



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StD Ullrich Sierau	26.09.2008
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Walter Nickisch	22614	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Hörde	14.10.2008	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	15.10.2008	Beschluss
Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde	26.11.2008	Kenntnisnahme

### **Tagesordnungspunkt**

Bauleitplanung; 13. Änderung des Flächennutzungsplanes - Seniorenresidenz Limburger Postweg und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg -

hier: Entscheidung über das Ergebnis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung zum VEP Hö 265, Beschluss zum Abschluss des Durchführungsvertrages Teil A

### **Beschlussvorschlag**

- I. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (14tägiger Planaushang) unter Ziffer 18 dieser Vorlage geprüft und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse fortzuführen.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213-1).

- II. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Änderungsbereich sowie die Begründung vom 19.09. 2008 öffentlich auszulegen ( Öffentlichkeitsbeteiligung ).

#### **Rechtsgrundlage :**

§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 41 GO NRW.

- III. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen stimmt den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes Hö 265- Limburger Postweg - für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Bereich und der Begründung vom 19.09. 2008 zu und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung).

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m § 12 BauGB.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:	Seite
12951-08	2

---

- IV. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen stimmt dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag - Teil A - (Anlage dieser Vorlage) zu.

**Rechtsgrundlage:**

§ 12 Abs. 1 BauGB 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.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen des Projektes werden gesondert in einer Vorlage dargestellt.

Ullrich Sierau  
Stadtdirektor

## **Begründung**

### 1. **Kurzfassung der Vorlage:**

Für die im Ortsteil Wellinghofen gelegene Freifläche westlich der Straße, soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Seniorenresidenz geschaffen werden. Die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg- erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche aus dem Flurstück 958 in einer Größe von ca. 8.600,00 m<sup>2</sup>.

Vor dem bekannten Hintergrund der demographischen Entwicklung der Stadt Dortmund mit einer Zunahme der Altersgruppen über 65 beabsichtigt der Vorhabenträger, auf dem beschriebenen Teilgrundstück am Limburger Postweg, eine Wohnanlage für ältere Bürgerinnen und Bürger zu errichten (Senioren-Residenz). Insgesamt sollen ca. 55 Wohneinheiten errichtet werden. Das Wohnungsangebot soll ergänzt werden um weitere Dienstleistungseinrichtungen wie Arztpraxis, Physiotherapie und Büro der Diakonie.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt ausschließlich über den Limburger Postweg. Der Bebauung vorgelagert wird eine Vorfahrt mit Besucherstellplätzen. Die notwendigen Stellplätze der Wohnanlage werden insgesamt in der Tiefgarage untergebracht.

Unter dem zu überplanenden Grundstück verläuft der verrohrte Admiralbach. Ca. 60 m nördlich der Vorhabenfläche wird das Quellgebiet des Baches vermutet. Die geplante Bebauung erfordert eine Verlegung und Offenlegung des Bachlaufes. Diese Maßnahmen lösen ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz aus. Zudem verläuft auf der Vorhabenfläche parallel zur Köperstraße ein Entwässerungsgraben, der in eine Verrohrung mündet. Infolge der Vorhabenrealisierung wird der Freiraum mit Wiesenflächen, den dort vorhandenen Bäumen und angrenzender Baumhecke überplant.

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt im Änderungsbereich "Grünfläche - Grünverbindung" dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Änderung Nr. 13).

2. **Zuständigkeit**

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

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.

4. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Räumlicher Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (gleichzeitig räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
5. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Vorhabenträger/Anforderungen
7. Altlasten/MethanAusgasungen
8. Bergbau
9. Immissionen
10. Kampfmittel
11. Entwässerung und Fließgewässer Aspekte
12. Energieversorgung
13. Umweltprüfung
- 13.1 Inhalte des Umweltberichtes
- 13.2 Ergebnis der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz
- 13.3 Anwendung der Bodenschutzklausel
- 13.4 Monitoringverfahren
14. Verfahrensstand
15. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
16. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)
17. Behindertengleichstellungsgesetz/Barrierefreiheit
18. Sonstiges

**Anlagen**

- Übersichtsplan
- Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Entwurf des Umweltberichtes
- Durchführungsvertrag Teil A

(nun folgt der Hauptteil von 1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis 18. Sonstiges)

1. **Räumlicher Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes / gleichzeitig Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265**

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 umfasst im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Wellinghofen, den Bereich zwischen dem Limburger Postweg im Nordosten, der Köperstraße im Südwesten, dem evangelischen Friedhof im Südosten und dem evangelischen Gemeindehaus an der Overgünne im Norden.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 (gleichzeitig Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung ) ist dem angefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. **Gegenwärtige Situation im Planbereich**

Der Planbereich umfasst eine ca. 8.600 m<sup>2</sup> umfassende, unbebaute Teilfläche des Grundstückes der evangelischen Kirchengemeinde Wellinghofen am Limburger Postweg. Der überwiegende Teil des Planbereiches besteht aus Intensivgrünland. Im südöstlichen Teil befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang des Limburger Postweges und entlang der angrenzenden Grünlandfläche mit Baumhecken eingefasst. Ebenso sind die westlichen und die nördlichen Grundstücksgrenzen mit Baumhecken bestanden. Die nördliche Baumhecke steht zum Teil auf dem Nachbargrundstück, deren Kronenbegrenzungslinie ragt jedoch auf die Vorhabenfläche aus. Nördlich davon existiert eine großflächige Freifläche. Im Süden und Osten schließen Friedhöfe an den Planbereich an. Die westliche Grenze bildet ein unversiegelter Fußweg, der nördlich in die Köperstraße mündet. Westlich davon grenzen großflächige Garten- und Wiesenflächen an. Das Plangebiet liegt im Schnittpunkt zweier Freiraumachsen.

Die Vorhabenfläche kreuzt der verrohrte Admiralbach. Entlang der westlichen Plangrenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der im südlichen Abschnitt in die Verrohrung des Admiralbaches mündet.

3. **Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen**

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 Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“. Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 den Darstellungen des Regionalplanes.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt im Änderungsbereich "Grünfläche - Grünverbindung" dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Änderung der Darstellung „Grün“ des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“ erforderlich (13. Änderung). Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt (sog. Parallelverfahren). Im Zuge dieses Änderungsverfahrens hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 19.05.2008 die Übereinstimmung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 des Landesplanungsgesetzes bestätigt.

#### Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Süd stellt den südöstlichen Bereich der Vorhabenfläche mit den Entwicklungszielen 8 / 1.7 – Beibehaltung der Funktion / Erhaltung - dar. Diese Teilfläche beinhaltet nur die dem Friedhof zugeordnete Funktionsfläche Lager für Erde und Friedhofsabfälle.

Zur Wiesenfläche im Plangebiet und zu den übrigen Freiflächen außerhalb des Plangebietes, bezogen auf einen Freiraum zwischen den Straßen Overgünne und Auf den Porten, stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1.20 – Erhaltung - dar. In der textlichen Ausführung erfolgt die Darlegung, dass der Entwicklungsraum eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist und eine bedeutende Erholungsfunktion auf Grund der Lage inmitten eines Siedlungsgebietes besitzt. Die Ziele der Landschaftsentwicklung lauten für diesen Entwicklungsraum: Erhalt der Gehölze und Brachflächen und Vermeidung weiterer Zersiedlung.

Bezogen auf das Plangebiet beinhaltet die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan keine Festsetzungen.

#### Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bereich ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

#### **4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Allgemeines Wohngebiet, Fläche für die Regenrückhaltung, Straßenverkehrsfläche, Wasserfläche

#### **5. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Vor dem bekannten Hintergrund der demographischen Entwicklung der Stadt Dortmund mit einer Zunahme der Altersgruppen über 65 Jahre beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem beschriebenen Teilgrundstück am Limburger Postweg eine Wohnanlage für ältere Bürgerinnen und Bürger zu errichten (Senioren-Residenz). Insgesamt sollen ca. 55 Wohneinheiten realisiert werden. Das Wohnungsangebot soll ergänzt werden um weitere Dienstleistungseinrichtungen wie Arztpraxis, Physiotherapie und Büro der Diakonie.

Für die geplante Nutzung bietet das Grundstück sehr gute Standortvoraussetzungen, da es in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wellinghofen liegt, gleichzeitig jedoch auch die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohnen mit entsprechenden

Naherholungsmöglichkeiten bietet.

Das bereits vom Gestaltungsbeirat am 23.08.07 zustimmend zur Kenntnis genommene Entwurfskonzept besteht aus einem viergeschossigen Gebäudeensemble mit insgesamt fünf untereinander verbundenen Gebäuden, die im östlichen Bereich des Grundstückes zum Limburger Postweg ausgerichtet sind. Vor dem Gebäudekomplex zum Limburger Postweg hin wird eine Tiefgaragenflächen liegen.

Die westliche Teilfläche des Grundstückes wird von Bebauung freigehalten und sollte als parkähnliche Grünanlage gestaltet werden. Im Umweltbericht wird sie derzeit nur als „Garten“ titulierte. Durch die Freilegung und Verschwenkung des über das Grundstück fließenden Admiralbaches und ein Regenwasserbecken, das der Retention von Dachniederschlagswasser dient, werden weitere „grüne“ Elemente in das Gesamtkonzept integriert. Der alte Baumbestand am Nord- und Westrand des Baugrundstückes soll erhalten werden. Die übrigen Baumhecken werden überplant.

Die zukünftige Nutzung des Gebäudes ist auf die Bedürfnisse der Generation 60+ ausgerichtet, alle Wohnungen sind im Grundriss und in der Zuwegung barrierefrei zu erreichen. Die oberen Geschosse (1., 2., 3. Geschoss) sind dem Wohnen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>. Flankierend zum Eingangsbereich mit Concierge sind zwei Arztpraxen (Physiotherapie, Allgemeinmediziner) angeordnet, die die direkte Versorgung der Bewohnerschaft sicherstellen. Die verbleibenden Flächen im Erdgeschoss werden als Wohnungen genutzt.

## 6. **Vorhabenträger/Anforderungen**

### Vorhabenträger

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die Firma Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co. KG. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens gestellt. Das Verfahren dient der Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung einer Seniorenwohnanlage auf einer Teilfläche des Flurstückes 958 der Flur 1, Gemarkung Wellinghofen.

Die für die geplante Seniorenwohnanlage vorgesehene Grundstücksfläche ist im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Wellinghofen. Die Kirchengemeinde beabsichtigt, dem Vorhabenträger das Grundstück im Erbbaurecht für die vorgesehene Nutzung zu überlassen.

### Anforderungen

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger bereit.

### Durchführungsvertrag - Teil A

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, den Durchführungsvertrag - Teil A vorbehaltlich der politischen Zustimmung mit der Stadt zu schließen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Übernahme der Planungs- und Realisierungskosten. Der Durchführungsvertrag Teil A wird als Anlage der Vorlage beigelegt.

### Durchführungsvertrag - Teil B

Vor Abschluss des Satzungsverfahrens - und zwar vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - ist der Durchführungsvertrag Teil B zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Gegenstand dieses Durchführungsvertrages Teil B werden insbesondere die Durchführung und die bürgerschaftliche Sicherung der vorhabenbezogenen Festsetzungen, wie z. B. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich, Offenlegung und Verschwenkung des Admiralbaches, Begrünungsmaßnahmen, Festlegung der Energieversorgung, sein.

## 7. Altlasten/Methanausgasungen

Die Karte über „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund enthält für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kennzeichnung.

Die Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 0 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

## 8. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Admiral“ der gleichnamigen bereits 1925 stillgelegten Zeche. Grubenfeldeigentümerin ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH.

Nach Auskunft der Grubenfeldeigentümerin zeigen die Grubenbilddarstellungen, dass unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen ist. Allerdings kann wilder Bergbau nie ausgeschlossen werden. Von daher ist präventiv ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 9. Immissionen

### Lärm

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Immissionen ein, die eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

### Luft

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens des Limbecker Postwegs und der lockeren Randbebauung werden nach Ermittlung des Umweltamtes die Grenzwerte

der 22. BImSchV eingehalten. Schadstoffbelastungen durch Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid sind somit nicht zu erwarten.

10. **Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde mit der Prüfung auf evtl. vorhandene Kampfmittel im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Die Prüfergebnisse werden bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

11. **Entwässerung und Fließgewässer Aspekte**

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im Limburger Postweg dem weiter südöstlich in der Admiralstraße liegenden Mischwasserkanal zugeführt und an das vorhandene Kanalsystem der Stadt Dortmund angeschlossen.

Niederschlagswasser:

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem vormals unbebauten Grundstück zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde ein hydrogeologisches Gutachten aufgestellt<sup>1</sup>. Die vor Ort im Rahmen der Sondierbohrungen angetroffenen Untergrundverhältnisse weisen nach DIN 18130 mit einem kf-Wert von  $5,6 \times 10^{-8}$  m/s nur sehr schwach durchlässige Böden aus. Eine hinreichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist somit nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird daher in den offen zu legenden Admiralbach eingeleitet. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund erfolgt die Einleitung in das Gewässer am Durchlass Köperstraße bereits 80 m unterhalb der Quelle. Eine Einleitung in größerer Entfernung zur Quelle vor dem Durchlass Limburger Postweg wird nicht verfolgt, weil der Drosselabfluss nur verrohrt bis zum Limburger Postweg geführt werden könnte.

Wegen der Quellnähe und der geringen Größe des Gewässers wird jedoch eine deutlich vom Gewässerbett getrennte Rückhaltung des 2-jährlichen Regenereignisses angeordnet, wobei der Drosselabfluss auf 5 l/s begrenzt wird. Der Drosselabfluss wird als Nebenarm des Admiralbachs ausgebildet. Hierzu ist bis zum Satzungsplan der Nachweis gemäß BWK Merkblatt 3 zu erbringen.

Das erforderliche Speichervolumen des Rückhaltereaumes für die Dachentwässerung ist mit 20 m<sup>3</sup> ermittelt worden. Dieses Volumen wird in einer als Rasenmulde ausgebildeten Rückhaltefläche in der Größe von 90 m<sup>2</sup> geschaffen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung des Rückhaltereaumes als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB.

---

<sup>1</sup> Büro für Angewandte Geowissenschaften BAG, BV Limburger Postweg in Dortmund – Regenwasserversickerung Bochum, 08. September 2008

In diese Flächenfestsetzung einbezogen wird auch der Drosselabfluss bis zum Admiralbach.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Admiralbach ist eine Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG erforderlich.

Das Entwässerungskonzept wird zur Zeit von der Tiefbauverwaltung geprüft. Bis zum Satzungsbeschluss wird auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (Verkehrsfläche/Tiefgarage) geklärt werden.

### Fließgewässer

In West– Ostrichtung verläuft z. Z. der Oberlauf des Admiralbaches in einer Verrohrung. Die Verrohrung liegt im Bereich der geplanten Bebauung und der geplanten Tiefgarage. Eine Verlegung der Verrohrung ist nach den heutigen Regeln der Technik nicht genehmigungsfähig. Es wird somit eine Offenlegung und Verschwenkung des Gewässers angestrebt, welches künftig entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Limburger Postweg geführt wird. Dadurch wird zudem eine Möglichkeit geschaffen, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen des Bauvorhabens über eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück an den renaturierten Streckenabschnitt des Admiralbaches anzubinden.

Die Offenlegung des Admiralbaches bedarf gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (Umbau und Ausbau) der Planfeststellung. Dieses wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Für die Verlegung und die naturnahe Umgestaltung des Admiralbaches ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Streifen in einer Breite von 13,20 m als Wasserfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB festgesetzt worden.

## 12. Energieversorgung

Für das geplante Bauvorhaben der Senioren-Residenz wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches Grundlage für die weitere haustechnische Gebäudeplanung ist <sup>2</sup>. Nachfolgende Energiekonzepte zur Beheizung und Warmwasserbereitung sind unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Tragfähigkeit für das Objekt untersucht worden:

- Holzpelletskesselanlage,
- Gas- und Brennwertkesselanlage,
- Erdwärmepumpenanlage
- Ölheizkesselanlage
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Solare Beheizung
- Anlagenkombinationen

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Landwehr GmbH, Energiekonzepte Seniorenresidenz Wellinghofen – Limburger Postweg, Dortmund 01.09.2008

Im Ergebnis der vergleichenden Betrachtung werden drei Varianten vorgeschlagen, die Grundlage der weiteren haustechnischen Planung sein sollen:

- Gasbrennwerttechnik mit solarer Warmwasserbereitung,
- Holzpelletskesselanlage,
- Erdwärmepumpenanlage.

Die endgültige Festlegung erfolgt im weiteren Gebäudeplanungsprozess bei Kenntnis aller zu beachtenden Randbedingungen.

### **13. 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 zu. Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

#### **13.1 Inhalte des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht beinhaltet auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie einen Ausgleichsflächennachweis. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 entlang zweier Flurstücksgrenzen. Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen im Stile eines englischen Landschaftsgartens wurden vom Vorhabenträger zu anfangs in Aussicht gestellt und müssen bis zum Satzungsplan in den Umweltbericht eingearbeitet werden.

Der Umweltbericht führt aus, dass durch die geplanten Vorhaben mäßig erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so z. B. auf die Umweltmedien Boden (Funktionsverluste durch Überbauung), Wasser (Grundwasser fern), Fauna und Flora (Überbauung einer Freifläche, anteiliger Lebensraumverlust) und Lufthygiene (keine zu erwartende Mehrbelastung). Zusammengefasst werden ca. 0,8 ha an Freifläche innerhalb zweier Landschaftsachsen einer Bebaubarkeit zugeführt. Auf die übrigen Umweltmedien hätten die Planungsabsichten nur unerhebliche Umweltauswirkungen.

#### **13.2 Ergebnis der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz**

Im Umweltbericht werden über die Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -vermeidung hinaus auch die Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe geregelt. Das Ausgleichserfordernis erfolgt anhand einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Der Bestandswertigkeit in Höhe von 80.630 Wertpunkten steht unter Einbeziehung der im Plangebiet vorgesehenen Minderungs- und

Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) eine errechnete Planungswertigkeit in Höhe von 53.231 Wertpunkten gegenüber. Zusätzlich bilanziert der Umweltbericht noch die Aufwertung innerhalb der sog. Ausgleichsfläche E 1 (Renaturierung Admiralbach) in Höhe von 1.195 Wertpunkten. Das Restausgleichserfordernis in Höhe von minus 26.204 Wertpunkten muss durch eine ökologische Aufwertungsmaßnahme planextern nachgewiesen werden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf Antrag des Vorhabenträgers bei der unteren Wasserbehörde ein Plangenehmigungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz zur Renaturierung des Admiralbaches durchgeführt. Dieses Verfahren führt unter Umständen zu einer Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hinsichtlich der Anrechnung der ökologischen Aufwertung des zu renaturierenden Admiralbaches. Bis zum Satzungsbeschluss werden diese Korrekturen vorgenommen worden sein.

Im Kapitel „Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe“ listet der Umweltbericht die Pflanzung von Bäumen entlang der westlichen und östlichen Flurstücksgrenze auf. Dazu sei ausgeführt, dass dies de facto grünplanerische Maßnahmen zum anteiligen Nachweis des Baumersatzes nach Baumschutzsatzung sind. Als Fläche mit Ausgleichspotential ist dagegen die Fläche zur Renaturierung des Admiralbaches (E 1) anzusehen.

Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, wird er den Kompensationsbedarf über den Erwerb von Ökopunkten erfüllen. Diese Ökopunkte sollen aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen“ erworben werden. Hiermit soll u. a. das planexterne Ausgleichserfordernis nachgewiesen werden. Dieses Ökokonto ist beim Umweltamt eingerichtet und bezieht sich ausschließlich auf die Nutzung eines Ackers durch einen ökologisch wirtschaftenden Landwirt nach Bioland-Kriterien. Geplant ist, als Ausgleichsmaßnahme die Festsetzung einer Umstellung von konventionellem Acker (HAO mit 6 ÖW) auf Bioland-Acker (HA2 mit 12 ÖW) vorzunehmen. Die hierzu nötige Flächengröße (Gemarkung Deusen, Flur 2, Teilfläche vom Flurstück 746) aus dem Ökokonto ist bis zum Satzungsbeschluss vertraglich zu vereinbaren.

Darüber hinaus ist bis zum Satzungsbeschluss der sogenannte 1:1-Flächenausgleich für die Inanspruchnahme einer Freifläche nachzuweisen, die im FNP als Grünfläche festgesetzt ist. Dieser Flächenausgleich umfasst ein Volumen von 7.250 m<sup>2</sup>.

Zudem führt der Umweltbericht aus, dass für 13 geschützte Bäume im Plangebiet Baumersatz mit Stammumfang (STU) 20/25 cm zu leisten ist, wovon 5 Bäume planintern ausgeglichen werden und 8 Bäume planextern auszugleichen sind (Kap. 8.2).

### **13.3 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. Diese Zielsetzungen können beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren naturgemäß nur teilweise realisiert werden, weil für das

Vorhaben Freiraum in Anspruch genommen wird. Allerdings wird dieses dadurch ausgeglichen, dass der Vorhabenträger für die Inanspruchnahme des Freiraumes den sogenannten 1:1 Ausgleich, das heißt, den Nachweis einer 7.250 m<sup>2</sup> großen Freifläche an anderer Stelle bzw. eine entsprechende Kompensation durch Ökopunkte nachweisen muss.

#### **13.4 Monitoringverfahren**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, 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. Entsprechende Überwachungsmaßnahmen skizziert der Umweltbericht im Kapitel 10.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen, die ab ca. 2 Jahren nach Rechtskraft durchgeführt werden, wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen (u. a. der Festsetzungsinhalte) tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und –ergänzungen in Abstimmung mit beteiligten Fachämtern vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Die im Umweltbericht skizzierten Monitoringziele sind:

- Überprüfung der Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen;
- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung;
- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote;
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen.

Dieser Zielkatalog ist zu ergänzen um die Überprüfung, ob den Ausgleichsverpflichtungen nachgekommen wurde und ob die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume im Plangebiet gesichert. Des weiteren sind die Renaturierungsmaßnahmen am Admiralbach in den Monitoringprozess einzustellen.

#### **14. Verfahrensstand**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Planunterlagen in der Zeit vom 07.04.2008 bis einschließlich 21.04.2008 im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Hörde öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03.07.2008 bis einschließlich 06.08.2008.

#### **15. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen vorgetragen worden.

#### **16. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)**

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).

---

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 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.

18. **Sonstiges**

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 sowie der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind sowohl verwaltungsmäßig als auch mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Somit können nun der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 und die Begründung vom 19.09.2008 einschließlich des Umweltberichtes sowie der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung vom 19.9.2008 öffentlich ausgelegt werden. Die Begründungen und der Umweltbericht sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

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

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

Regenwasserversickerung -BAG Büro für angewandte Geowissenschaften GbR,  
Bochum, September 2008

Energiekonzept -Ingenieurbüro Landwehr GmbH, Dortmund, September 2008

Entwurf zum Umweltbericht – Landschaftsarchitektin Jutta Küdde, Münster,  
September 2008

Der Bebauungsplanentwurf und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen wie bisher während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung. Dies gilt auch für die Planunterlagen des Umweltberichtes. Darüber hinaus werden sie elektronisch der Beschlussvorlage angehängt.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:

12951-08

Seite

16

---

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