



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum	
61	StR Ludger Wilde	22.01.2019	
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit	
Birgit Niedergethmann	2 26 14	-	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit	
Bezirksvertretung Lütgendortmund	12.02.2019	Empfehlung	
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	13.02.2019	Beschluss	

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Lü 106 - Hallenbad Lütgendortmund - im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Beschluss zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Lü 106 - Hallenbad Lütgendortmund
-

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Bebauungsplan Lü 106 - Hallenbad Lütgendortmund - für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich zu ändern (Änderung Nr. 3).

Rechtsgrundlage

§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023)

Personelle Auswirkungen

Keine personellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Im Ortszentrum von Lütgendortmund sind die Errichtung einer Kindertageseinrichtung (Kita) sowie eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung geplant. Die beiden Nutzungen sollen in einem dreigeschossigen Neubau untergebracht werden, der auf der Freifläche westlich Westermannstraße 79/81 entstehen soll. Im Erdgeschoss ist die Kita geplant, während die beiden Obergeschosse für das Wohnheim für Menschen mit Behinderung zur Verfügung stehen sollen.

Die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kreuzt und eine Verbindung zwischen der Holte Grundschule und dem Volksgarten schafft, wurde bei der Planung berücksichtigt und der öffentliche Weg bleibt erhalten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll der westliche Teil des Plangebiets als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, so dass die Funktion der Grünverbindung ebenfalls bestehen bleibt.

In dem Bebauungsplan Lü 106, der aus den 1960er Jahren stammt, ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche für einen Kinder- bzw. Jugendspielplatz festgesetzt. Die Flächen wurden und werden für einen Spielplatz nicht benötigt, da der Bedarf insbesondere durch den Spielplatz Limbecker Straße (vor der Schule) abgedeckt ist. Für die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen ist die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Lü 106 erforderlich. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (ohne Umweltbericht) durchgeführt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich.

Die vorliegende Planung stellt die aus Sicht der Verwaltung beste Lösung dar, um die Kita und die Einrichtung für Menschen mit Behinderungen an zentraler Stelle im Ortszentrum und unter Berücksichtigung der in der Vorlage dargelegten Rahmenbedingungen zu realisieren. Die Planung wurde unter Einbeziehung verschiedener Fachämter entwickelt. Mit der Beschlussfassung soll das formale Planverfahren eingeleitet werden.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit Ziffer 6 Buchstabe c) des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen vom 01.06.2017.

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 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017).

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtige Situation im Planbereich
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Umweltprüfung/beschleunigtes Verfahren
6. Besondere Aspekte der Planung/Untersuchungsbedarf
7. Form der Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Geschlechtergerechte Planung
9. Barrierefreiheit
10. Sonstiges

Anlagen

- Übersichtsplan Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Lü 106

- Bauungskonzept und Ansicht des Büros Kreitschmann, Stand 21.12.2018/15.01.2019

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Lütgendortmund und umfasst den Bereich nördlich der Kreuzung Limbecker Straße / Westermannstraße zwischen den bestehenden Gebäuden Limbecker Straße 59 und Westermannstraße 79/81.

Der Geltungsbereich verläuft entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Limbecker Straße 59, dann über die Grünfläche bis zur nordwestlichen Ecke des Grundstücks Westermannstraße 81, entlang der westlichen Grundstücksgrenze Westermannstraße 79 und 81 sowie dann weiter entlang der Nordseite der Westermannstraße und Limbecker Straße. Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf ca. 0,4 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Der Bereich nördlich der Kreuzung Limbecker Straße/Westermannstraße ist derzeit als öffentliche Grün- bzw. Freifläche genutzt. Innerhalb dieser Grünfläche liegen eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung sowie davon abzweigend eine untergeordnete Wegeverbindung in Richtung Westen.

Das Plangebiet ist topographisch leicht bewegt und fällt in Richtung Nordosten ab. Es weist Rasenflächen mit Baumbestand auf.

Der westliche Teil des Plangebiets (südliche Teile der Flurstücke 645/764/765, Flur 3, Gemarkung Lütgendortmund) befindet sich im städtischen Eigentum. Der östliche Teil (Flurstück 1278, Flur 3, Gemarkung Lütgendortmund) ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg 2004, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Planungsziele entsprechen somit den Darstellungen. Auch im Entwurf des neuen Regionalplanes ist ein ASB dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt im Bereich des Plangebiets „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitswesen“ dar. Da es sich um eine Gemeinbedarfseinrichtung handelt und die Größe des Vorhabens unter der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans liegt, gilt die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsziele entsprechen somit den Darstellungen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen Landschaftsplans. Im Entwurf zur Neuauflistung des Landschaftsplanes liegt die Fläche ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans LÜ 106, der aus den 1960er Jahren stammt und hier eine öffentliche Grünfläche für einen Kinder- bzw. Jungenspielplatz festsetzt. Weiterhin ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg festgesetzt. Ein untergeordneter, sehr kleiner Teil im Nordosten des Plangebiets liegt innerhalb einer im Bebauungsplan LÜ 106 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans LÜ 106.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Ortszentrum von Lütgendortmund sind die Errichtung einer dreigruppigen Kita sowie eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung geplant. Es handelt sich um ein inklusives Projekt: Die beiden Nutzungen sind nunmehr in einem dreigeschossigen Neubau geplant, der auf der Freifläche westlich Westermannstraße 79/81 zurückliegend entstehen soll. Die in den 1960er Jahren auf der Freifläche ehemals angedachten Spielplätze wurden nie errichtet. Die Flächen werden für einen Spielplatz auch künftig nicht benötigt, da der Bedarf insbesondere durch den Spielplatz Limbecker Straße (vor der Schule) abgedeckt ist.

Die Kita soll im Erdgeschoss des Neubaus entstehen. Es ist angedacht, dass die „Musikkita Fliewatüt e.V.“ hier einzieht, da die bestehenden Räumlichkeiten am Standort Limbecker Str. 70 nicht mehr heutigen Ansprüchen entsprechen. Eine Standortprüfung hat keine Grundstücksalternative ergeben. Östlich und westlich des geplanten Neubaus sind die Außenbereiche für die Kinder der Kita vorgesehen. Die beiden Obergeschosse sollen für das Wohnheim für Menschen mit Behinderung zur Verfügung stehen. Die Einrichtung wird ca. 24 stationäre Plätze aufweisen und soll in enger Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe errichtet werden.

Die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kreuzt und eine Verbindung zwischen der Holte Grundschule und dem Volksgarten schafft, wurde bei der Planung berücksichtigt und der öffentliche Weg bleibt erhalten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll der westliche Teil des Plangebiets als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, so dass die Funktion der Grünverbindung ebenfalls bestehen bleibt. Diese Fläche soll im städtischen Eigentum verbleiben, eine Privatisierung ist nicht vorgesehen.

Die vorliegende Planung stellt die aus Sicht der Verwaltung beste Lösung dar, um die Kita und die Einrichtung für Menschen mit Behinderungen an zentraler Stelle im Ortszentrum und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (Erhalt der Grünverbindung, Baumschutz, verkehrliche Erschließung, Grundstücksverfügbarkeit etc.) zu realisieren. Das Konzept wurde unter Einbeziehung verschiedener Fachämter entwickelt. Zunächst war angedacht, die Kita und das Wohnheim als separate Baukörper zu realisieren. Dies erwies sich unter Berücksichtigung der liegenschaftlichen, naturschutzfachlichen und verkehrlichen Restriktionen als nicht umsetzbar, so dass unter Moderation der Planungsverwaltung die

Projektidee entstand, einen gemeinsamen Baukörper zu entwickeln. Hierzu wurden umfangreiche Vorabstimmungen durchgeführt, die schließlich zu dem tragfähigen Bebauungskonzept geführt haben, das der Vorlage als Anlage beigelegt ist. Mit der Beschlussfassung soll das formale Planverfahren eingeleitet werden.

5. Umweltprüfung/beschleunigtes Verfahren

Die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Lü 106 soll in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfolgen. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch bei Bebauungsplanänderungen möglich. In einem beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne u. a. geändert werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten werden. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 4.000 m².

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen. Da diese Gebiete in der Umgebung nicht vorhanden sind, liegen entsprechende Anhaltspunkte nicht vor.

Auch wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 beschlossen, den § 13a BauGB nur anzuwenden, wenn

- a) ein spürbarer zeitlicher Beschleunigungseffekt erreicht werden kann (mehr als 3 Monate) und
- b) das Vorhaben eine überschaubare Komplexität und Konfliktdichte aufweist.

Diese Vorgaben sind bei der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Lü 106 erfüllt. Es handelt sich hier um ein Vorhaben mit überschaubarer Komplexität. Die auf der bauleitplanerischen Ebene zu bewältigenden Konflikte sind im Rahmen des beschleunigten Verfahrens lösbar; besondere Konflikte im Hinblick auf Umweltbelange sind nach den Vorarbeiten bislang nicht erkennbar.

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, d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. 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. Ebenso ist der Artenschutz zu prüfen. Eine gutachterliche Einschätzung wird im weiteren Verfahren eingeholt.

6. Besondere Aspekte der Planung/Untersuchungsbedarf

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Limbecker Straße und die Westermannstraße erschlossen. Die Eingänge zu der Kita und zu dem Wohnheim sind an unterschiedlichen Gebäudeseiten geplant. Eine Trennung der Hauptzugänge ist aus Nutzersicht zwingend erforderlich. Dieser Grundsatz macht eine neue Zufahrt für das Wohnheim notwendig.

Die Zufahrt soll südlich des Grundstücks Westermannstraße 59 über eine neue Zuwegung erfolgen. Im Bestand ist hier ein asphaltierter Gehweg vorhanden, der entsprechend ertüchtigt werden soll. Das Fahrzeugaufkommen ist auf die für das Wohnheim erforderlichen Fahrten begrenzt. Am Ende der Zuwegung soll eine Wendeanlage mit zwei Stellplätzen, die für das Wohnheim zu Verfügung stehen sollen, errichtet werden. Auch Fußgänger und Radfahrer sollen die Zuwegung nutzen können. Zwischen Wendeanlage und dem bestehenden Fuß-/Radweg sind Absperrpfosten geplant, um zu gewährleisten, dass der an das Wohnheim angrenzende Fuß-/Radweg in Nord-Süd-Richtung auch künftig vollständig autofrei verbleibt. Die bereits heute bestehenden Absperrpfosten im Kreuzungsbereich des Fuß-/Radwegs mit der Westermannstraße/Limbecker Straße sowie die Fußgängerampel im Kreuzungsbereich bleiben bestehen.

Die Erschließung der Kita ist im Osten des Plangebiets über die Westermannstraße vorgesehen, um einen möglichst großen Abstand zu dem Kreuzungsbereich zu gewährleisten und verkehrliche Konflikte zu minimieren. Ausreichend Stellplätze für die Kita werden entsprechend den bauordnungsrechtlichen Regeln auf dem Grundstück geschaffen. Die Errichtung einer Bring- und Abholzone für die Eltern ist wünschenswert, jedoch unter Berücksichtigung der beengten Grundstücksverhältnisse nicht umsetzbar. Die Bushaltestelle, die auch von vielen Schüler/innen genutzt wird, muss nach Osten verlegt werden. Die bestehende Fußgängerampel im Bereich der Limbecker Straße wird erhalten. Der Bürgersteig auf der Nordseite der Westermannstraße soll unter Inanspruchnahme privater Grundstücksfläche ggf. verbreitert werden.

Das Plangebiet ist durch mehrere Buslinien zu erreichen. Die Bushaltestelle Kaubomstraße liegt unmittelbar südlich. Auch die S-Bahnhaltestelle Dortmund-Lütgendortmund liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m).

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist grundsätzlich durch angrenzende Kanäle als gewährleistet anzusehen. Die Begrünung von Flachdächern wirkt sich positiv auf die abzuführenden Niederschlagsmengen aus. Die Dachbegrünung soll verbindlich im Bebauungsplan vorgegeben werden.

Altlasten/schutzwürdige Böden

Das Plangebiet ist in der Arbeitskarte zu Altlasten nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Vorsorglich sollen im Bereich der Kita dennoch Bodenuntersuchungen erfolgen.

Baumschutz

Die ortsbildprägenden Bäume im Westen des Plangebiets (meist Eichen, Alter teils mehr als 40 Jahre) bleiben überwiegend bestehen. Die ca. 60 bis 70 Jahre alte Eiche im Bereich der Limbecker Straße, die eine hohe Bedeutung für das Ortsbild hat, bleibt in jedem Falle erhalten. Lediglich im Bereich der geplanten Zuwegung sind Eingriffe in Bestandsbäume nicht zu vermeiden. Für Bäume, die hier gefällt werden müssen, werden Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle erfolgen.

Der Gehölzbestand im Osten des Plangebiets ist von der Altersstruktur her jünger (ca. 20 bis 30 Jahre). Er besitzt eine abschirmende Funktion als Sicht- und Lärmschutz und ist ökologisch vor allem für Vögel von Bedeutung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll gewährleistet werden, dass erhaltenswerte Gehölze, die nicht im Bereich der geplanten Baumaßnahmen liegen, bestehen bleiben. Die beiden Großbäume im Osten des Plangebiets können nach bisherigen Planungsstand erhalten werden. Bei den Bäumen handelt sich nicht um Flachwurzler, so dass starke Beeinträchtigungen durch den unmittelbar angrenzend geplanten Baukörper nicht zu erwarten sind.

Lärmschutz

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Lärmschutz geprüft.

Klimaschutz/Klimaanpassung

Die Koordinierungsstelle Klimaschutz des Umweltamtes wurde bereits eingebunden und die Hinweise werden in das weitere Verfahren einfließen.

Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 3: Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich bzw. konkret nachgewiesen. Bei der Errichtung des Baukörpers sind daher entsprechende bauliche Maßnahmen zur Gasableitung erforderlich.

25%-Regelung

Die 25%-Regelung findet für das geplante Wohnheim und die Kita keine Anwendung.

7. Form der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Um diese Öffentlichkeitsbeteiligung zu gewährleisten, besteht die Möglichkeit, eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Von dieser Möglichkeit soll in diesem Verfahren Gebrauch gemacht werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird in einer weiteren Verwaltungsvorlage ein Beschluss zur Offenlegung von den politischen Gremien eingeholt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 abgesehen werden.

8. Geschlechtergerechte Planung (Gender Planning)

Bei dem Verfahren zum Bebauungsplan LÜ 106 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).

9. 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.

10. Sonstiges

Im weiteren Verfahren sind die geplanten Festsetzungen verwaltungsintern sowie mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.