



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Lürwer	29.10.12
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Walter Nickisch	22614	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Hombruch	04.12.2012	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien	05.12.2012	Beschluss
Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde	06.02.2013	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; 50. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 281 -Klößnerstraße-

hier: Beschluss zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 281 – Klößnerstraße – sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

- I. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien beschließt, den Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Bereich zu ändern (50.) Änderung).

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023).

- II. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien beschließt, den Bebauungsplan Hom 281 –Klößnerstraße - für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich aufzustellen.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 GO NRW.

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

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 1 BauGB.

-
- IV. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien nimmt zur Kenntnis, dass die Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd, hier - „Entwicklungsziel 1 - Erhalt von Freiflächen“ sowie Teile des Landschaftsschutzgebietes Nr. 41-Kirchhörder Bachtal. - mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Hom 281- Klöcknerstraße außer Kraft treten (siehe auch Ziffer 5 dieser Vorlage).

Rechtsgrundlage:

§ 29 Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568;SGV NRW S.791).

Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Kosten werden von dem Projektentwickler/ Eigentümer der Flächen übernommen.

Martin Lürwer
Stadtrat

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Auf dem Grundstück der ehemaligen Betriebsstätte Kirchhörde des Marien Hospitals Dortmund ist die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Der Standort befindet sich in Kirchhörde, westlich der Hagener Straße zwischen Bahnlinie und der Straße Hohle Eiche; westlich grenzt eine private Waldfläche an.

Der Projektentwickler, die Derwald Grundstücksentwicklung GmbH & Co. KG plant ein Wohngebiet, bestehend aus fünf Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser sowie ca. 16 Einfamilienhäusern. Die Flächen befinden sich ebenso wie die Waldfläche im Eigentum des Projektentwicklers. Im Hinterland der Wohnhäuser Klöcknerstraße Nr. 18 und Nr. 24 sind weitere sechs Einfamilienhäuser geplant. Zwei davon werden direkt von der Klöcknerstraße erschlossen, während für die hinteren vier Grundstücke eine 40 m lange Stichstraße mit Pkw-Wendemöglichkeit vorgesehen ist.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit Ziffer 6 Buchstabe c des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen vom 01.04.2011.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 05.04.2011 in der Fassung der Änderungssatzung vom 06.10.2011.

3. Personal

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 281 (gleichzeitig Geltungsbereich der 50.Änderung des Flächennutzungsplanes)
2. Projektentwickler
3. Gegenwärtige Situation im Planbereich
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
6. Erschließung des Plangebietes
7. Untersuchungsbedarf
8. Umweltbelange
9. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung
10. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)
11. Behindertengleichstellung / Barrierefreiheit
12. Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 01.09.1994
13. Sonstiges

Nun folgt der Hauptteil von „1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 281“ bis „13. Sonstiges“)

Anlagen

- Übersichtsplan Bebauungsplan Hom 281 - Klöcknerstraße – gleichzeitig Übersichtsplan zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Übersicht FNP-Änderung vorher - nachher

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 281 - gleichzeitig Bereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes -

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zwischen der Südseite des Grundstücks Klöcknerstraße 56 und der Südseite des Grundstücks Klöcknerstraße 26 im Norden, der Westseite der Wohnbebauung Klöcknerstraße 18-24 im Osten, der Südseite der Wohnbebauung Klöcknerstraße 18-34 im Süden einschließlich des Grundstücks Klöcknerstr. 12 sowie der Waldfläche zwischen Klöcknerstraße und der Bahnlinie Dortmund-Hagen-Lüdenscheid im Westen in Dortmund- Kirchhörde. Die genaue Abgrenzung ist dem beigelegten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Projektentwickler

Der Projektentwickler, die Derwald Grundstücksentwicklung GmbH & Co. KG, Burgweg 56, 44145 Dortmund hat einen städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des Plangebietes entwickelt und hierfür einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

3. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Beim Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück des katholischen Marienhospitals. Die beiden Gebäude Klöcknerstraße 14 (Hauptgebäude) sowie Klöcknerstraße 12 (Schwesternwohnheim) stehen seit ca. sieben Jahren leer. Die Freiflächen sind zwischenzeitlich verwildert; Vandalismusschäden sind zu verzeichnen. Westlich des Plangebietes grenzt ein Wald an, der gemäß Liegenschaftskataster zum Grundstück des ehemaligen Hospitals gehört und im Eigentum des Projektentwicklers ist. Die Fläche des Hospitals weist im Bestand ein moderates Gefälle nach Süden auf. Im angrenzenden Wald ist das Gefälle mit ca. 10-35 % in Richtung Südwest stärker ausgeprägt. Dort befinden sich teils tiefe, eingeschnittene, trockengefallene „Siepen“.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

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

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung des Gesundheitswesens“ dargestellt. Da im Plangebiet ausschließlich Wohnbebauung realisiert werden soll, bedarf es einer Änderung dieser Darstellung in die Darstellung „Wohnbaufläche“. Die 50. Änderung soll im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Baugesetzbuch erfolgen.

Ein Bebauungsplan besteht für den angesprochenen Bereich nicht. Vielmehr ist der Bereich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Diese planungsrechtliche Beurteilung macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung qualifizierten Planungsrechts erforderlich. Südlich an den Planbereich, das heißt südlich der Klöcknerstraße grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Hom 246 – Hohle Eiche – an.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) wurden die Ziele des Bebauungsplanes erörtert. Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen hat der RVR mitgeteilt, dass gegen das Vorhaben von Seiten des RVR keine regionalplanerischen Bedenken gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bestehen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Dortmund-Süd**. Es ist für den avisierten Standort in der Entwicklungskarte die Festsetzung „Entwicklungsziel 1 - Erhalt von Freiflächen“ getroffen. Nach der Festsetzungskarte ist der Planbereich Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 41-Kirchhörder Bachtal.

Die Überplanung macht eine Anpassung des Landschaftsplanes erforderlich. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Hom 281– Klöcknerstraße- treten diesem widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Plangebiet außer Kraft, nachdem ein Einvernehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung herbeigeführt worden ist (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW). Diese Vorgehensweise wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück der ehemaligen Betriebsstätte Kirchhörde des Marien Hospitals Dortmund, Gemarkung Kirchhörde, Flur 3, Flurstücke 1449, 1451, 1998, 2092, 2094 und 2096 ist die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Der Standort befindet sich in Kirchhörde, westlich der Hagener Straße zwischen Bahnlinie und der Straße Hohle Eiche. Westlich grenzt eine private Waldfläche (Flurstück 1456) an.

Der Projektentwickler plant konkret ein Wohngebiet, bestehend aus fünf Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser sowie ca. 16 Einfamilienhäusern. Die o. g. Flächen befinden sich einschließlich der an den Planbereich im Westen angrenzenden Waldfläche im Eigentum des Projektentwicklers. Im Hinterland der Wohnhäuser Klöcknerstraße Nr. 18 und Nr. 24 (Flurstücke 283, 284, 1319 und 1320) sind weitere sechs Einfamilienhäuser geplant. Zwei davon werden direkt von der Klöcknerstraße erschlossen, während für die hinteren vier Grundstücke eine 40 m lange Stichstraße mit Pkw-Wendemöglichkeit vorgesehen ist.

Es entstehen Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser von ca. 425 m² bis 650 m². Auf den Flächen im Eigentum der an die Klöcknerstraße angrenzenden Eigentümer sind auf Grundstücksgrößen von ca. 550 m² bis 1.200 m² ebenfalls Einfamilienhäuser vorgesehen.

Für die Einfamilienhausgrundstücke im Hinterland ist eine zweigeschossige Flachdachbebauung, angelehnt an die klassische „Bauhaus-Architektur“ geplant, wobei die Häuser am Waldrand mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen sind.

Die zwei Stadtvillen im Südwesten des Plangebietes, am Ende der Stichstraße sind als Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses geplant, die dann östlich angrenzenden drei kleineren Stadtvillen mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss. Städtebaulich passen sich die geplanten Gebäude damit der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung - ebenfalls Stadtvillen - an. Die beiden

direkt an die Klöcknerstraße angrenzenden Gebäude sollen entsprechend der vorhandenen Bebauung zweigeschossig mit Satteldächern ausgeführt werden.

6. Erschließung des Plangebietes

Das Gebiet erhält unter Einbeziehung der vorhandenen Klöcknerstraße eine Sticherschließung mit zwei Wendeanlagen. Die heute als Privatstraße vorhandene Klöcknerstraße soll zukünftig als öffentliche Straße gewidmet werden. Die Parkplätze entlang der Klöcknerstraße sollen erhalten und ebenfalls öffentlich gewidmet werden. Für die Erschließung der rückwärtigen zur Bestandsbebauung an der Klöcknerstraße gelegenen Grundstücke ist eine private Straße mit eigener Wendeanlage vorgesehen.

7. Untersuchungsbedarf

Im weiteren Verfahren sind folgende Belange zu prüfen:

7.1 Entwässerung / Niederschlagswasser

Zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind im weiteren Verfahren ein geo-hydrologisches Gutachten und ein Entwässerungsgutachten inkl. Überflutungsnachweis zu erstellen. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob das Niederschlagswasser dem Kirchhörder Bach zugeleitet werden kann.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der nächste Kanal zur Ableitung des Schmutzwassers befindet sich in der Klöcknerstraße, wobei es sich um einen Mischwasserkanal handelt.

7.2 Lufthygiene

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ein Gutachten zur Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen zu erstellen ist.

7.2.1 Kampfmittel

In der Karte zu möglichen Kampfmitteln ist das Plangebiet als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet. Insoweit ist eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg erforderlich.

7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Karte der Bodendenkmale und Verdachtsflächen liegen keine Kennzeichnungen für das Plangebiet vor.

7.4 Altlasten / Methanausgasungen

In der Karte zu möglichen Altlasten liegt eine Kennzeichnung für das Plangebiet vor, die auf eine Abgrabung bzw. Verfüllung hinweist. Somit ist im weiteren Verfahren eine dezidierte Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche erforderlich.

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen ist das Plangebiet der Zone 0 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet ist als Verdachtsfläche – Bergbau – gekennzeichnet, unter der oberflächennaher Bergbau stattgefunden hat. Ebenso sind Hinweise auf Tagesöffnungen enthalten. Die Notwendigkeit einer bergbaulichen Untersuchung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geklärt.

7.6 Lärmimmissionen / Schallschutz

Nördlich des Planbereiches verläuft die Eisenbahnstrecke Dortmund-Hagen-Lüdenscheid, auf der die Regionalbahn RB 52 im 60-Minutentakt verkehrt. Dies bedeutet eine Zugfahrt pro Stunde. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Emissionen dieser Bahnstrecke sowie die von der Klöcknerstraße ausgehenden Emissionen zu untersuchen.

7.7 Solarenergie

Zur solarenergetischen Optimierung ist der städtebauliche Entwurf mittels geeigneter Methoden zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

8. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i. d. F. vom 23.07.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Vorentwurf zum Umweltbericht wird als Teil II der Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird auch eine Begutachtung der Baumbestände in Bezug auf die Baumschutzsatzung erfolgen.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Stufe I (ASP) bzgl. der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 15, 44 und 45 BNatSchG ist im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes durchzuführen.

9. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Es wird empfohlen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 281 in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Hombruch durchzuführen. Während dieses Zeitraumes erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.

Ferner können die Planunterlagen zu diesem Zeitpunkt im Internet auf der Seite des Stadtplanungsamtes unter www.stadtplanungsamt.dortmund.de eingesehen werden.

10. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)

Im weiteren Verfahren sind die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ zu beachten (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen).

11. Behindertengleichstellung / Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören u.a. bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen.

Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

12. Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 01.09.1994

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.09.1994 beschlossen, künftig Planverfahren vorrangig für solche Bereiche durchzuführen, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder in denen der Stadt in angemessenen Umfang Grundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt wurden (sog. 25 % - Regelung).

Die Liegenschaftsverwaltung steht zur Zeit in Verhandlungen mit dem Projektentwickler.

13. Sonstiges

Im weiteren Verfahren sind die geplanten Festsetzungen verwaltungsintern sowie mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.