



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	03.04.2018
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Heinrich Finger	22614	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Hörde	24.04.2018	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	02.05.2018	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	17.05.2018	Empfehlung
Rat der Stadt	17.05.2018	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 275 - Auf der Kluse - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Entscheidung über Stellungnahmen, Beifügung einer aktualisierten Begründung, Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- I. Der Rat der Stadt hat die vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - geprüft und beschließt, den Empfehlungen der Verwaltung wie unter Ziffer 9 dieser Beschlussvorlage dargestellt, zu folgen.

Rechtsgrundlage:

§ 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

- II. Der Rat der Stadt beschließt, die gemäß Ziffer 10 dieser Vorlage redaktionell angepasste Begründung vom 20.03.2018 dem Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - beizufügen.

Rechtsgrundlage:

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

- III. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich als Satzung.

Rechtsgrundlage:

§ 13a und § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023)

Personelle Auswirkungen

Keine personellen Auswirkungen.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
10570-18	2

Finanzielle Auswirkungen

Die jeweiligen der Stadt entstehenden Kosten fallen in den zuständigen Fachbereichen an, die hierzu im Rahmen der Realisierung separate Vorlagen mit Deckungsvorschlägen und Kosten erarbeiten werden.

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor

Martin Lürwer
Stadtrat

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im städtischen Besitz (Sondervermögen der Stadt Dortmund) und werden nach Abschluss der Planung an eine Baugruppe zur Realisierung eines Wohnprojektes veräußert. Am 28.04.2016 wurde durch den Rat der Stadt Dortmund ein Beschluss zur Reservierung der Fläche für die Baugruppe und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Es ist die Entwicklung eines Wohnquartieres mit einem gemischten Wohnungsangebot geplant. Etwa die Hälfte der 25 Wohneinheiten soll in einem L-förmigen Geschossbau hergestellt werden. Die übrigen Wohneinheiten sind als Reihen- und Doppelhäuser geplant. Die Erschließung wird im Bereich der Bestandsbebauung auf der Kluse 21 und 23 an das öffentliche Straßennetz angebunden und nach Westen in das Plangebiet hineingeführt. Der Erschließungsstich (öffentliche Verkehrsfläche) schließt mit einer Wendeanlage ab und soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird somit ein Beitrag zur Wohnungsmarktentwicklung geleistet. Dies auch unter dem Aspekt, dass gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Dortmund über die sogenannte „25%-Regelung“ ein Teil der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet wird, womit die Planung dem Anspruch der Bereitstellung eines „breiten“ Wohnungsangebotes gerecht wird.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f GO NRW in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017).

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017.

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans / städtebauliches Konzept
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
4. Umweltprüfung/ beschleunigtes Verfahren
5. Besondere Aspekte der Planung
6. Wohnbauflächenentwicklung
7. Freiwilliger ökologischer Ausgleich
8. Verfahrensstand
9. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
10. Eingeschränktes Beteiligungsverfahren sowie Änderungen des Planes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung
11. Städtebaulicher Vertrag
12. Geschlechtergerechte Planung
13. Barrierefreiheit
14. Sonstiges

Anlagen

- Übersichtsplan Bebauungsplan Hö 275
- Begründung vom 20.03.2018
- Städtebaulicher Vertrag

Sachverhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Hörde der Stadt Dortmund und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße Auf der Kluse und südlich der Seydlitzstraße jeweils rückwärtig zur bestehenden Straßenrandbebauung. Es liegt nördlich der neugestalteten Emscherpromenade.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 532 (tlw.), 761 (hervorgegangen aus 700) und 701 der Flur 8, Gemarkung Hörde. Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. **Ziel und Zweck des Bebauungsplans / städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im städtischen Besitz und sollen nach Abschluss der Planung einer Baugruppe zur Realisierung eines Wohnprojektes zur Verfügung gestellt werden.

Es ist die Entwicklung eines Wohnquartieres mit einem gemischten Wohnungsangebot geplant. Etwa die Hälfte der 25 Wohneinheiten soll in einem L-förmigen Geschossbau hergestellt werden. Die übrigen Wohneinheiten sind als Reihen- und Doppelhäuser geplant. Die Erschließung wird im Bereich der Bestandsbebauung Auf der Kluse 21 und 23 an das öffentliche Straßennetz angebunden und nach Westen in das Plangebiet hineingeführt. Der Erschließungsstich mit einer Gesamtlänge von etwa 140 m (öffentliche Verkehrsfläche) schließt mit einer Wendeanlage ab und soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Die straßenbegleitende Bebauung südlich der Erschließung wird in drei Baufelder unterteilt. Im Bereich des östlichen und mittleren Baufeldes sind Reihen- bzw. Stadthäuser vorgesehen. Im Westen bildet ein L-förmiger Geschossbau den Abschluss des Plangebietes. Ein weiteres Baufeld für eine Doppel- oder Reihenhausbauung befindet sich gegenüber des östlichen Baufeldes, so dass der Eingang in das Quartier baulich ablesbar gestaltet werden kann. Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich die Planung in den durch die umgebende Bestandsbebauung vorgegebenen Rahmen ein.

Insgesamt soll durch die Anordnung und Gestaltung der Bebauung eine ablesbare städtebauliche Einheit geschaffen werden, die den gemeinschaftlichen Charakter des Wohnprojektes unterstreicht. Die Wohngebäude werden durch ein zusätzliches Gemeinschaftshaus ergänzt. Auch die Freianlagen sind überwiegend als gemeinschaftliche Garten- und Bewegungsflächen geplant. Das gesamte Projekt wird im Rahmen einer Bau GbR errichtet und als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bewirtschaftet. Am 15.12.2016 wurde das Projekt im Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund diskutiert und die Umsetzung des vorgestellten städtebaulichen Konzeptes empfohlen.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Bevölkerungszunahme seit 2010 und der damit verbundenen steigenden Nachfrage zeigt sich der Dortmunder Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. In dieser Situation gewinnt die Ausweisung von Wohnbauland wieder zunehmend an Bedeutung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird somit ein Beitrag zur Wohnungsmarktentwicklung geleistet. Dies auch unter dem Aspekt, dass gemäß dem

Beschluss des Rates der Stadt Dortmund über die sogenannte „25%-Regelung“ ein Teil der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet wird, womit die Planung dem Anspruch der Bereitstellung eines „breiten“ Wohnungsangebotes gerecht wird.

Die Fläche eignet sich in besonderem Maße für eine Wohnbebauung, da der Standort die Vorteile einer integrierten Lage (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, soziale Infrastruktur) und die Vorteile einer Lage am Freiraum (direkte Nachbarschaft zum neu gestalteten Emschertal mit Verbindung zum PHOENIX-See und Westfalenpark) in sich vereint.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Regionalverband Ruhr hat als Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 31.12.2004 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (ca. 1/3 des Plangebietes) und der westliche Teil als Grünfläche (ca. 2/3 des Plangebietes) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (FNP-Berichtigung Nr. 70B).

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Die Entwicklungskarte beinhaltet das Entwicklungsziel 8/1.5 – Beibehaltung der Funktion, hier Entwicklungsraum „Emscher nördlich Hörde“. Die Festsetzungskarte beinhaltet für das Plangebiet keine Festsetzungen. Südlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Emschertal“ festgesetzt.

Der Landschaftsplan befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Im Entwurf wurde der Geltungsbereich bereits an den Bebauungsplan angepasst. Die Abgrenzung des Entwicklungsraumes 1.113 – Phoenixpark – wurde entsprechend reduziert.

Der Träger der Landschaftsplanung (Untere Naturschutzbehörde) hat im Beteiligungsverfahren der Anpassung nicht widersprochen (§ 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Hö 275 treten diesem widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Plangebiet außer Kraft.

Planfeststellung

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Emscher Verbindungsraumes sind planfestgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich geringfügig mit den planfestgestellten Flächen, da die Böschung der Emscherpromenade zum Teil abweichend hergestellt wurde. Durch den Bau einer Gabionen-Stützwand wurde der Höhenversprung zwischen Plangebiet und Emscherpromenade gegenüber der Planfeststellung flächensparend befestigt, so dass weitere Flächen oberhalb der Emscherpromenade in die Planung einbezogen werden konnten.

Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

4. Umweltprüfung/ beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 275 - Auf der Kluse - wurde in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchgeführt.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Sie unterliegen im Falle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen. Ferner sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Das wurde im vorliegenden Verfahren gewährleistet. Eine Artenschutzprüfung (Stufe I) wurde durchgeführt. Bei Einhaltung der Vorgaben für den Rodungszeitraum der entfallenden Gehölze (zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres) können relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden.

5. Besondere Aspekte der Planung

Nähere Einzelheiten zu den Themen städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / baugestalterische Festsetzungen, verkehrliche Erschließung, Umweltbelange, Ver- und Entsorgung, Schallschutz, Denkmalschutz und Denkmalpflege, bergbauliche Einwirkungen und Kampfmittel sind der beigefügten Begründung zu entnehmen.

6. Wohnbauflächenentwicklung

Gemäß Ratsbeschluss vom 10.04.2014 in Verbindung mit einem Beschluss vom 01.09.1994 wird die städtische sogenannte 25 %-Regelung Anwendung finden. Es ist gewährleistet, dass diese Regelung durch die Realisierung von gefördertem sozialem Wohnungsbau umgesetzt wird.

7. Freiwilliger ökologischer Ausgleich

Für den derzeitigen Freiraum, der vorwiegend als Wohnbaufläche entwickelt werden soll und im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, besteht zusätzlich ein Ausgleichserfordernis gemäß der stadtpolitischen Vereinbarung zum 1:1-Flächenausgleich vom 10.06.1998 in Ergänzung zum Ratsbeschluss vom 01.09.1994. Dies betrifft den westlichen Teil des Plangebietes. Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs erfolgt durch das Abbuchen sogenannter „Ökopunkte“ aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen“ in Dortmund Huckarde (Gemarkung Deusen, Flur 2, u.a. Flurstücke 207, 208, 209, 210). Für die erforderliche Ausgleichsfläche von 2.905 qm errechnen sich 29.050 Ökopunkte, die bereits von dem Ökokonto abgebucht worden sind.

8. Verfahrensstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hö 275 - Auf der Kluse - und der Entwurf der Begründung vom 10.08.2017 haben in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 einschließlich im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Hörde zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zum Entwurf des Hö 275 abgegeben (siehe Ziffer 9).

9. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind mehrere Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 275 – Auf der Kluse - eingegangen. Nachfolgend sind die Stellungnahmen in ihrem wesentlichen Gehalt zusammengefasst und mit entsprechender Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben. Die vollständigen Stellungnahmen stehen den Beschlussgremien in ihren Sitzungen zur Einsichtnahme bereit.

9.1 LWL-Archäologie für Westfalen

Der LWL-Archäologie für Westfalen verweist auf den in der Begründung unter 11 Sonstige Belange genannten Punkt „Bodeneingriffe und Bodendenkmäler“ und bittet um Beachtung der darin enthaltenen Auflagen. Das genaue Vorgehen ist mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine archäologische Untersuchung der Fläche wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt und wird zurzeit erneut ausgeschrieben. Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.

9.2 Emschergenossenschaft

Die Emschergenossenschaft teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- *Zur Inanspruchnahme von Grundstücken der Emschergenossenschaft westlich des Planbereiches ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ein Gestattungsvertrag abzuschließen.*
- *Zur Anbindung des RW-Kanals hat eine Abstimmung zwischen der EG und der Stadtentwässerung Dortmund stattgefunden. Die Einleitung muss südlich des RÜ-Bauwerks in die Ablaufleitung zur Emscher erfolgen, da anderenfalls das Regenwasser droht, in den weiterführenden Mischwasserkanal hineinzulaufen.*
- *Unsere Stellungnahme vom 12.04.2017 sowie der Nachtrag zu dieser Stellungnahme vom 11.07.2017 sind weiterhin zu beachten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Emschergenossenschaft hat am 19.06.2017 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Der geplante Regenwasserkanal wird soweit möglich über das städtische Flurstück 701 geführt. Über ein zwischen der geplanten öffentlichen Erschließung und der westlichen Grenze des Plangebietes festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 696 wird die Erschließung des westlich angrenzenden Grundstückes gewährleistet. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Flurstückes der Emschergenossenschaft werden durch

die Planung somit nicht eingeschränkt. Die genannten Randbedingungen für den Anschluss des Regenwasserkanals an die Emscher werden im Rahmen der Ausführungsplanung und bei der Herstellung berücksichtigt. Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.

9.3 Bewohner der Metzger Straße 25

Folgende Anmerkungen werden abgegeben:

Die Stadt Dortmund sei seit inzwischen 10 Jahren Mitglied der Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in NRW und strebe somit an fuß- und radverkehrsfriendly zu werden. Dazu würden insbesondere zusätzliche, direkte Wegeverbindungen gehören. Diese fehlten in der Sackgasse hier westlich des westlichsten Gebäudes. Soweit dies nicht möglich sei, solle der Fußweg östlich dieses Gebäudes vorgesehen werden. Soweit die Höhenstaffelung es zulässt, sei der Weg barrierefrei auszuführen, sodass eine Nutzung mit Rollstühlen etc. und Fahrrädern möglich ist.

*Dies mache das zu Fuß gehen für die Anwohner*innen attraktiver und erhöhe durch Spaziergänger*innen die soziale Kontrolle (Einbruchprävention) in der Sackgasse. Zudem sollten im öffentlichen Straßenraum Fahrradstellplätze für Besucher vorgesehen werden. Hinsichtlich der KFZ Besucherstellplätze wird die Frage aufgeworfen, ob die mit den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz vereinbar seien.*

Weiterhin vermisste er einen Hinweis zur Berücksichtigung des Gender Mainstreamings und Angaben dazu, wie dies umgesetzt werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des vorhandenen, barrierefreien Zuganges zur Emscherpromenade in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet (in der Verlängerung der Straße „Auf der Kluse“), wird keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Fußgängerverbindung gesehen. Dies gilt insbesondere angesichts des für eine zusätzliche Verbindung erforderlichen hohen baulichen Aufwandes (Überwindung des Höhenversprungs zur Emscherpromenade). Zudem wäre der Erwerb von Drittgrundstücken erforderlich.

Die konkrete Anordnung von Besucherstellplätzen für KFZ und Fahrräder wird im Rahmen der Ausführungsplanung vom Tiefbauamt der Stadt Dortmund festgelegt und ist nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. In Wohnstraßen werden öffentliche Fahrradstellplätze in der Regel jedoch nicht vorgesehen, da die Besucher im Allgemeinen auf den privaten Grundstücken Möglichkeiten zum Abstellen der Fahrräder haben.

Wie bereits aus Punkt 12 der Vorlage zum Offenlagebeschluss hervorgeht, werden bei dem Verfahren zum Bebauungsplan Hö 275 die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ beachtet (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen). Die Kriterien des Leitfadens – darunter etwa Funktionsmischung / kurze Wege, Versorgung, Verkehr und Sicherheit – wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs abwägend berücksichtigt; eine Erfüllung aller Kriterien ist dabei aufgrund der Umstände nicht möglich, dies sieht auch der Leitfaden selbst nicht als Ziel vor. In der Planbegründung sind die getroffenen Entscheidungen auch ohne spezifische Bezugnahme auf den Leitfaden ausreichend dokumentiert.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

9.4 Eigentümer des Grundstückes Auf der Kluse 25

Die Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Auf der Kluse 25 teilt Folgendes mit: An der Straßenfront des Grundstückes befindet sich ein von der Eigentümerfamilie bewohntes Wohnhaus. An der nördlichen Grundstücksgrenze seien Wagenschuppen und Garagen errichtet, die der Unterbringung von Schaustellerwagen des Familienbetriebes dienen. Auch der hintere Grundstücksteil werde als Abstellfläche für Schaustellerwagen genutzt. Die Eigentümerfamilie befürchte erhebliche Einschränkungen ihrer bestandsgeschützten Grundstücksnutzung sowie des Familienbetriebs. Mit dem Bebauungsplan Hö 275 würden zwei stark verdichtete allgemeine Wohngebiete in einem Bereich ausgewiesen, der bislang durch ein Nebeneinander von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen geprägt sei. Es rückten damit schutzbedürftige und immissionssensible Nutzungen an das teilweise gewerblich genutzte Grundstück der Eigentümerfamilie heran. Die tatsächlich von dem Grundstück der Eigentümerfamilie ausgehenden Immissionen seien nicht konkret ermittelt und auf ihre Verträglichkeit mit der heranrückenden Wohnbebauung bewertet worden. Die Planung lasse die gebotene Rücksichtnahme auf den vorhandenen Bestand vermissen. Der Bebauungsplan schaffe eine Konfliktsituation, die er nicht hinreichend bewältige und lasse daher städtebauliche Spannungen für die Zukunft erwarten. Ein vertragliches Miteinander der Nutzungen sei nicht gesichert. Es fänden keine Erwägungen dazu statt, auf welche Weise und durch welche Maßnahmen im Plangebiet ein dauerhaft verträgliches Nebeneinander sichergestellt werden kann. Es sei nicht ersichtlich, dass eine Lösung allein in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Aktenlage wurde im rückwärtigen Grundstücksteil lediglich der Errichtung eines Garagengebäudes zum Unterstellen gewerblicher Fahrzeuge zugestimmt (Bescheid vom 21.10.1980). Zur Aufklärung des Sachverhaltes wurden am 13.12.2017, 07.02.2018 und am 13.03.2018 Abstimmungsgespräche mit der Eigentümergemeinschaft geführt.

Im Rahmen der Gespräche wurde die heutige Nutzung des Grundstückes seitens der Eigentümer wie folgt beschrieben:

Der rückwärtige Teil des Grundstückes wird seit dem Erwerb durch die Familie im Jahr 1976 zum Abstellen von Schaustellerwagen benutzt. Größere Wagen werden durch LKW rangiert, kleinere Wagen durch PKW. Die Fahrzeugbewegungen erfolgen im Tagzeitraum und bis auf wenige Ausnahmen Werktags. In der Regel finden ein bis zwei Fahrzeugeinfahrten oder -ausfahrten pro Woche statt. Hinzu kommen einzelne Rangierfahrten zum Umsetzen von Fahrzeugen auf dem Grundstück. In den Wintermonaten zwischen Mitte November und Anfang März liegt die Frequenz eher niedriger. In etwa 15 Wochen des Jahres ist jedoch mit einem etwas intensiveren Betrieb mit drei bis neun Ein- oder Ausfahrten pro Woche plus Rangierfahrten zu rechnen. In der Spitze kommt es an einzelnen Tagen im Jahr zur Ein- oder Ausfahrt aller fünf auf dem Grundstück abgestellten Fahrzeuggespannen bestehend aus PKW bzw. Zugmaschine mit Anhänger. Die Containerbauten im westlichen Teil des Grundstückes werden von Mitgliedern der Familie zu Wohnzwecken genutzt. Die bestehende Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze soll dauerhaft weiter erhalten bzw. erneuert werden.

Nach Einschätzung der Fachverwaltung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Anzahl von Fahrzeugbewegungen und der beschriebenen Art des Betriebes (Abstellen von Fahrzeugen ohne Reparaturarbeiten) an der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Immissionen außerhalb des in der TA Lärm vorgegebenen Rahmens für Allgemeine Wohngebiete verursacht werden. Dies gilt insbesondere, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld, insbesondere im engen Zufahrtsbereich des Grundstückes (an den Gebäuden Auf der Kluse 23 und 25), auch zukünftig als wesentlicher limitierender Faktor für die beschriebene Nutzung zugrunde zu legen ist. Eine Einschränkung der heute ausgeübten Grundstücksnutzung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Hö 275 – Auf der Kluse – ist damit nicht erkennbar.

Die Verwaltung steht darüber hinaus mit den Grundstückseigentümern im Gespräch, um die Voraussetzungen für eine dauerhafte Fortführung der heutigen Grundstücksnutzung zu schaffen.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

10. Eingeschränktes Beteiligungsverfahren sowie Änderungen des Planes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Im laufenden Verfahren hat sich aus dem Entwässerungskonzept und einer Stellungnahme der Stadtentwässerung ergeben, dass die Belastungsflächen A und C geringfügig verschoben und die Festsetzung § 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechend angepasst werden müssen.

Da es sich dabei um eine Änderung des Entwurfs handelt, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren mit dem Liegenschaftsamt als Grundstückseigentümer und der Stadtentwässerung durchgeführt. Die Beteiligten haben der Änderung des Bebauungsplanentwurfs zugestimmt.

Darüber hinaus wurden folgende redaktionelle Änderungen des Planes und der Begründung vorgenommen:

- Im Bereich des Regenwasserkanals (Leitungsrecht C) ist auf eine Pflanzung von Gehölzen zu verzichten. Zur Klarstellung wurde das Pflanzgebot für eine Hecke in dem nach Süden verschobenen Leitungsrecht entsprechend reduziert.
- In der Planzeichnung wurden die geplante (Höhen-)Gradiente der Planstraße A (entsprechend der inzwischen vorliegenden Straßenentwurfsplanung) und die Geländebestandshöhen ergänzt.
- Der Anschluss der Planstraße A an die Straße Auf der Kluse wurde im Bereich der bestehenden Gehwegüberfahrt entsprechend der Straßenentwurfsplanung angepasst.
- Aufgrund einer Aktualisierung der Katastergrundlage wurde eine Anpassung der Planzeichnung an die geringfügig abweichenden Flurstücksgrenzen erforderlich.
- Die Hinweise zum Thema Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden sowie zum Thema Bergbau wurden angepasst.
- Die Begründung des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der vorgenannten Punkte angepasst. Im Kapitel 9 – Lärm – wurde, entsprechend der

Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft Auf der Kluse 25, eine Bewertung zur Einwirkung von gewerblichen Emissionen auf das Plangebiet ergänzt.

11. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan Hö 275 soll ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zwischen dem Bauherrn und der Stadt Dortmund abgeschlossen werden. Der Vertrag soll folgende Planungsaspekte beinhalten, die für die Abwägung des Bebauungsplanes jedoch nicht maßgeblich sind:

- grünordnerische Maßnahmen
- Vorgaben zur Architektur
- Maßnahmen zum Überflutungsschutz

Die Baugruppe hat die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages (siehe Anlage) bereits schriftlich anerkannt. Die Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages erfolgt nach Unterzeichnung des Kaufvertrages über das Grundstück.

12. Geschlechtergerechte Planung

Bei dem Verfahren zum Bebauungsplan Hö 275 werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ beachtet (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen).

13. Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören u. a. bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen. Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

14. Sonstiges

Der Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - mit der Begründung vom 20.03.2018 kann nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Die Begründung und der Städtebauliche Vertrag sind der Vorlage als Anlagen beigelegt.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Seite der Stadt Dortmund unter https://www.dortmund.de/de/rathaus_und_buergerservice/lokalpolitik/sitzungsunterlagen/index.html eingesehen werden.

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

- Artenschutz Vorprüfung Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -, L + S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, Juli 2017
- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -, L + S Landschaft + Siedlung AG Standort Münsterland, Nottuln, Juli 2017
- Bewertung des Schutzgutes Klima zum Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -, plan + risk consult, Dortmund, Oktober 2016
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Hö 275, Stadt Dortmund, Dortmund, Februar 2017
- Bergschadentechnische Risikoanalyse Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstücke 700, 701, 702, 703 und 704 gelegen an der Seydlitzstraße / Auf der Kluse in Dortmund, DMT Geo Engineering, Essen, Juni 2017
- Bergschadentechnische Risikoanalyse Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 532 gelegen an der Straße „Auf der Kluse 21“ in Dortmund, DMT Geo Engineering, Essen, Juni 2017
- Vorentwurf Entwässerung, M + O Rhein-Ruhr, Dortmund, Mai 2017