsbeitrag angerechnet.

Durch den Ausbau des Heideblicks zwischen den Anschlüssen Heiduferstraße und Am Kramberg soll insbesondere ein durchgehender Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite ergänzt werden, der zur Zeit noch nicht besteht. Es handelt sich hier aber keineswegs um Maßnahmen, die durch die zusätzlichen Verkehre aus dem geplanten Wohngebiet erforderlich würden.

Für diese Planung sollen im Bereich des östlichen Straßenabschnittes Heideblick sowie Am Kramberg in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern wenige private Flächen in Anspruch genommen werden. Hierbei handelt es sich um geringfügige Anpassungen der Straßenbegrenzung, die nach Einigung mit dem jeweiligen Eigentümer umgesetzt werden.

Der Ausbau des westlichen Abschnittes Heideblick zwischen den Anschlüssen Galoppstraße und Heiduferweg wird abrechnungstechnisch als separater Abschnitt betrachtet werden. Bereiche, die nicht anbaufähig sind wie beispielsweise landwirtschaftliche Flächen fallen dabei kostenmäßig zu Lasten der Stadt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen durch die Baufahrzeuge vorhandene Straßen beschädigt werden, so sind sie nach Beendigung der Maßnahme durch den Verursacher instand zu setzen. Eine Kostenbeteiligung durch die Anwohner erfolgt grundsätzlich nicht.

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

Nach § 46 BauGB ist eine Umlegung anzuordnen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der ungünstige Zuschnitt der einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan Hom 242, die sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer befinden, lassen eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung nicht zu. Im Weiteren sollen die Grundstücke im Bereich der vorhandenen Straßen Heideblick und Am Kramberg in die Umlegung einbezogen werden, um eine straßenentwurfstechnische Überplanung zu ermöglichen.

Um eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, soll bereits mit dem Offenlegungsbeschluss das Umlegungsverfahren angeordnet werden. Durch das Umlegungsverfahren entstehen der Stadt keine Kosten, vielmehr wird ein Umlegungsvorteil abgeschöpft. Das Umlegungsverfahren erfüllt den gleichen Zweck wie die vom Rat der Stadt beschlossene 25 % - Regelung.

17. Sonstiges

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Hom 242 ist sowohl verwaltungsmäßig als auch mit allen zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Somit können der Entwurf des Bebauungsplanes Hom 242 und die Begründung vom 6. Oktober 2008 nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Die Begründung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

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

- Umweltbericht, U Plan GmbH, Dortmund, Oktober 2008 (Teil 2 der Begründung)
- Geohydrologisches Gutachten, OWS, Greven, April 2003
- Geohydrologische Untersuchung (nordöstlicher Bereich), JT&S, Schwerte, Dez. 2005
- Regenentwässerung der abflusswirksamen Flächen, Regenrückhaltung und gedrosselte Ableitung nach BWK-Merkblatt M 3, U Plan GmbH, Dortmund, Juli 2007
- Regenentwässerung der abflusswirksamen Flächen, Ableitung über ein Kanalsystem, U Plan GmbH, Dortmund, Oktober 2007
- Bergbaul. Gefährdungsabschätzung, Grundbaulabor Bochum, Juni 2003
- Bergbaulich-geotechnische Erkundungen, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, Februar 2005
- Eingrenzende Erkundungen zur bergbaulich-geotechnischen Situation, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, Mai 2006
- Geophysikalische Untersuchungen, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, Oktober 2005
- Lärmtechnische Stellungnahme, Stadtplanungsamt, Stadt Dortmund, März 2007
- Solarenerg. Bewertung, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadt Dortmund, Okt. 2007
- Energiekonzepte für Neubaugebiete in Dortmund, GERTEC GmbH, Essen August 2008
- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffe, Umweltamt, Stadt Dortmund, Oktober 2008

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Seite des Stadtplanungsamtes unter [www.dortmund.de/Stadtplanungs- und Bauordnungsamt](http://www.dortmund.de/Stadtplanungs-und-Bauordnungsamt) eingesehen werden.

Aus Kostengründen und aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, die Planunterlagen in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Sie werden jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und stehen wie bisher während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.

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