



| Fachbereich           | Dezernent(in) / Geschäftsführer | Datum         |
|-----------------------|---------------------------------|---------------|
| 61                    | StR Lürwer                      | 15.01.2013    |
| verantwortlich        | Telefon                         | Dringlichkeit |
| Birgit Niedergethmann | 23768                           |               |

  

| Beratungsfolge                                               | Beratungstermine | Zuständigkeit |
|--------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Bezirksvertretung Aplerbeck                                  | 05.02.2013       | Empfehlung    |
| Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien | 06.02.2013       | Empfehlung    |
| Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde                    | 06.02.2013       | Kenntnisnahme |
| Hauptausschuss und Ältestenrat                               | 14.02.2013       | Empfehlung    |
| Rat der Stadt                                                | 14.02.2013       | Beschluss     |

### **Tagesordnungspunkt**

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 162n -Tulpenstraße-

hier: Entscheidung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entscheidung über Stellungnahmen, Beifügung einer aktualisierten Begründung, Satzungsbeschluss, Beschluss zur Anordnung einer Umlegung

### **Beschlussvorschlag**

- I. Der Rat der Stadt hat das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (14-tägiger Planaushang) unter Ziffer 6 dieser Vorlage geprüft und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse fortzuführen.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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 Rat der Stadt hat die vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Ap 162n -Tulpenstraße- geprüft und beschließt:
- die Stellungnahmen unter den Punkten 7.4, 7.8 dieser Vorlage zu berücksichtigen sowie die Stellungnahmen unter den Punkten 7.2, 7.3 und die unter diesen Punkten beschriebenen Änderungen teilweise zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie die Begründung entsprechend zu ändern,
  - die Stellungnahmen unter den Punkten 7.1, 7.5, 7.6, 7.7, 7.9 und 7.10 dieser Vorlage nicht zu berücksichtigen. Ferner beschließt der Rat, die Stellungnahme unter Punkt 7.11 dieser Vorlage nicht zu berücksichtigen, da diese gegenstandslos ist.

**Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW.

- III. Der Rat der Stadt beschließt, die mit dem Bebauungsplanentwurf offengelegte Begründung (einschließlich Anlagen) vom 07.11.2011 entsprechend den Ausführungen unter Punkt 10 dieser Vorlage zu aktualisieren und die aktualisierte Begründung vom 09.01.2013 dem Bebauungsplan Ap 162n -Tulpenstraße- beizufügen.

**Rechtsgrundlage:**

§ 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW.

- IV. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Ap 162n -Tulpenstraße- einschließlich der unter der Ziffer I aufgeführten Änderungen für den unter Punkt 1 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich als Satzung.

**Rechtsgrundlage:**

§ 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f GO NRW .

- V. Der Rat der Stadt beschließt für den unter Punkt 1 dieser Vorlage beschriebenen gesamten Planbereich die Anordnung einer Umlegung.

**Rechtsgrundlage:**

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

**Finanzielle Auswirkungen**

Die der Stadt Dortmund durch diesen Bebauungsplan entstehenden überschlägig ermittelten Kosten können der Ziffer 15 der Begründung zu diesem Bebauungsplan entnommen werden. Im Rahmen der Realisierung werden diese Kosten Gegenstand separater Vorlagen der jeweils zuständigen Fachbereiche sein.

## **Begründung**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 162n -Tulpenstraße- soll in Dortmund-Sölderholz, nördlich der Eichholzstraße / westlich / südlich der Tulpenstraße die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von ca. 64 Wohnungseinheiten vorrangig in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die Grundstücksflächen für die geplante Wohnbebauung sowie die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung sollen insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Erschließung des neu geplanten Wohngebietes ist über die Tulpenstraße mit einer geplanten Straßenanbindung gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über Mischverkehrsflächen sowie über private Zuwegungen. Geplante Rad- und Wanderwege sowie landwirtschaftliche Nutzwege finden zum einen Anschluss an die innere Erschließung, zum anderen an die äußere Erschließung über Stallbaumstraße, Tulpenstraße, Dornbruchstraße, Eichholzstraße und im weiteren Verlauf an die Ostberger Straße.

Südlich und westlich des geplanten Baugebietes werden die Grundstücksflächen als ökologische Ausgleichsflächen, in Teilbereichen auch als öffentliche Grünfläche (Wegeverbindungen) festgesetzt, um einen „grünen Siedlungsrand“ zu schaffen. Die sich daran nach Südwesten anschließenden Flächen werden entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung gesichert. Des Weiteren werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

### **2. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f GO NRW in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt vom 05.04.2011 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 20.12.2012.

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 2. Änderungssatzung vom 20.12.2012.

### **3. Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

---

**Weitere Gliederung der Vorlage**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planung
4. Besondere Aspekte der Planung
  - 4.1 Verkehrliche Erschließung
  - 4.2 Entwässerung
  - 4.3 Verkehrslärm
  - 4.4 Bergbauliche Einwirkungen
  - 4.5 Umweltbelange
    - 4.5.1 Umweltbericht, Anwendung der Eingriffsregelung, Artenschutz
    - 4.5.2 Eingriffsregelung und ökologische Kompensationsmaßnahmen
    - 4.5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
    - 4.5.4 Anwendung der Bodenschutzklausel
5. Verfahrensstand
6. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)
9. Behindertengleichstellungsgesetz / Barrierefreiheit
10. Änderungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung und Aktualisierung der Begründung
11. Gründe für die Anordnung der Umlegung
12. Sonstiges

**Anlagen:**

Übersichtsplan

Begründung Teil A und B

(nun folgt der Hauptteil von 1. Räumlicher Geltungsbereich bis 12. Sonstiges)

**Sachverhalt:****1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Planbereich liegt zwischen der Lichtendorfer Straße im Osten, der Eichholzstraße im Süden, der Ostberger Straße im Westen sowie einer gedachten Linie vom Grundstück Stallbaumstraße 56 nach Osten zur Dornbruchstraße 42 im Norden (siehe auch Übersichtsplan).

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Im März 2009 hat der Rat der Stadt das Kommunale Wohnkonzept Dortmund verabschiedet. Dort werden die Anforderungen an die zukünftige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung formuliert. An zentraler Stelle wird deutlich gemacht, dass trotz geänderter Rahmenbedingungen (u.a. demografischer Wandel) die Schaffung von Planrecht für den Wohnungsneubau weiterhin notwendig ist. Als Zielgrößen werden empfohlen, eine Anhebung des Einfamilienhausbaus auf 650 Häuser und des Geschosswohnungsbaus auf 500 Wohnungen jährlich anzustreben. Die Baulandausweisung bleibt somit weiterhin ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungsplanung. Ein ausreichendes Baulandangebot leistet einen beständigen Beitrag zur Angebotsanpassung auf dem Wohnungsmarkt und zur Attraktivitätssteigerung der Stadt. Damit werden die Voraussetzungen für eine bessere Einwohnerbindung und eine erhöhte Zuwanderungsbereitschaft geschaffen.

Auch im Stadtbezirk Aplerbeck besteht eine hohe Nachfrage nach Eigenheimen. Grundsätzlich soll die bisherige Planungskonzeption der geplanten Neubausiedlung weiter verfolgt werden, um hier ein attraktives Angebot für Einfamilienhäuser zu schaffen. Damit wird die bereits erfolgreiche Strategie fortgeführt, u.a. durch die Entwicklung von neuen Wohngebieten die Einwohnerzahl in Dortmund zu stabilisieren.

In diesem Zusammenhang sollen nutzbare öffentliche Freiräume mit Aufenthaltsfunktion geschaffen, der Erhalt von landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert und Flächen für den ökologischen Ausgleich, zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 162n -Tulpenstraße- soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von nunmehr ca. 64 Wohnungseinheiten vorrangig in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die Grundstücksflächen für die geplante Wohnbebauung sowie die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung sollen insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Erschließung des neu geplanten Wohngebietes ist über die Tulpenstraße mit einer geplanten Straßenanbindung gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über Mischverkehrsflächen sowie über private Zuwegungen. Geplante Rad- und Wanderwege sowie landwirtschaftliche Nutzwege finden zum einen Anschluss an die innere Erschließung, zum anderen an die äußere Erschließung über Stallbaumstraße, Tulpenstraße, Dornbruchstraße, Eichholzstraße und im weiteren Verlauf an die Ostberger Straße.

Südlich und westlich des geplanten Baugebietes werden die Grundstücksflächen als ökologische Ausgleichsflächen, in Teilbereichen auch als öffentliche Grünfläche (Wegeverbindungen) festgesetzt, um einen „grünen Siedlungsrand“ zu schaffen. Die sich daran nach Südwesten anschließenden Flächen werden entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung gesichert. Des Weiteren werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

### 3. **Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planung**

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Der Bereich ist in kleinen Teilen (Straßenrandbebauung) als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Der überwiegende Bereich ist Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Der seit dem 09.08.2004 gültige **Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-westlicher Teil** trifft für das Bebauungsplangebiet die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“. Die angestrebten Planungsziele entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes.

Der **Flächennutzungsplan** stellt den Bereich des geplanten Bebauungsplanes Ap 162n -Tulpenstraße- entlang der Tulpenstraße als „Wohnbaufläche“ dar. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den Bereich zwischen dieser Wohnbaufläche und der Wohnbebauung an der Eichholzstraße als „Grünfläche -Parkanlage-, innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen im westlichen Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Entwicklung“ sowie letztere Fläche nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dar. Die als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden demnach im Bebauungsplan ebenfalls als Freiraum, und zwar zum ökologischen Ausgleich, als Fläche für die Landwirtschaft und teilflächig als öffentliche Grünfläche, festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtsverbindliche **Landschaftsplan Dortmund-Süd** sieht für das Plangebiet mit Ausnahme der nördlichen Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei das Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung - vor. Dementsprechend sollten die Grünlandbrachen des Entwicklungsraumes 6.35 von der Bebauung freigehalten werden. Eine Teilfläche der Flur „Stallboten“ unterliegt dem Ziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen. Im Entwicklungsraum 2.6 ist das Anpflanzen von Gehölzen vorgesehen. Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan weist die zuletzt genannte westliche Teilfläche der Flur „Stallboten“ als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 39 „Östlicher Ardeyrücken“ aus.

Bezogen auf die östlich angrenzende Fläche sieht die Festsetzungskarte die Pflege einer Hecke vor (Nr. 41 – Pflegemaßnahmen – Niederhecke im Bereich Lichtendorf). Die Länge der Hecke beträgt ca. 60 m. Die Hecke ist nach Realisierung der Bauleitplanung auf der Grundlage entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan zu erhalten und zu pflegen. (Hierzu ist anzumerken, dass sich auf der in der Festsetzungskarte graphisch dargestellten Fläche keine Hecke befindet. Dagegen finden sich östlich angrenzend zwei Weißdornhecken, allerdings in Nordsüd-

Ausrichtung).

Westlich der „Stallbaumstraße“ setzt die Festsetzungskarte eine ökologisch aufgewertete Fläche als geschützten Landschaftsbestandteil (LB, Nr. 123) fest.

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

#### 4. **Besondere Aspekte der Planung**

##### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist über die Lichtendorfer Straße bzw. Sölder Straße/Köln-Berliner-Straße an das überregionale Straßennetz, d.h. an die Bundesstraße 1 (A 40) im Norden und im Süden über die Lichtendorfer Straße bzw. Römerstraße/Heidestraße an die Autobahn 1 angebunden. Die äußere Erschließung ist damit sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über die Tulpenstraße mit einer Zu- und Ausfahrt östlich der Tulpenstraße 74. Über eine in diesem Bereich bogenförmig nach Süden geführte Haupteerschließung werden alle weiteren Baugrundstücke direkt oder ergänzend in Form privater befahrbarer Zuwegungen erschlossen. Die Tulpenstraße soll ausgebaut und mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m bis 6,00 m ausreichend dimensioniert werden, um das Verkehrsaufkommen einer Wohnsammelstraße zu gewährleisten. An verschiedenen Stellen der Tulpenstraße sind Fahrbahnverengungen in Form von Baumscheiben vorgesehen, um Verkehrsberuhigungen zu erreichen. Die Ausbauplanung sieht darüber hinaus beidseitige und bis zu 2,25 m breite Gehwege vor.

Der Themenkomplex der verkehrlichen Erschließung wird in der Begründung -Teil A- unter der Ziffer 6 detailliert behandelt. Im Ergebnis entsteht ein ausgewogenes Erschließungssystem, das den Interessen der Anwohner ausreichend Rechnung trägt.

##### 4.2 Entwässerung

Die Entwässerung im Baugebiet soll im Trennsystem erfolgen. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Tulpenstraße angebunden. Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird gesammelt und in ein neues Regenrückhaltebecken (RRB) östlich des Dornbuschsiepens eingeleitet. Die gedrosselte Ableitung erfolgt in Richtung des Siepens. Die restliche abflusswirksame Fläche entwässert in ein Mulden-Rigolen-Becken im nördlichen Planbereich. Dort erfolgt die Rückhaltung und Versickerung, wobei die Notentlastung über den Schmutzwasserkanal sichergestellt wird.

##### 4.3 Straßenverkehrslärm

Die Überprüfung der von der geplanten Wohnbebauung zu erwartenden Lärmauswirkungen durch Neuverkehre auf die angrenzenden Wohnnutzungen und die geplante Bebauung selbst erfolgte im Rahmen zweier schalltechnischer Gutachten. Untersucht wurde der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm der Tulpenstraße, der

Lichtendorfer Straße und der Alpenrosenstraße sowie Straßenverkehrslärm im Bereich der neu geplanten Erschließung. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Anbindung der Erschließungsstraße, wie im ersten Bebauungsplan vorgesehen, im Bereich östlich der Hausnummer Tulpenstraße 66 entfällt. Das zukünftige Wohnbaugebiet wird nur noch über eine verkehrliche Anbindung im östlichen Bereich erschlossen. Detaillierte Aussagen zum Straßenverkehrslärm sind der Begründung Teil A unter der Ziffer 9.5 zu entnehmen.

#### 4.4 Bergbauliche Einwirkungen

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes tritt gemäß vorliegender Untersuchungen das Flöz „Neuflöz“ an der Tagesoberfläche aus. Es wurde eine Gefährdungsabschätzung zum Altbergbau durchgeführt mit der Empfehlung, ein bergbauliches Erkundungsprogramm folgen zu lassen. Entsprechend der Empfehlung wurde ein bergbauliches Erkundungsprogramm in Auftrag gegeben. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass keine weiteren Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen bezüglich Flöz Neuflöz im Untersuchungsgebiet erforderlich werden.

#### 4.5 Umweltbelange

##### 4.5.1 Umweltbericht, Anwendung der Eingriffsregelung, Artenschutz

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden als Abwägungsmaterial im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B). Bereits frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) mit den relevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts vorgenommen; detaillierte Ausführungen können der Begründung bzw. dem Umweltbericht als Teil B der Begründung selbst entnommen werden.

Die Bestandsfläche wird größtenteils als Acker, untergeordnet auch als Grünland und als gehölzreiche Gärtnereibrache genutzt. Die Eingriffsintensität wird als mittel bis teilflächig hoch gewertet. Die ökologisch wertvollsten Flächen im Südosten (Gehölzflächen; Grünland) sowie östlich des Dornbuschsiepens (feuchte Wiese) werden planungsrechtlich gesichert und ins Freiflächenkonzept (Grünfläche; Ausgleichsfläche) integriert.

Der Bebauungsplan setzt zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzerhalt; Grünlandsicherung), Minderungsmaßnahmen (Hinweise zu Mutterboden, Reduzierung des Versiegelungsgrades, ökologisch verträgliche Niederschlagswasserbeseitigung und Wärmeversorgung), grüngestalterische Maßnahmen (Pflanzgebot Hecken, Herstellung öffentlicher Grünfläche) sowie ökologische Ausgleichsmaßnahmen fest. Zudem werden Rad- und Wanderwege als Verbindungsachsen sowie Wege zur Unterhaltung und landwirtschaftliche Nutzwege festgesetzt. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind im Kapitel 5.5.2 dargelegt.



Der Umweltbericht listet Maßnahmen für die sog. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) auf.

Ebenso beinhaltet der Umweltbericht die artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen (ASP) der Stufen I und II (Artenschutzgutachten). Sie belegen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden, so dass keine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird. Die ASP-Stufen I und II wurden von der unteren Landschaftsbehörde geprüft und akzeptiert. Empfehlungen aus der Stufe II fließen in das Ausgleichskonzept und die Begründung zum Bebauungsplan ein.

#### 4.5.2 Eingriffsregelung und ökologische Kompensationsmaßnahmen

Mit Ausnahme der überwiegend bebauten Flurstücke südlich der Tulpenstraße wurde die übrige Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt. Folglich unterliegt diese Fläche der Anwendung der Eingriffsregelung.

Es werden zwei planinterne Ausgleichsflächentypen festgesetzt. Entlang des südlichen Siedlungsrandes erfolgt die Umwandlung von Ackerfläche in Wiesenfläche. Ergänzend Gehölzpflanzungen (Strauch- und Einzelbaumpflanzungen sowie eine Wildobstwiese) werten die Ausgleichsfläche ökologisch auf. Im Umfeld des Regenrückhaltebeckens werden eher Biotoperweiterungsmaßnahmen festgesetzt, die sich am erwarteten Tierspektrum orientieren. Darunter fällt u. a. die Herstellung eines Laichgewässers, umgeben von einzelnen Lesesteinschüttungen (Aushub aus dem RRB), innerhalb extensiver Wiesenfläche. Für den zu erwartenden Pflegeaufwand wurde eine Kostenschätzung erstellt. Dieser soll künftig durch die Stadt Dortmund sichergestellt werden.

#### 4.5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist im Umweltbericht tabellarisch aufgeführt. Sie basiert auf dem Verfahren der Stadt Dortmund (Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund). Demnach beträgt die Bestandswertigkeit + 975.241 Wertpunkte und die Planungswertigkeit + 990.532 Wertpunkte. Im Saldo entsteht ein geringer Ausgleichsüberschuss in Höhe von + 15.291 Wertpunkten. Somit dokumentiert die Bilanz, dass die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehr als vollständig ausgeglichen werden.

#### 4.5.4 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. Im vorliegenden Planungsfall findet eine bauliche Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes statt. Die Arrondierung an sich entspricht nicht der Bodenschutzklausel in ihren zentralen Forderungen. Aber das städtebauliche Konzept belegt den maßvollen Umgang mit Grund und Boden (einzeln stehende Häuser in der ersten und zweiten Reihe zum Siedlungsrand, großflächige Gärten, Reduzierung der GRZ auf 0,3) im Baugebiet. Schließlich werden über die Baufenster und benötigten

Verkehrsflächen hinaus große Teile des Bebauungsplangebietes unbebaut gelassen. Und letztendlich werden entlang des neu entstehenden Siedlungsrandes Freiflächen als öffentliche Grünfläche, Entwässerungsfläche oder ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt.

## 5. **Verfahrensstand**

|                                                                                                         |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:                                                                                  | 01.04.2009                 |
| Scopingverfahren:                                                                                       | 13.10.2009 bis 09.11.2009  |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie verwaltungsinterne Abstimmung: | 05.03.2010 bis 12.04.2010  |
| Frühzeitige Öffentlichkeits-Beteiligung:                                                                | 06.04.2010 bis 27.04.2010  |
| Öffentlichkeitsbeteiligung:                                                                             | 12.03.2012 bis 20.04.2012. |

## 6. **Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Scoping**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 06.04.2010 bis 27.04.2010 einschließlich durchgeführt. Während dieser Zeit sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Nachfolgend sind die Stellungnahmen in ihrem wesentlichen Gehalt zusammengefasst und mit entsprechender Stellungnahme der Planungsverwaltung wiedergegeben.

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien bereits am 08.02.2012 zur Kenntnis genommen worden. Allerdings ist es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung erforderlich, dieses Ergebnis auch dem Rat der Stadt zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorzulegen, wenn es bisher nur dem Fachausschuss vorgelegen hatte. In einzelnen Punkten kann sich der planerische Sachverhalt zum Satzungsbeschluss jedoch verändert haben. Entsprechendes gilt für die Anregungen aus dem Scopingverfahren.

- 6.1 Es wird die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 162n -Tulpenstraße- gefordert. Zur Begründung werden unter Hinweis auf das Baugebiet „Blumenstraße“ und zahlreiche leerstehende Wohnhäuser/Wohnungen eine mangelnde Nachfrage nach Baugrund sowie eine entgegenlaufende demographische Entwicklung angeführt. Im Rahmen einer Unterschriftenliste haben sich ca. 330 Personen dieser Meinung angeschlossen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Von den derzeit beim Amt für Liegenschaften Immobilienentwicklung 660 registrierten bauwilligen Interessenten fragt ca. ein Drittel den Bereich Dortmund-Süd-Ost nach. Weiterhin liegen konkrete Nachfragen zum Bereich Tulpenstraße vor, die bisher immer wieder gebeten werden mussten, den Abschluss des vorliegenden Planverfahrens abzuwarten. Des Weiteren muss die deutlich ausgeprägte Ortsteilbindung von Kaufinteressenten realistisch betrachtet werden. Grundstücke in anderen Stadtgebieten können die Nachfragesituation von Bauwilligen im südöstlichen Stadtgebiet nur sehr eingeschränkt befriedigen. Die angesprochene schleppende Vermarktung im Baugebiet Bodieckstraße / Blumenstraße betrifft nur die Grundstücke bzw. Immobilien eines Bauträgers. Die städtischen Grundstücke sind bereits bebaut. Auch die städtischen Grundstücke im Baugebiet Eichholzstrasse wurden sehr schnell vermarktet. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich auch weiterhin die Notwendigkeit zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens. Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- 6.2 Da bereits erschlossene Flächen nicht vollständig belegt seien und Dortmund einen Überschuss an Wohnraum aufweise, sei es nicht notwendig, neue Bauflächen zu schaffen. Aus Gründen des Umweltschutzes sollte auf eine Bebauung von Freiflächen verzichtet werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu dem in Frage gestellten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Ziffer 6.1 dieser Vorlage verwiesen.

Zum Bebauungsplanverfahren ist ein Umweltbericht erstellt worden, in dem die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fauna und Flora sowie Landschaft eingehend behandelt werden. Ebenso wurden die artenschutzrechtlichen Belange in einem Gutachten ermittelt und bewertet. Die durch die Vorhabenrealisierung ausgelösten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch die zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort vollständig kompensiert. Ebenso werden zahlreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Deshalb werden die Belange des Umweltschutzes ausreichend gewürdigt. Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- 6.3 Für seniorengerechtes Wohnen bestehe Nachfrage. Von daher sollte das für eine Bebauung mit Seniorenwohnungen vorgesehene Flurstück 686 nicht in einen politisch umstrittenen Bebauungsplan integriert werden. Zudem handele es sich hierbei um eine reine Baulückenschließung. Der Bebauungsplan stehe aus verschiedenen Gründen in der Kritik und sei politisch schwer umsetzbar. Dies sollte nicht zu Lasten von Seniorenwohnungen gehen. Vor diesem Hintergrund sollte das Flurstück 686 aus dem Bebauungsplan Ap 162n -Tulpenstraße- herausgenommen werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Da zwischenzeitlich bereits ein Bauantrag für die Realisierung eines Seniorenwohnprojektes auf dem Flurstück 686 eingereicht wurde, ist eine Integration des zur

Behördenbeteiligung in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstückes in den Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Das Flurstück 686 wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 162n herausgenommen. Das Projekt ist zudem planungsrechtlich bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 110 gesichert. Vor diesem Hintergrund ist die Anregung gegenstandslos geworden.

- 6.4 Es wird gefordert, das Baugebiet Tulpenstraße nicht durch ein bestehendes Wohngebiet zu erschließen. Die Erschließung des Baugebietes über die Tulpenstraße sollte allenfalls in Form eines Erschließungsstiches zwischen den Gebäuden Tulpenstraße 74 und 88 erfolgen.

Die zwischen den Häusern Tulpenstraße 66 und 70 liegende enge Kurve wird als sehr gefährlich eingestuft. Aufgrund der Enge in diesem Bereich sei es dringend erforderlich, dass an dieser Stelle kein Verkehr in das Baugebiet hinein- bzw. herausführt. Eine zusätzliche Erschließung in der Kurve zwischen den Häusern 66 und 70 bedeute eine zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner und führe zu einer Überschreitung der Lärmschutz-Grenzwerte. Die in diesem Kontext geplante Abpfohlung der für landwirtschaftlichen Verkehr und Fußgänger und Radfahrer zugelassenen projektierten Straße zwischen den Häusern Tulpenstraße 66 und 70 sollte daher im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Zu überprüfen sei auch, ob der hier im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Pfosten ausreiche, um hier unerwünschte Verkehrsströme zu verhindern.

Eine zusätzliche Erschließung des Baugebietes im Norden zwischen den Häusern Tulpenstraße 46 und 50 sei auszuschließen.

Ferner sollte auch sichergestellt werden, dass im Falle einer späteren Realisierung des Baugebietes der gesamte Baustellenverkehr nur über eine verkehrssichere östliche Anbindung und nicht über den vorgenannten späteren Fuß- und Radweg erfolgt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Einwand, das Baugebiet Tulpenstraße nicht über ein bestehendes Wohngebiet zu erschließen, kann nicht nachvollzogen werden. Die vom Einwender allenfalls zugestandene Erschließung zwischen den Gebäuden Tulpenstraße 74 und 88 entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 162n. Der weitaus überwiegende nördliche Teil der Tulpenstraße wird durch diesen Erschließungsstich keine zusätzliche aus dem Bereich des Bebauungsplanes Ap 162n resultierende Verkehrsbelastung erfahren.

Im Rahmen der Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Tulpenstraße wurde insbesondere der sensible Einmündungsbereich „Fuß- und Radweg / landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge“ aus dem geplanten Wohnbereich in die Tulpenstraße überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgenannte Einmündung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungseinschränkungen (Fuß- und Radweg / landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge) die öffentliche Sicherheit gewährleistet. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Abpfohlung wird das Tiefbauamt im Zuge des Ausbaus dieser Verkehrsfläche vornehmen.

Zwischen den Häusern Tulpenstraße 46 und 50 wird im Bebauungsplan lediglich ein mit Verkehrsgrün versehener Fuß- und Radweg festgesetzt. Befürchtungen hinsicht-

lich einer zusätzlichen Erschließung in diesem Bereich sind somit unbegründet. Es wird empfohlen, an der vorgelegten Planung festzuhalten.

Eine Regelung des späteren Baustellenverkehrs ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festsetzbar. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, dieser Anregung nicht zu folgen.

- 6.5 Ein Ausbau der Tulpenstraße sollte nur erfolgen, wenn ein durchgängiger, mindestens einseitiger Bürgersteig realisiert wird. Dies gelte insbesondere für den als sehr gefährlich einzustufenden Kurvenbereich im Süden der Tulpenstraße.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Ausbauplan der Tulpenstraße (Tiefbauamt der Stadt Dortmund) sieht einen beidseitigen Gehweg von bis zu 2,25 m vor. Von daher ist die Anregung obsolet.

- 6.6 Entlang der inneren Erschließung im Baugebiet sollte eine maximal I-geschossige Bebauung festgesetzt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse orientieren sich grundsätzlich an der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Tulpenstraße. Aus städtebaulicher Sicht besteht die Notwendigkeit, in den Bereichen, wo es planerisch vertretbar ist, einen Mix aus ein- und zweigeschossiger Bebauung im Bebauungsplan anzubieten. Zur Betonung des geplanten Straßenraumes wird im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße eine Zweigeschossigkeit als städtebauliches Ziel erachtet. Den Übergang zum Freiraum bildet dagegen die Bebauung in zweiter Reihe mit einer eingeschossigen Bebauung. Die geplante Bebauung westlich der Tulpenstraße wird mit Rücksichtnahme auf die angrenzende, vorhandene Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dieses gewählte Konzept ist städtebaulich abgewogen und sollte vor dem Hintergrund der in diesem Bereich nach wie vor zahlreich vorhandenen Nachfrage Bauwilliger weiterverfolgt werden. Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- 6.7 Die Planung lasse außer acht, dass auf der Dornbruchstraße Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der EDG, Fahrzeuge zur Kleinklärentsorgung, Lastwagen zur Öllieferung, Postfahrzeuge etc. weder wenden noch durchfahren könnten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Dieses angesprochene Problem wurde bereits im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan Ap 162 thematisiert. Die in diesem Bebauungsplan angebotene Lösung scheiterte jedoch daran, dass es sich bei der Dornbruchstraße um eine Privatstraße handelt und kein Grundstückseigentümer bereit war, zur Realisierung einer Wendeanlage in der Dornbruchstraße Grundstücksflächen abzutreten. Eine Anbindung der Dornbruchstraße an die geplante Erschließungsstraße hätte außerdem zur Folge, dass die Eigentümer der Dornbruchstraße zur Zahlung von Erschließungskosten heranzuziehen wären. Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- 6.8 Für Anwohner der Dornbruchstraße fehle eine Anbindung als Fuß- und Radweg zu den Einkaufsmöglichkeiten an der Lichtendorfer- bzw. Eichholzstraße. In diesem Zusammenhang wird befürchtet, im Alter ohne Auto von der Grundversorgung abge- bunden zu sein. Eine Anbindung zu dem Fuß- und Radweg in Richtung Wald fehle ebenfalls.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung wird berücksichtigt. Die geplante Erschließungsstraße endet im Nor- den in einer Wendeanlage, die nach Westen an die Dornbruchstraße und nach Osten an die Tulpenstraße den gewünschten Anschluss in Form eines Fuß- und Radweges bil- det. Über diese Wegeverbindung ist dann im weiteren Verlauf über die geplante Er- schließungsstraße Richtung Süden der Anschluss an den westlichen Freiraum gegeben. Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

- 6.9 Der Eigentümer des Grundstückes Tulpenstraße 58 wünscht die Herausnahme seines Grundstückes aus dem Bebauungsplan.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes Tulpenstraße 58 war bisher Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes Ap 162n und mittels eines Erschließungsstiches an die geplante Verkehrsfläche angebunden. Es wird empfohlen, dem Wunsch des Grund- stückseigentümers zu entsprechen und den maßgeblichen Grundstücksbereich aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

- 6.10 Die Bezirksregierung Arnsberg - Höhere Landschaftsbehörde-, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, hält an ihren Anregungen aus dem Scopingverfahren fest, da den Anregungen in der Planung nicht gefolgt worden sei. Eine detaillierte Untersuchung des Quellbereiches des Dornbuschbaches wird angeregt. Das feuchte Grünland – als EA 32 kartiert –, sei von der Planung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) auszunehmen und ggf. im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme aufzuwerten. Die Wegeführungen am RRB seien zu zahlreich sowie zu großräumig ausgelegt. Die Eignung der Ausgleichsfläche am RRB sei dadurch gefährdet. Mit dem geplanten Vorgehen, ein Artenschutzgutachten erst in die Offenlage einzubringen, sei die Höhere Landschaftsbehörde nicht einverstanden. Da streng geschützte Arten kartiert worden seien, müsste sich die Planung hierauf ausrichten. Die Aussagen in Bezug auf die Kreuzkröte und Geburtshelferkröte werden als nicht ausreichend bewertet. Werden die angesprochenen Tierarten nachgewiesen, sei ein entsprechender Biotopmanagement- plan zu erarbeiten. Im Rahmen der Kartierungen seien auch die Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei als potenzieller Lebensraum zu betrachten. Darüber hinaus seien die Wanderbewegungen zu dokumentieren; ggf. sei es sinnvoll, den Untersuchungs- raum auf den ganze Siepen auszuweiten. Die im Verfahren erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sollten in Anlehnung an die im Biotopkataster vorge- sehenen Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Aufwertung des Dornbuschsiepens festge- setzt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Detaillierte Untersuchungen des Quellbereiches 'Dornbuschsiepen' erfolgten nachweislich zu Beginn des Vorläufer-Bebauungsplanverfahrens Ap 162. Dabei informierten die Eigentümer auch über die Existenz planungsrelevanter Tierarten auf dem Grundstück. Der Anregung wurde somit Rechnung getragen. Das zitierte feuchte Grünland wurde von der Unteren Wasserbehörde dem Quellbereich zugeordnet. Die Planung stellt sicher, dass dieses Biotop gesichert und unverbaut bleibt. Zudem soll die Wiese extensiviert werden. Das Regenrückhaltebecken (RRB) wird östlich davon gebaut. Den Anregungen wurde somit gefolgt.

Die geplante Wegeführung östlich des RRB wurde aufgegeben. Die geplante öffentliche Grünfläche samt Wegeverbindung südlich des RRB ist planerisch notwendig, da der Stadtgrünplan der Stadt Dortmund von 2004 im Ortsteil einen hohen Bedarf attestiert. Anhand der verbleibenden, geplanten Wege soll die wohnumfeldnahe Erholung ermöglicht und verträglich gelenkt werden.

Ein Verlust der Leistungsfähigkeit der Ausgleichsfläche am RRB durch den Bau des RRB, wird auch von der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) nicht gesehen. Zwischenzeitlich ist mit der ULB abgestimmt, dass die Ausgleichsfläche die Biotopqualitäten am Dornbuschsiepen erweitern soll. Konkrete Biotopanreicherungsmaßnahmen sind formuliert. Die Kritik ist daher nicht begründet.

Es kann nicht nachvollzogen werden, dass das Artenschutzgutachten zu spät vergeben und ausgewertet worden sei. Die Planung ist den Hinweisen der Eigentümer am Dornbuschsiepen früh gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (ASP) der Stufe I wurden diese Hinweise aufgenommen. Tatsächlich wurden die Arten im Gelände aber nicht kartiert. Auch im Zuge der Konkretisierung in der Stufe II erbrachten die mehrmonatigen Kartierungen keine Nachweise zum Vorhandensein von Zauneidechse, Kreuz- oder Geburtshelferkröte. Ein Grund hierfür ist das verkrautete Laichgewässer. Die Planung reagiert hierauf und plant die Erweiterung der Biotopqualitäten am Dornbuschsiepen auf der Ausgleichsfläche. Deshalb soll dort u. a. ein zusätzliches, größeres Laichgewässer entstehen. Zudem werden Lesesteinhaufen geschüttet. Insgesamt werden Maßnahmen ergriffen, so dass sich die potentiell einwandernden Arten auf der Fläche reproduzieren können.

Im Zusammenhang mit der ASP Stufe II wurden auch die Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei untersucht. Ebenso wurden die Wanderbewegungen dabei untersucht und dokumentiert. Zudem wies die ASP Stufe II einen großen Untersuchungsraum auf. Den Anregungen wurde somit gefolgt. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen können nicht am Dornbuschsiepen erfolgen, da die Flächen privat sind. Von daher konzentrieren sich die Maßnahmen auf die Flächen am Siedlungsrand und östlich des Dornbuschsiepen, die städtisch werden. Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- 6.11 Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. regt in Abstimmung und gemeinsam mit den beiden anderen anerkannten Naturschutzverbänden Naturschutzbund Deutschland – Stadtverband Dortmund e.V. und BUND – Kreisgruppe Dortmund – Folgendes an:

Die Anregungen zum Scoping werden aufrecht gehalten. Die geplante Bebauung wird nicht mehr grundsätzlich abgelehnt. Jedoch wird festgestellt, dass mit der Planung eine Frischluftschneise geschlossen und der Freiraum zum Naturschutzgebiet Aplerbecker Wald weiter eingeschränkt wird. Eine klimaverändernde Beeinflussung der vorhandenen Bebauung sei nicht auszuschließen. Aufgrund der demographischen Entwicklung und nicht ausgeschöpfter Wohnbaupotenziale in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen sei die Ausweisung eines weiteren Baugebietes weder erforderlich noch ökologisch vertretbar. Der Bereich Tulpenstraße sei daher allenfalls nachrangig zu entwickeln. Aufgrund der Planung entfallende Bäume sollten nicht in der Brutzeit gefällt werden. Ersatzpflanzungen seien zwingend im näheren Umfeld vorzunehmen. Ein Baumersatzgeld wird abgelehnt, da es in diesem Bereich für die Fauna keine Lebens- und Naturhabitate erzeuge. Die durch die Planung erzeugten Lärm- und Schadstoffbelastungen seien zu untersuchen. Der Spielplatz sei langfristig zu sichern.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Planungsabsicht, Wohnbauflächen südlich der Tulpenstraße zu schaffen, ist aus städtebaulicher Sicht als Arrondierung einzustufen. Es kann nicht nachvollzogen werden, dass hierdurch eine Frischluftschneise geschlossen würde. Zwar führen zusätzliche Bebauung und Flächenversiegelung zu mikroklimatischen Auswirkungen; eine großräumige Auswirkung ist jedoch nicht zu erwarten. Zudem muss angeführt werden, dass anstatt der in der Vorläuferplanung vorgesehenen 150 Wohneinheiten aktuell Baurecht für nur 64 Wohneinheiten, und somit eine geringere zusätzliche Bebauung geschaffen wird. Gleichzeitig wird großflächig Ackerfläche zu begrünten Ausgleichsflächen umgewandelt, was wiederum ersatzweise positive mikroklimatische Wirkungen freisetzt. Dass Freiraum zum Naturschutzgebiet Aplerbecker Wald hierdurch eingeschränkt wird, ist relativ zu betrachten. Zwar wird anteilig Freiraum bebaut, andererseits aber Freiraum ersatzweise ökologisch aufgewertet.

Im März 2009 hat der Rat der Stadt das Kommunale Wohnkonzept Dortmund verabschiedet. Dort werden die Anforderungen an die zukünftige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung formuliert. An zentraler Stelle wird deutlich gemacht, dass trotz geänderter Rahmenbedingungen (u.a. demografischer Wandel), die Schaffung von Planrecht für den Wohnungsneubau weiterhin notwendig ist. Der Bebauungsplan setzt zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzerhalt; Grünlandsicherung), Minderungsmaßnahmen (Hinweise zu Mutterboden, Reduzierung des Versiegelungsgrades, ökologisch verträgliche Niederschlagswasserbeseitigung und Wärmeversorgung), grüngestalterische Maßnahmen (Pflanzgebot Hecken, Herstellung öffentlicher Grünfläche) sowie ökologische Ausgleichsmaßnahmen fest. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Kapitel 4.5.2 ausführlich dargelegt. Den ökologischen Belangen wurde damit ausreichend Rechnung getragen. Die vorliegende Planung sollte daher weiterverfolgt werden.

Es wird ein Hinweis in die Legende aufgenommen, dass keine Bäume (und Gehölze an sich) in der Brutzeit zu fällen sind. Der Anregung wird somit gefolgt. In der Planung wird umgesetzt, dass Ersatzpflanzungen im näheren Umfeld vorzunehmen sind. Ersatz und Ausgleich erfolgen wie angeregt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird auch kein Baumersatzgeld erhoben, zumal sich der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung nicht auf den Außenbereich bezieht.



Die empfohlene Schadstoffbelastungsuntersuchung wurde durch das Umweltamt der Stadt Dortmund durchgeführt. Des Weiteren wurde ein spezifisches schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Beide sind als Anlage der Begründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung einsehbar. Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

Der Forderung, den Spielplatz langfristig zu sichern, kann nicht entsprochen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 162n sind weder ein Spielplatz noch eine hierfür geeignete Fläche vorhanden. Der Ortsteil Lichtendorf ist mit der Kinderspielfläche im Innenbereich der Edelweißstraße sowie mit der zentralen ca. 5.700 m<sup>2</sup> große Spielfläche in der Resedastraße diesbezüglich ausreichend versorgt. Ein Bedarf zur Errichtung einer weiteren öffentlichen Spielfläche im geplanten Neubaugebiet besteht nicht. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

## 7. **Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der öffentlichen Auslegung vom 12.03.2012 bis 20.04.2012 einschließlich haben die unter den Ziffern 7.1 bis 7.11 aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen sind nachfolgend in ihrem wesentlichen Inhalt auszugsweise wiedergegeben. Fotokopien der vollständigen Originaltexte liegen während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme aus.

- 7.1 Bezirksregierung Arnsberg -Höhere Landschaftsbehörde-, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg
- 7.2 Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V., Kreisanlaufstelle LNU, Badinghauserweg 2, 44267 Dortmund
- 7.3 Landwirtschaftskammer NRW, Platanenallee 56, 59425 Unna
- 7.4 Anwohner der Tulpenstraße 50, 44289 Dortmund
- 7.5 Anwohner der Tulpenstraße 45, 44289 Dortmund
- 7.6 Anwohner der Tulpenstraße 60, 44289 Dortmund
- 7.7 Anwohner der Tulpenstraße 67, 44289 Dortmund
- 7.8 Anwohner der Straße Sommerbergweg 14a, 44267 Dortmund
- 7.9 ADFC Dortmund, Graudenzer Straße 11, 44263 Dortmund
- 7.10 Anwohner der Dornbruchstraße 42, 44289 Dortmund
- 7.11 EDG Dortmund GmbH, Sunderweg 98, 44147 Dortmund

**Zu 7.1**

Die Höhere Landschaftsbehörde teilt mit, dass laut Messtischblatt die Geburtshelferkröte und die Kreuzkröte als planungsrelevante Art bei den Amphibien zu nennen sind. In dem der Planung zugrunde liegenden Artenschutzgutachten würde jedoch nicht ausreichend widerlegt, dass planungsrelevante Arten nicht vorkommen. Des Weiteren seien die dem Gutachten angefügten Kartierungskarten in Teilbereichen auf Grund der feinen Farbnuancen schwer bis gar nicht lesbar.

Der Bereich, der zunächst als staunasse Wiese kartiert worden sei, würde in der Planung nicht mehr berücksichtigt. Ein Ausbau oder eine Erweiterung dieses Biotops (staunasse Wiese) wäre aus Sicht der Höheren Landschaftsbehörde sinnvoll. Gegen die Planung des RRB an diesem Standort bestünden daher aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht weiterhin erhebliche Bedenken.

Aus den vorliegenden Unterlagen ginge immer noch nicht hervor, in wieweit der Siepen vor Stoffeinträgen und zuviel Wasser geschützt wird. Kritisiert wird zudem, dass der „Bereich als Lebensraum“ mit Wegen „durchschnitten“ würde. Weiterhin wird kritisiert, dass die notwendigen Ausgleichsflächen als öffentliche Grünanlage festgesetzt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bereits im Anfangsstadium des Planverfahrens wurde in der Begründung ausgeführt, dass ein Anwohner auf ein Vorhandensein u. a. dieser Arten hinwies. Darauf baute die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Stufe I auf. Um eingehende faunistische Kartierungsergebnisse zu erhalten, wurde darüber hinaus ein Gutachten der Stufe II vergeben. Trotz monatelanger, wiederholter Kartierungen wurden von den genannten Arten weder Laichschnüre und Kaulquappen, noch adulte (geschlechtsreife) Individuen angetroffen. Der Anregung wurde inhaltlich bereits vor Erstellung des Artenschutzgutachtens entsprochen.

Festzustellen ist, dass die Biologen, die das Artenschutzgutachten erstellt haben, keine planungsrelevanten Amphibienarten auf den landwirtschaftlichen Flächen, in dem verkrauteten Laichgewässer sowie im Siepentäl über einen längeren Zeitraum kartieren konnten. Dieses gutachterliche Ergebnis ist relevant für die Bauleitplanung. Dennoch bleibt es möglich, dass adulte Amphibienarten in das Bebauungsplangebiet einwandern. Allerdings eignet sich das verkrautete Laichgewässer im Privatgarten z. Z. nicht als Laichgewässer, da es zu stark verkrautet ist. Ebenso, dass im Ausgleichsflächenkonzept zusätzliche Laichgewässer in Nähe des RRB geplant werden. Somit leistet der Bebauungsplan für den Schutz planungsrelevanter Amphibienarten, so sie einwandern, mehr als er eingriffsbezogen müsste. Diese Aspekte und Aussagen sind u.a. in der Begründung ausführlich dargelegt. Die Anregung ist somit unbegründet.

Die Karten zum Artenschutzgutachten liegen der Höheren Landschaftsbehörde in Form eines pdf-Dokumentes vor. Sie können daher beliebig und aussagescharf vergrößert werden.

Die „staunasse Wiese“ wurde entgegen der Darlegung der Höheren Landschaftsbehörde bereits im Bebauungsplan zur Offenlage mit der Festsetzungsziffer 11 spezifiziert und als zu sichernde Fläche dargestellt. Der Anregung wurde damit bereits zur Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt.

Der Biotoptyp „*staunasse Wiese*“ kann i. d. R. nicht reproduziert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nicht um eine Feuchtwiese wie im Münsterland oder in einem Bergwiesental. Wie ausgeführt, liegt die Fläche auf einem Höhenrücken und entstand infolge einer künstlichen Wegebarriere. Dies ist die Ausgangssituation. Zudem sieht die Planung im Umfeld weitere extensive Wiesenflächen im Ausgleichs- und Retentionskonzept vor. Der Anregung wurde bereits im Zuge der Erstellung des Ausgleichskonzeptes gefolgt.

Die untere Wasserbehörde, die untere Landschaftsbehörde, die Umweltplanung sowie die Stadtplanung haben gemeinsam die Lage und Ausformung des RRB festgelegt. Weder die Umweltgutachter noch die für den Natur- und Landschaftsschutz zuständige untere Landschaftsbehörde der Stadt Dortmund sehen die Belange von Naturschutz und Artenschutz negativ berührt. Im Gegensatz zu den „*erheblichen Bedenken*“ der Höheren Landschaftsbehörde wird die Chance der Extensivierung eines Grünlandes, die Anlage von Laichgewässern sowie die Ausstattung der Ausgleichsflächen mit Lesesteinhaufen etc. bei der Stadt Dortmund gesehen und genutzt. In der Summe werden diese Maßnahmen letztendlich dem Artenschutz dienen, da sie zusätzlichen, qualifizierten Lebensraum schaffen. Die vorgetragenen erheblichen Bedenken sind daher unbegründet.

Zum Siepen liegen ausführliche Untersuchungen (Gutachten U-Plan) und die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zur Behördenbeteiligung im Kap. 11.2.2 vor. Diese Ausführungen wurden zur Offenlegungsbegründung im Kap. 10.2 lediglich redaktionell gekürzt. Die Prüfung dieser Gutachten oblag der Unteren Wasserbehörde, die sich hierzu intensiv mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmte. Der Anregung wurde inhaltlich bereits zur Öffentlichkeitsbeteiligung entsprochen.

Eine Kombination eines RRB in Form einer modellierten offenen Mulde samt Überlauf für die staunassen Wiesenflächen ist aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Die Untere Wasserbehörde wertet das Stauwasser auf temporär staunassen Flächen per Definition als Grundwasser, in das nicht direkt Niederschlagswasser eingeleitet werden darf. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Fehlerhaft interpretiert sind die Ausführungen, dass der „Bereich als Lebensraum“ am Regenrückhaltebecken durch Wege durchschnitten wird. Dies wird er nicht. Denn der Weg im Westen ist ein Bestandsweg. Der Weg im Süden wird außerhalb der Ausgleichsfläche liegen. Eine „Durchschneidung“ findet nicht statt. Die Anregung ist somit unbegründet.

Die Ausgleichsflächen werden nicht als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Lediglich der Rad- und Wanderweg wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem dient dieser Weg als Unterhaltungsweg zur Pflege der Ausgleichsflächen. Die Anregung ist somit unbegründet.

Den meisten Anregungen wurde schon bei Realisierung der Gutachten sowie im Bebauungsplanverfahren, wie dargelegt inhaltlich und planerisch bereits zur Offenlegung gefolgt.

Es wird empfohlen, den Anregungen, weitere Untersuchungen im Siepen durchzuführen sowie den Standort des RRB aufzugeben, nicht zu folgen. Es wird zudem empfohlen, den fehlerhaft begründeten Anregungen zu den Aspekten „Wege im Freiraum (Zerschneidungswirkung)“ sowie „festgesetzte Grünfläche“ nicht zu folgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme vorgetragenen „erheblichen Bedenken“ aus Sicht der Verwaltung unbegründet sind. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, diesen Bedenken nicht zu folgen.

### **Zu 7.2**

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. verweist in Abstimmung und gemeinsam mit den beiden anderen anerkannten Naturschutzverbänden Naturschutzbund Deutschland – Stadtverband Dortmund e.V. und BUND – Kreisgruppe Dortmund – auf ihr Schreiben zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Somit wurden zur Öffentlichkeitsbeteiligung gleichlautende Anregungen vorgebracht.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.11 dieser Vorlage verwiesen. Wie daraus ersichtlich ist, wurde dem Wunsch nach Durchführung einer Schadstoffbelastungsuntersuchung bereits nachgekommen. Aufgrund der Stellungnahme des Einwenders ist ein Hinweis in die Legende aufgenommen worden, dass keine Bäume in der Brutzeit zu fällen sind. Darüber hinaus erfolgen notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - wie angeregt - im näheren Umfeld des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den vorgenannten Anregungen zu folgen und den übrigen Anregungen (siehe 6.11) nicht zu folgen.

### **Zu 7.3**

Die Landwirtschaftskammer NRW weist auf den Verlust wertvoller Produktionsflächen hin. Dieser Aspekt sei in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im März 2009 hat der Rat der Stadt das Kommunale Wohnkonzept Dortmund verabschiedet. Dort werden die Anforderungen an die zukünftige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung formuliert. An zentraler Stelle wird deutlich gemacht, dass trotz geänderter Rahmenbedingungen (u.a. demografischer Wandel) die Schaffung von Planrecht für den Wohnungsneubau weiterhin notwendig ist. Als Zielgrößen werden empfohlen, eine Anhebung des Einfamilienhausbaus auf 650 Häuser und des Geschosswohnungsbaus auf 500 Wohnungen jährlich anzustreben.

Die Baulandausweisung bleibt somit weiterhin ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungsplanung. Ein ausreichendes Baulandangebot leistet einen beständigen Beitrag zur Angebotsanpassung auf dem Wohnungsmarkt und zur Attraktivitätssteigerung der Stadt. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen für eine bessere Einwohnerbindung und eine erhöhte Zuwanderungsbereitschaft.

Auch im Stadtbezirk Aplerbeck besteht eine hohe Nachfrage nach Eigenheimen. Grundsätzlich soll die bisherige Planungskonzeption der geplanten Neubausiedlung weiterverfolgt werden, um hier ein attraktives Angebot für Einfamilienhäuser zu schaffen. Damit wird die bereits erfolgreiche Strategie, u.a. durch die Entwicklung von neuen Wohngebieten die Einwohnerzahl in Dortmund zu stabilisieren, fortgeführt.

Die vorliegenden Ackerflächen liegen am Siedlungsrand und stellen in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, das fußläufig erreichbar ist, eine wertvolle Ergänzung des Wohnungsangebotes dar. Deshalb sind diese Flächen bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund als Wohnbauflächen dargestellt worden. Die direkt angrenzenden Freiflächen sollen gemäß F-Plan als Grünfläche für die natürliche Entwicklung vorgehalten werden.

Südlich und westlich des geplanten Baugebietes werden deshalb gemäß F-Plan die heute vorrangig landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen als ökologische Ausgleichsflächen und in Teilbereichen auch als öffentliche Grünfläche (Wegeverbindungen) festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sind mehrere Planungsintentionen verbunden:

- Schaffung eines funktionalen Ausgleichs in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort,
- Ergänzung der vorhandenen Biotopstrukturen und Verbesserung der Lebensraumsituationen für bestimmte Tierarten;
- Realisierung eines „grüner Siedlungsrandes“,
- Optimierung der wohnumfeldbezogenen Erholung,
- Ergänzung mit neuen Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Integration von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Diese Funktionen ergeben sich unmittelbar aus den Bedarfen und Ansprüchen sowohl des vorhandenen Siedlungsbestandes als auch der neu geplanten Wohnbebauung und rechtfertigen somit planerisch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Des Weiteren tragen die getroffenen Festsetzungen zu einer funktionalen und visuellen Integration des geplanten Wohngebietes bei. Die sich daran nach Südwesten anschließenden Flächen werden entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung gesichert und stellen noch ausreichend große Bewirtschaftungsgrößen dar.

Im Rahmen der Abwägung wird somit der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegenüber einem Erhalt von landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang gegeben.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme insofern zu folgen, als dass der „Landwirtschaftliche Belang“ in die Abwägung eingestellt wird.

#### **Zu 7.4**

Der Einwender befürchtet eine Verschattung seines Grundstücks und regt an, die Traufhöhe für die westlich angrenzenden Flurstücke 613/615 auf max. 3,5 m zu begrenzen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Abstände zwischen Bestandsbebauung und geplanter Wohnbebauung sind mit ca. 10 m die geringsten im gesamten Bebauungsplangebiet. Mögliche Beeinträchtigungen könnten sich insbesondere durch eine Verschattung in der Winterzeit ergeben, auch wenn zu dieser Zeit eine Nutzung der Freiräume nicht üblich ist. Dennoch ist es an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, die Traufhöhe für dieses Baufenster, also in diesem Einzelfall zu beschränken. Von dieser kleineren Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, sind ausschließlich nur städtische Grundstücke betroffen, so dass eine weitere Beteiligung nicht erforderlich ist.

Es wird empfohlen, der Einwendung zu folgen.

**Zu 7.5**

Der Einwender trägt Folgendes vor:

- a) Auf dem ehemaligen Gärtneriegelände befänden sich Fledermäuse und Graureiher. Der Einwender empfiehlt deshalb auf eine Rodung dieses Bereiches zu verzichten.
- b) Die zusätzlichen Verkehre sollten ausschließlich über die Lichtendorfer Straße abgewickelt werden. Die Erschließung durch ein bestehendes Baugebiet sei zu vermeiden. Dies könnte durch bauliche Maßnahmen oder eine entsprechende Beschilderung erfolgen.
- c) Der Baustellenverkehr sollte ausschließlich über die Hauptzufahrt abgewickelt werden. Eine temporäre Nutzung des festgesetzten Fuß – und Radweges sei zu vermeiden. Dieser sei bereits vor Beginn der Baumaßnahme abzapfen.
- d) Der Standort des geplanten Heizkraftwerkes sei – wie ursprünglich vorgesehen - an den äußeren Rand des Baugebiets zu verlegen. Somit könnten die Beeinträchtigungen der Anwohner (Verschattung, Emissionen, Optik) vermieden werden.
- e) Die geplanten Traufhöhen von 7 m entlang der inneren Erschließungsstraße führten zu erheblichen Verschattungen. Es wird die Festsetzung eine einheitlichen Traufhöhe von 3,5 m für alle Neubauten gefordert.
- f) Im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes wird angeregt,
  - ein Vermarktungsfenster von 5 Jahren einzurichten,
  - entgegenzusteuern, dass zunächst die attraktiveren Außengrundstücke bebaut würden und sog. „Insellagen“ entstünden,
  - die Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der demographischen Entwicklung weiter zu reduzieren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu a)

Im Artenschutzgutachten sind Fledermäuse aufgeführt, die die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Gehölzbrachen als Nahrungshabitat im Ortsteil mit nutzen. Allerdings konnten die im Rahmen des Artenschutzgutachtens beauftragten Biologen weder Ruinen, noch Altbäume mit Hohlräumen kartieren, die als Brut- oder Überwinterungshabitat genutzt werden können. Da die Gehölze auf der Gärtneriebrache jung bis mittelalt sind, kommen sie ebenfalls nicht als Brut- oder Überwinterungshabitat in Betracht. Graureiher sind außerordentlich störepfindliche Vögel, die zudem in etablierten Brutkolonien am Rand von Flüssen oder großflächigen Stillgewässern nisten. Graureiher sind zudem ziehende Großvögel, die u. a. zwischen Nahrungs- und Schlafplätzen wechseln. Diese Ausführungen schließen nicht aus, dass Graureiher im Bebauungsplangebiet auftauchen können. Aber sie schließen aus, dass Eignungen als Bruthabitat vorliegen. Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

Zu b)

Im Rahmen der Verkehrsprognose ist ermittelt worden, dass durch das neue Baugebiet ca. 400 zusätzliche Fahrten entstehen. Aufgrund der Nähe zur Lichtendorfer Straße werden geschätzt nur max. 20% der Fahrten über die Tulpenstraße nach Westen abfließen. Das sind also ca. 80 Fahrten. Über den gesamten Tag ist eine solche Zusatzbelastung für eine Wohnsammelstraße hinnehmbar, da es auch aus lärmtechnischer Sicht keine Probleme impliziert. Darüber hinaus handelt es sich bei den geplanten Vorschlägen um Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können und in der Regel mit Umwegfahrten

verbunden sind. Sollten nach Realisierung der geplanten 64 Wohneinheiten Maßnahmen zur Verkehrsregelung erforderlich werden, wären diese auch noch nachträglich umsetzbar.

Zu c)

Im Rahmen der Bauleitplanung können keine Maßnahmen zur Baustellenabwicklung getroffen werden. Die Anregung wurde an die zuständigen Fachämter (Tiefbauamt, Liegenschaftsverwaltung) weitergeleitet.

Zu d)

Im Bebauungsplan Ap 162n wird aufgrund anderer Energiekonzepte für Einfamilienhausgebiete eine zentrale Versorgung vorgesehen. Die Gutachten empfehlen in der Regel eine Nahwärmeversorgung mit einer Heizzentrale, in der Holzpellets als Brennstoff verwendet werden. Daher wird als Option für die angedachte zentrale Versorgung eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Der Standort liegt südlich der Tulpenstraße und westlich des nach Süden verlaufenden Fuß- und Radweges / landwirtschaftlichen Nutzweges. Der Standort wurde gewählt, da dieser gut erschlossen ist und mögliche Anlieferungs- und Wartungsverkehre über den Fahrweg, der auch für landwirtschaftliche Verkehre genutzt wird, effektiv in einem „Einbahnstraßensystem“ abwickelbar sind. Das Fahrrecht wird dem künftigen Versorger stadtseitig eingeräumt werden. Im Rahmen der Realisierung des Neubaugebietes wird die Energieversorgung des Neubaugebietes durch einen Versorger ausgeschrieben. Es können sich somit auch andere Versorgungsvarianten als die einer Heizzentrale mit Holzpellets wie z.B. ein Blockheizkraftwerk ergeben. Die Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz gewährleistet. Inwieweit diese Versorgungsvariante mit vielen involvierten Einzeleigentümern überhaupt umsetzbar ist, wird sich bei der Realisierung des Baugebiets zeigen. Letztendlich müsste die Umsetzung mittels einer Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossen werden. Als Option soll diese Versorgungsfläche jedoch weiterhin festgesetzt werden.

Zu e)

In dem gesamten Neubaugebiet wurde die Traufhöhe bei eingeschossigen Wohnhäusern auf 4,0 m festgesetzt. Mit den zulässigen Traufhöhen soll gewährleistet werden, dass bei den Gebäuden mit der entsprechenden Dachneigung ein nutzbares Obergeschoss gebaut und ein wirtschaftlicher Grundriss entwickelt werden kann. Gleichzeitig soll einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegengewirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Traufhöhen soll ein unterschiedliches Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden. Ausschließlich entlang der geplanten Erschließungsstraße ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Option wird insbesondere bei Doppelhaushälften gern gewählt. Städtebaulich kann hier ein markantes bauliches Rückgrat entstehen. Zum Siedlungsrand sowie zur vorhandenen Wohnbebauung ist ausschließlich eine eingeschossige Bebauung geplant. Um eine Verschattung auszuschließen, wurde der städtebauliche Entwurf mittels eines besonderen solarenergetischen Prüfprogramms (GOSOL) überprüft.

Zu f)

Der Bebauungsplan regelt keine Baustufen und zeitlichen Abwicklungsmodalitäten. Die Anregungen werden deshalb an die Liegenschaftsverwaltung weitergeleitet. Da es sich jedoch nicht ausschließlich um städtische Grundstücke handelt, wird eine stadtseitige Steuerung nur begrenzt möglich sein. Im Hinblick auf die Reduzierung von Wohneinheiten sei angemerkt, dass im Vergleich zu ersten Planungen (150 Wohneinheiten) bereits eine deutliche Reduzierung erfolgt ist. Die nunmehr geplanten Wohneinheiten sind verkehrlich gut

abwickelbar und implizieren auch aus lärmtechnischer Sicht keine Beeinträchtigung für die Bestandsbebauung. Auch stellt der städtebauliche Entwurf eine schlüssige Siedlungsab-  
rundung dar. Die Bedarfsfrage ist im kommunalen Wohnkonzept der Stadt Dortmund  
nachgewiesen worden (siehe auch die Ausführungen zu Ziffer 3). Von den derzeit beim Amt  
für Liegenschaften- Immobilienentwicklung 660 registrierten bauwilligen Interessenten fragt  
ca. ein Drittel den Bereich Dortmund-Süd-Ost nach. Weiterhin liegen konkrete Nachfragen  
zum Bereich Tulpenstraße vor. Die Interessenten mussten bisher immer wieder gebeten  
werden, den Abschluss des vorliegenden Planverfahrens abzuwarten. Von einer weiteren  
Verringerung der Wohneinheiten sollte deshalb abgesehen werden.

Es wird empfohlen, den Anregungen insgesamt nicht zu folgen.

### **Zu 7.6**

Der Einwender trägt Folgendes vor:

a) Der Bebauungsplan-Entwurf sähe auf den Flurstücken 711 und 754 eine Bebauung in 3 m  
Abstand zu den Gärten der Grundstücke Tulpenstraße 60, 62 und 66 sowie den Flurstücken  
465, 466 und 710 vor. Dies widerspräche der Bauordnung NRW, da die erforderlichen  
Abstandsflächen nicht eingehalten würden.

Es wird angeregt, die Bebauung abzurücken, so dass Gartenflächen an Gartenflächen  
angrenzten.

b) Der Bebauungsplan-Entwurf sähe auf den bebauten Grundstücken 70, 72, 72a und 74 eine  
Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vor. Das zu  
Grunde gelegte Höchstmaß der Baunutzungsverordnung stelle eine massive und  
rücksichtslose Verdichtung dar. Die besagten Häuser lägen eigentlich im unbeplanten  
Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Deshalb werde kein Planerfordernis gesehen. Es wird  
beantragt, diese Bebauung aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes  
herauszunehmen.

c) Der Einwender weist darauf hin, dass die Bebauung des Flurstücks 239 (Tulpenstraße 58)  
und des Flurstücks 686 (geplantes Haus für Senioren) nicht der Realität entspreche.

d) Weiterhin weist der Einwender darauf hin, dass das Flurstück 747 bereits im Dezember  
2011 mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut worden sei. Dies stelle nach Ansicht des  
Einwenders keine Erweiterung nach § 34 BauGB Abs. 3 dar. Letztlich wird um eine Ent-  
scheidung zu den Punkten a) und b) gebeten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu a)

Die Festsetzung von Baugrenzen gibt nur den Rahmen für die Bebauung vor. Die  
Bauaufsichtsbehörde kann im Baugenehmigungsverfahren auch ein Zurückbleiben hinter der  
Baugrenze verlangen, wenn dies z.B. nach den Regeln der Landesbauordnung erforderlich ist.  
Selbstverständlich müssen die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung im  
Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Mit § 6 Abs. 6 BauO NRW/ 2007 ist die  
Beschränkung entfallen, dass die Vergünstigung nur gegenüber höchstens zwei  
Grundstücksgrenzen in Ansatz gebracht werden darf. Aus diesem Grunde ist auch der Begriff



des Schmalseitenprivileges entfallen. Der Mindestabstand (3 m) ist aber nach wie vor einzuhalten.

Ein mögliches Konfliktpotenzial wird an dieser Stelle nicht gesehen. Die Baufenster wurden so positioniert, um Südgärten zu erhalten und eine optimale Bilanz der solarenergetischen Gewinne zu erzielen. Dies wurde durch das städtische Energiesimulationsprogramm GOSOL überprüft und als günstig bestätigt.

Zu b)

Die Steuerung der Überbaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nicht ausschließlich durch die GRZ, sondern auch durch die Baugrenzen. Die Baugrenzen orientieren sich vorrangig an der Bestandsbebauung und ermöglichen eine zusätzliche Bebauung an der Tulpenstraße. Von daher ist es nicht nachvollziehbar, warum der Einwender hier eine „rücksichtslose Nachverdichtung“ sieht. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ließe auch keine geringere Bebaubarkeit zu. Vielmehr wird durch den Bebauungsplan sogar noch eine zusätzliche Überbauungsobergrenze eingeführt. Eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich wird deshalb nicht in Betracht gezogen.

Es wird empfohlen, den Anregungen zu a) und b) nicht zu folgen. Die Anregungen c) und d) des Einwenders sind nicht planungsrelevant und sind deshalb auch nicht Bestandteil der Abwägung.

### **Zu 7.7**

- a) Zur Sicherung der geplanten einzigen Zufahrt östlich der Tulpenstraße wird angeregt, die Abpfofung des Fuß- und Radweges verbindlich festzusetzen. Es wird die Frage gestellt, ob diese Regelung auch für den Baustellenverkehr gelte.
- b) Es werden immissionsschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Heizanlage formuliert. Auch aus optischen Gründen wird angeregt, den Standort – wie ursprünglich vorgesehen - am Ende des Fuß- und Radweges, also außerhalb der Bestandsbebauung zu wählen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- a) Zunächst wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.5 c) dieser Vorlage verwiesen. Im Bebauungsplan ist der angesprochene Weg ausschließlich als Fuß- und Radweg sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt. Dadurch ist die Funktionsbestimmung eindeutig definiert. Eine Abpfofung sowie eine künftige Beschilderung können diese Funktionszuweisung im Rahmen der Realisierung unterstützen. Eine Festsetzung nach dem Baugesetzbuch ist jedoch nicht möglich. Die Anregung wird an das zuständige Fachamt (Tiefbauamt) weitergeleitet.
- b) Hierzu wird in Gänze auf die Ausführungen unter Ziffer 7.5 d) verwiesen und empfohlen, die Versorgungsfläche an dem geplanten Standort als Option weiterhin vorzusehen.

Die Anregung a) des Einwenders ist nicht planungsrelevant und sollte deshalb nicht weiter verfolgt werden. Ferner wird empfohlen, der Anregung unter b) nicht zu folgen.

**Zu 7.8**

Der Einwender beabsichtigt, ein privates Grundstück (südliches Baufeld Flurstück 439) zwecks einer Wohnbebauung zu erwerben. Vor diesem Hintergrund regt er folgende Änderungen an:

- Zurücknahme der festgesetzten Belastungsfläche und Festsetzung einer Garage am südlichen Endpunkt,
- Verzicht auf eine Garage auf der Südseite des Baufensters und Erweiterung der Baugrenze nach Süden,
- Änderung der Firstrichtung von einer Nord-Süd-Ausrichtung in eine Ost-West-Ausrichtung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es ist nachvollziehbar, dass der Kaufinteressant keine Garage an der Südseite des künftigen Wohngebäudes errichten möchte. Aus städtebaulicher Sicht ist es deshalb vertretbar, die Belastungsflächen (zum Zwecke der Erschließung) zurückzunehmen und am Endpunkt eine Nebenanlage (Garage/Carport) zu ermöglichen. Diese Nebenanlage muss einen Abstand von mindestens einem Meter zur öffentlichen Grünfläche einhalten und ist mit einer Heckenpflanzung zu begrünen. In diesem Zusammenhang kann auch eine Erweiterung der südlichen Baugrenze um ca. 2 m befürwortet werden.

Da sich das Baufeld 439 eher zur Bebauung Dornbruchstraße orientiert, in der keine bestimmte Firstrichtung vorgeprägt ist, kann von einer Vorgabe der Firstrichtung an dieser Stelle verzichtet werden.

Die Änderungen wurden dem heutigen Grundstückseigentümer in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Stellungnahme gegeben. Dieser hat den Änderungen zugestimmt. Weitere Betroffenheiten sind nicht erkennbar. Es wird empfohlen, den Anregungen des Einwenders zu folgen.

**Zu 7.9**

Der Einwender regt an, die Wegeverbindung der Stallbaumstraße nach Süden zu verlängern und an das vorhandene Wegestück zwischen den Häusern Eichholzstraße 1b und 3 anzubinden. Bei dieser Wegeverbindung handele es sich um eine historische Verbindung, die mit dem Anschluss zwischen Eichholzstraße 67/69 eine wertvolle Wegeverbindung im wohnungsnahen Umfeld darstelle. Im Luftbild aus 2009 sei klar erkennbar, dass hier bereits ein breiter Trampelpfad entstanden sei. Wenn möglich, solle der Weg unabhängig vor der Aufstellung des B-Planes als Fuß-/Rad- und Wanderweg ausgebaut werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung, die Wegeverbindung der Stallbaumstraße nach Süden zu verlängern und an das vorhandene Wegestück zwischen den Häusern Eichholzstraße 1b und 3 anzubinden, kann nicht umgesetzt werden. Der Eigentümer erklärte sich nicht bereit, diese Fläche zu veräußern oder zur Verfügung zu stellen. Als Begründung wurde angeführt, dass die ackerbauliche Nutzung zusammenhängende „Schläge“ benötigt. Dessen ungeachtet werden im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehrere Rad- und Wanderwegverbin-

dungen neu geschaffen, die Anbindungen nach Norden, Süden, Westen und Osten herstellen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

### **Zu 7.10**

Der Einwender legt dar, dass es sich bei der Dornbruchstraße um eine Privatstraße handle. Es gäbe lediglich ein Geh-, Reit- und Fahrrecht für die jeweiligen oberhalb liegenden Anlieger mit grundbuchlicher Sicherung. Aktuell wurden ein vorhandener Zaun geöffnet und eine Verbindung zur Tulpenstraße ermöglicht. Diese werde von zahlreichen Anliegern genutzt, was zu erheblichen Beeinträchtigungen des Einwenders führe. Im Nachgang zur Offenlage regt der Einwender deshalb an, keine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Dornbruchstraße und Tulpenstraße festzusetzen, wie dies auch in ursprünglichen Planungen nicht vorgesehen war.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Einige Anlieger aus der Dornbruchstraße haben sich – anders als der Einwender – u.a. im Rahmen der öffentlichen Auslegung für die angesprochene Wegeverbindung zwischen Dornbruchstraße und Tulpenstraße ausgesprochen. Hierdurch wird eine schnellere und direktere fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums gewährleistet. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ist diese Wegeverbindung äußerst sinnvoll. Der Einwender hat die Rechtslage korrekt wiedergegeben. Derzeit ist ein Wegschluss nicht herstellbar, da es sich bei der Dornbruchstraße um eine Privatstraße handelt. Dennoch soll der Bebauungsplan diese Option planerisch für die Zukunft sichern. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Dornbruchstraße künftig irgendwann in das Eigentum und die Zuständigkeit der Stadt Dortmund fällt. Allein die zahlreichen privaten Auseinandersetzungen vor Ort könnten durch eine kommunale Zuständigkeit entzerrt werden.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

### **Zu 7.11**

Die EDG bittet darum, Punkt 11.3 (*Anmerkung: Gemeint ist Pkt. 10.3*) in der Begründung zu ändern und die Firma Cleanaway als örtlichen Entsorger zu streichen. Gemäß der gültigen Abfallsatzung erfolge die Entsorgung ausschließlich durch die EDG bzw. durch die von der EDG beauftragte Dritte.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die besagte Firma ist in dem Begründungspassus nicht erwähnt. Es wurde bereits eine allgemeine Formulierung gewählt. Von daher ist die Anregung gegenstandslos.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 162n -Tulpenstraße- werden die in dem erarbeiteten Leitfaden zum Gender Planning enthaltenden Schwerpunktkriterien berücksichtigt.

## 9. **Behindertengleichstellungsgesetz / 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 mit 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.

## 10. **Änderungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung und Aktualisierung der Begründung**

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde entsprechend der Anregungen unter 7.4 (Reduzierung der Traufhöhen für die westlich gelegenen Flurstücke 613/615) und 7.8 (Positionierung einer Garage, Verzicht auf Firststrichtungen für das Flurstück 439) geändert. Des Weiteren sind zur besseren Lesbarkeit einige Höhenpunkte gemäß der Geländeeinmessung aus dem Jahre 2006 in den Plan übernommen worden. Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen wurden die gesetzlichen Grundlagen ergänzt bzw. redaktionell überarbeitet.

### Begründung

Die Kapitel 9.9 und 9.10 der Begründung zu den Themen GOSOL und Energie wurden redaktionell überarbeitet und verständlicher beschrieben. Des Weiteren wurden die Kosten für die ökologischen Ausgleichsflächen (Herstellung und Pflege) ermittelt. Die Kosten wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt sind durch die marginalen redaktionellen Änderungen die Grundzüge der Planung in keiner Weise berührt.

## 11. **Gründe für die Anordnung einer 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 Bereich des Bebauungsplanes Ap 162n sowie die Eigen-

tumsverhältnisse lassen eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung nicht zu.

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

Durch das Umlegungsverfahren entstehen der Stadt keine Kosten. Vielmehr wird ein Umlegungsvorteil abgeschöpft.

## 12. Sonstiges

Der Bebauungsplan Ap 162n -Tulpenstraße- kann nun mit der aktualisierten Begründung vom 09.01.2013 als Satzung beschlossen werden. Die Begründung ist der Vorlage als Anlage beigelegt. Aus Kostengründen und Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, den Bebauungsplan und den Umweltbericht in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Sie werden jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und stehen während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung. Darüber hinaus erhält jede Fraktion ein aktuelles Druckexemplar. Bei Bedarf kann im Einzelfall von Mandatsträgern ein gedrucktes Exemplar bei der Planungsverwaltung angefordert werden. Zudem kann der Umweltbericht in den Fraktionsgeschäftsstellen der SPD, der CDU, dem Bündnis 90/Die Grünen, der FDP/Bürgerliste und der Fraktion Die Linke und während der Sitzungen der politischen Gremien eingesehen werden. Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Seite des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes unter [http://www.dortmund.de/de/rathaus\\_und\\_buergerservice/lokalpolitik/sitzungsunterlagen/index.html](http://www.dortmund.de/de/rathaus_und_buergerservice/lokalpolitik/sitzungsunterlagen/index.html) eingesehen werden.

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

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

- Höheneinmessung aus dem Jahr 2006  
Grundlage für den Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe
- Hydrologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom April 1999, Dipl. Geologe Brauckmann, 58730 Fröndenberg, Karl-Wildschütz-Straße 15/17
- Baugrunduntersuchung / Beurteilung der Versickerungsfähigkeit / Beurteilung der bergbaulichen Verhältnisse vom Februar 2000  
Erdbaulaboratorium Ahlenberg, 58313 Herdecke, Am Ossenbrink 40

- 
- Geohydrologische Untersuchung / Gutachten zur zentralen Versickerungsanlage vom Juli 2001  
Ergänzende Geohydrologische Untersuchungen im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Ap 162 vom Juli 2002  
Aktualisiertes Entwässerungskonzept Regenwasser vom März 2004  
Büro Koster & Kremke, 59174 Kamen, Lünener Straße 211
  - Hydraulische Leistungsfähigkeit des Dornbuschsiepens in Dortmund-Sölderholz vom Juli 2002, Büro Koster & Kremke, 59174 Kamen, Lünener Straße 211  
Büro U Plan GmbH, 44143 Dortmund, Stuttgartstraße 3
  - Siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung, KSU-Ingenieure, Ahlen, 2012
  - Zwei schalltechnische Untersuchungen vom September 2009  
Ingenieurbüro G. Hoppe, 44267 Dortmund, Grenzweg 41
  - Umweltbericht incl. artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung Stufe I, -  
Endfassung - zum Bebauungsplan Ap 162n, FPG Heller + Kalka, Herne,  
November 2012
  - Artenschutzprüfung Stufe II, FPG Heller + Kalka, Herne, September 2011
  - Bergbauliches Erkundungsprogramm, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund,  
05.07.2011
  - Solarenergetische Bewertung, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt  
Dortmund, 03.02.2009 und 18.06.2009
  - Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Umweltamt der  
Stadt Dortmund, 07.09.2009.

**Anlagen zur Begründung:**

Pflanzenauswahlliste, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt