

## Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

Erstellt am: 15.03.2013

Gremium:

Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung,  
Wohnen und Immobilien

Sitzungsdatum:

13.03.2013

Sitzungsart:

öffentlich

### zu TOP 4.2

**Bauleitplanung; 47. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C - Südufer - Kenntnisnahme der Gestaltungsregeln, Entscheidung über Stellungnahmen, Beifügung einer aktualisierten Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Feststellungsbeschluss, Beifügung einer aktualisierten Begründung zum Bebauungsplan, Satzungsbeschluss**

Empfehlung

(Drucksache Nr.: 08611-12)

### hierzu liegt vor → Zusatz-/Ergänzungsantrag zum TOP der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Drucksache Nr.: 08611-12-E1):

*„Die aktuelle Diskussion, am Phoenix-See gezielt Wohnungsbau auch für Menschen mit niedrigerem Einkommen zu ermöglichen, wird grundsätzlich begrüßt. Die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN bittet deshalb unter dem o.g. TOP um Beratung und Abstimmung des folgenden Antrags:*

*Die Verwaltung wird gebeten, Flächen innerhalb des aktuellen Bebauungsplan Phoenix-See Südufer zu identifizieren, die geeignet sind für:*

- geförderte Mietefamilienhäuser/ Reihenhäuser mit ca. 5-6 Einheiten
- geförderten Geschosswohnungsbau mit 3 oder 4 Etagen mit max 20-30 Wohneinheiten

*Die Verwaltung prüft, inwieweit ein zeitlich befristetes Angebot für einen Sonderpreis von 220€/qm umsetzbar ist bzw. prüft dieses in Zusammenarbeit mit der Phoenix-See Entwicklungsgesellschaft.*

*Die Verwaltung wird gebeten, darzustellen, ob und inwieweit Festsetzungen in vorliegenden B-Plan geändert werden müssen.“*

**Die hierin von der Verwaltung erbetenen Prüfergebnisse sind in der nachfolgenden Stellungnahme unter Ziff. 2. enthalten. Somit kann der o.a. Zusatz-/ Ergänzungsantrag als erledigt angesehen werden.**

### Hierzu siehe -> Stellungnahme der Verwaltung (Drucksache Nr.: 08611-12-E 4):

*„...zu den unter 1. und 2. genannten Beschlüssen der BV Hörde und des AUSWI kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:*

#### **zu 1.: Beschluss der BV-Hörde**

*In der Sitzung der Bezirksvertretung Hörde am 19.02.2013 wurde der Entwurf des Satzungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C -Südufer- eingehend diskutiert. Die BV Hörde empfiehlt dem Rat unter Berücksichtigung der Anregungen der Bezirksvertretung Hörde, dem Vorschlag der Verwaltung für den Bebauungsplan Hö 252, Teilbereich C zu folgen und den Satzungsbeschluss zu fassen.*

*Von der Planungsverwaltung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund der bisherigen Beschlüsse, der während der im August 2012 durchgeführten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und der in der am 21.08.2012 erfolgten Einwohnerversammlung vorgebrachten Anregungen weiterentwickelt.*

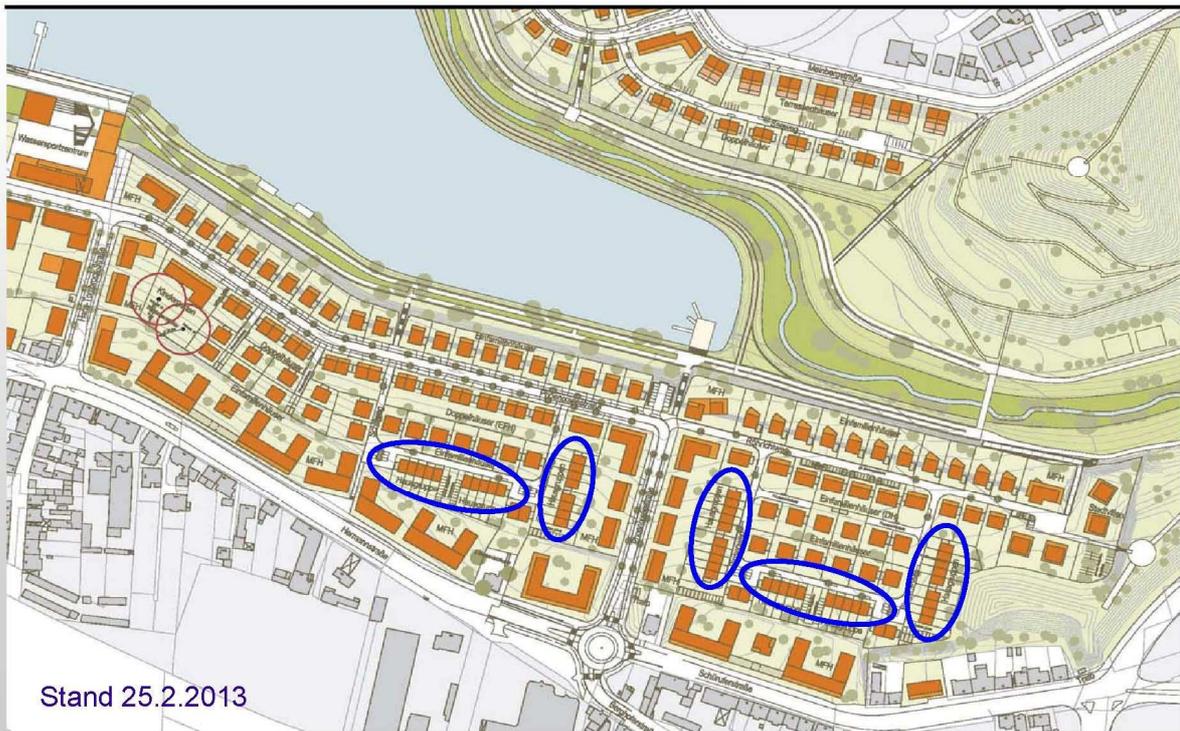
*Hierbei wurde auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans „PHOENIX See“ (Stand 02/2012) und der zum Offenlegungsplan erstellten Gestaltungsregeln in den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) u. a. die Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.*

## Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

Die im Januar 2013 von der Bezirksvertretung nun vorgebrachte Anregung, in den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) die Erstellung von Hausgruppen (Reihenhausbebauung) vorzusehen, wurde mit der Eigentümerin der Fläche, der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft, ausführlich erörtert. Die von der Änderung betroffene Eigentümerin hat mitgeteilt, dass sie der geforderten Anpassung zustimmt. Der Entwurf des Satzungsplanes soll daher gemäß Deckblatt angepasst werden. Die veränderte Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) ist der folgenden Darstellung zu entnehmen und wird entsprechend als Deckblatt zum Satzungsplan eingearbeitet.

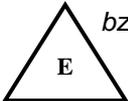
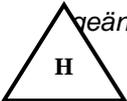


### Reihenhausbebauung – geänderter Rahmenplan



Der Entwurf des Satzungsplanes mit Stand 06.12.2012 wurde durch das Deckblatt mit Stand 25.02.2013 wie folgt modifiziert:

Die Allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4) wurden zur Realisierung von Hausgruppen (Reihenhäuser) angepasst und Flächen für Nebenanlagen eingefügt. Im Weiteren wurde die

Bauweise von  bzw.  in  geändert und diese Bauweise in die Legende

zum Plan aufgenommen.

Bei diesen Ergänzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um Modifizierungen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Von daher ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich. Das Satzungsverfahren kann somit zum Abschluss gebracht werden.

Das modifizierte Deckblatt ist aus Gründen der Lesbarkeit diesem Schreiben nicht beigelegt. Es wird jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und steht wie bisher während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.

## Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

### Beschlussvorschlag:

**Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien nimmt die durch das Deckblatt dargelegte Modifizierung des Satzungsplanes vom 06.12.2012 zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt in Ergänzung der DS.-Nr. 08611-12, Beschlussvorschlag VI., den vorgelegten Bebauungsplanentwurf einschließlich der Modifizierung durch das Deckblatt vom 25.02.2013 als Satzung zu beschließen.**

Des Weiteren wurde von der Bezirksvertretung Hörde festgestellt, dass eine Steuerung der Bebauungsstruktur und deren Nutzung für den Bereich nördlich der Hermann-/Schüruferstraße nach § 34 BauGB als nicht ausreichend angesehen wird. Es wurde von der Verwaltung daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

Entsprechend diesem Beschluss wird derzeit von der Planungsverwaltung der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich D -Hermann-/Schüruferstraße-“ vorbereitet.

### zu 2.: Beschluss des AUSWI

#### + **Reihenhäuser-Mietfamilienhäuser**

**Für die gemäß Beschluss der BV-Hörde jetzt im Deckblatt zum Bebauungsplan neu aufgenommenen fünf Reihenhauserzeilen kann bedingt durch das Planungsrecht keine Eigentumsform (Mieteigenheim) festgesetzt werden. Die im Antrag angesprochenen Reihenhäuser mit ca. 5 - 6 Wohneinheiten sind durch die Änderung im Bebauungsplan entlang der Straßen Schilfweg und Binsenweg für fünf Bereiche festgesetzt worden und sollen durch die Eigentümerin zur Refinanzierung des Gesamtprojektes veräußert werden.**

#### + **Geschosswohnungsbau**

**Entlang der Hermann-/Schüruferstraße ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich D -Hermann-/Schüruferstraße-“ vorgesehen. Gemäß Rahmenplan sind hier Geschosswohnungsbauten geplant. Die PHOENIX See-Entwicklungsgesellschaft hat sich bereit erklärt, im Bereich zwischen Schüruferstraße 18 und Schüruferstraße 42 auf etwa der Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche den Grundstückspreis für öffentlich geförderten Wohnungsbau auf 220 €/m<sup>2</sup> für die Dauer von einem Jahr zu reduzieren.**

**Die restliche Fläche östlich Schüruferstraße 4 soll für Anbieter im frei finanzierten Wohnungsbau gegenüber dem Ausgangspreis von 280,- €/m<sup>2</sup> günstiger bereit gestellt werden (260,- €), die sich schriftlich gegenüber der PHOENIX See-Entwicklungsgesellschaft im Rahmen des Kaufvertrages verpflichten, die Miethöhe auf ca. 7,50 €/m<sup>2</sup> zu begrenzen. Damit wird gegenüber anderen Anbietern am PHOENIX See, deren Miethöhe bei ca. 10 €/m<sup>2</sup> liegt, eine deutlich geringere Miethöhe angestrebt.“**

### Abstimmung AUSWI, 13.03.2013 hierzu:

#### Ziff 1. / Beschluss der Bezirksvertretung – Hörde:

**Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien stimmt dem Beschlussvorschlag unter Ziff 1. einstimmig zu (siehe hierzu auch den u. a. geänderten Beschlusstext unter VI.).**

#### Ziff. 2. / Beschluss des AUSWI, wurde zu Abs.1 und Abs. 2. getrennt abgestimmt:

##### Abs. 1 „Reihenhäuser-Mietfamilienhäuser“ :

**Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien stimmt diesem Vorschlag einstimmig zu.**

##### Abs 2. „Geschosswohnungsbau“

## Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

**Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien stimmt diesem Vorschlag mehrheitlichem, gegen die Stimmen der CDU-Fraktion zu.**

### Weiter liegt vor-> Zusatz-/Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion (Drucksache Nr. 08611-12-E 5):

*„Mit Schreiben vom 27.02.2013, Drucksachen-Nr. 08611-12-E4, macht die Verwaltung in Abänderung der ursprünglichen Vorlage Vorschläge, wie den Empfehlungen der Bezirksvertretung Hörde vom 19.02.2013 sowie des Antrages der Grünen im AUSWI vom 05.02.2013 Folge geleistet werden könnte.*

*Vor dem Hintergrund dieses Schreibens möge der AUSWI beschließen:*

**1. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien begrüßt den ergänzenden Vorschlag der Verwaltung, im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4) auch Hausgruppen (Reihenhäuser) entlang des Binsenwegs und Schilfwegs zuzulassen.**

-

**2. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien begrüßt den Vorschlag der Verwaltung, entlang der Hermann-/Schüruferstraße einen Bebauungsplan „Hö 252 Phoenix See, Teilbereich D – Hermann-/Schüruferstraße“ aufzustellen, um damit die Bebauungsstruktur stärker steuern zu können. Der Ausschuss spricht sich weiter dafür aus, dass die Phoenix See Entwicklungsgesellschaft in diesem Bereich am ursprünglich vorgesehenen Ausgangspreis von 280 Euro/qm festhält. Damit ist gewährleistet, dass auch Familien mit durchschnittlichem Einkommen ein attraktives Grundstück / eine attraktive Wohnung am See angeboten werden kann.“**

### Abstimmung AUSWI, 13.03.2013 hierzu:

**Ziff. 1.: Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien stimmt dem Vorschlag einstimmig, bei Enthaltung (Fraktion die Linke) zu.**

**Ziff 2. wird getrennt zu Satz 1 und 2 abgestimmt.**

**Satz 1: Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien stimmt dem Vorschlag mehrheitlich gegen die Stimmen (Fraktionen Die Linke und B'90 Die Grünen) zu.**

**Satz 2: Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien lehnt den Vorschlag mehrheitlich gegen die Stimmend er CDU-Fraktion ab.**

---

**Unter Einbeziehung der o.a. Abstimmungsergebnisse zum Beschlussvorschlag unter Ziff. 1. und Ziff. 2 der Stellungnahme der Verwaltung sowie zu dem Zusatz-/ Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion Ziff. 1. und Ziff. 2., Satz 1, empfiehlt der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien dem Rat der Stadt Dortmund die Vorlage mehrheitlich, gegen die Stimmen der CDU-Fraktion wie folgt zu beschließen:**

### **Beschlussvorschlag**

I. Der Rat der Stadt nimmt die für den Planbereich des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C - Südufer - erstellten modifizierten Gestaltungsregeln zur Kenntnis.

## Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

### Rechtsgrundlage:

§ 41 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 und unter Ziffer 7.1 bis 7.4 dieser Vorlage dargelegten Stellungnahmen der Einsprecher zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C -Südufer- geprüft und beschließt,  
a) die Stellungnahmen der Einsprecher unter Ziffer 7.1.4, 7.2, und 7.4.1 dieser Vorlage zu berücksichtigen,  
b) die Stellungnahmen der Einsprecher unter Ziffer 7.1.1 bis 7.1.3, 7.3 und 7.4.2 dieser Vorlage nicht zu berücksichtigen.

### Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 2 Satz 4, § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL I S. 2414 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW

III. Der Rat der Stadt beschließt, die mit dem Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes offengelegte Begründung vom 01.06.2012 entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 8 dieser Vorlage zu aktualisieren und die aktualisierte Begründung vom 06.12.2012 der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

### Rechtsgrundlage:

§ 5 Abs. 5 BauGB

IV. Der Rat der Stadt beschließt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Änderungsbereich und stellt diese Änderung fest.

### Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB

V. Der Rat der Stadt beschließt, die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes offengelegte Begründung vom 01.06.2012 entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 9 dieser Vorlage zu aktualisieren und die aktualisierte Begründung vom 06.12.2012 dem Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C -Südufer- beizufügen.

### Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW

~~VI. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C -Südufer- für den unter der Ziffer 2 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich als Satzung.~~

**Der Rat der Stadt nimmt die durch das Deckblatt dargelegte Modifizierung des Satzungsplanes vom 06.12.2012 zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C -Südufer- einschließlich der Modifizierung durch das Deckblatt vom 25.02.2013 für den unter der Ziffer 2 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich als Satzung.**

### Rechtsgrundlage:

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