STADT DORTMUND 4002

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und 10 Abs. 3 bzw. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 und zum Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule -

Räumlicher Geltungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes - Emschertal-Grundschule -

Der Änderungsbereich umfasst die Emschertal-Grundschule mit dem Schulgebäude und dem angrenzenden Schulhof, den westlich angrenzenden ehemaligen Sportplatz und seine Nebenflächen sowie den umgebenden Gehölzstreifen und Teile des Neubaugebietes am Walter-Demgen-Weg östlich der Grundschule. Der Änderungsbereich ist im Süden von der Emscher, im Westen von der freien Ackerflur, in Nordwesten von einer Reihenhaussiedlung der 1970er Jahre, im Nordosten von der Brachfläche der zwischenzeitlich abgerissenen Turnhalle und im Osten von noch unbebauten Grundstücken des Walter-Demgen-Weg umgeben. Die genaue Abgrenzung der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Der Änderungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit größer als der Geltungsbereich des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule -.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule -

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Aplerbeck, Ortsteil Sölde und umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha. Das Plangebiet wird im Süden durch die Emscher, im Osten durch den Schulhof der Emschertal-Grundschule, im Westen von der freien Ackerflur „Sölder Bruch" und im Norden durch die Bebauung der Grundstücke Sicherweg 18, 32 sowie 33 - 39 begrenzt. Der Planbereich wird vom Sichterweg erschlossen. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Ziele der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - wird im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Planungsrecht für ein sogenanntes „Tiny Village" geschaffen werden. Dabei handelt es sich um ca. 40 bis 50 kleine Häuser bzw. kleine Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein Mehrfamilienhaus mit inklusiven Wohnangeboten für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Das Projekt des "Tiny Village" basiert auf der Idee, dass jede Person weniger Wohnfläche beansprucht als gewöhnlich. Dadurch wird die Nachhaltigkeit des Neubauprojekts gefördert und es soll ein Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Senkung des Ressourcen- und Flächenverbrauchs geleistet werden. Das Modellprojekt soll zeigen, wie auf weniger Wohnraum bei gleichem Komfort gelebt werden kann. Aufgrund des Pilotprojektcharakters wurde der Bebauungsplan gemeinsam mit potenziellen Bauinteressierten entwickelt. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße vom Sichterweg aus. Die Siedlung ist weitestgehend autofrei geplant. Geparkt wird nicht an den Wohngebäuden, sondern auf Gemeinschaftsstellplätzen vor der Siedlung. Das Baugebiet wird in sieben Baufelder unterteilt werden. Es ist beabsichtigt, einzelne Baufelder im Rahmen einer Konzeptvergabe an Baugemeinschaften zu vergeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - werden gleichzeitig die Bebauungspläne Ap 223 -Emschertal-Grundschule -, Ap 234 - Sichterweg - und Ap 126 Änderung Nr. 3 teilweise geändert.

In dem seit dem 31.12.2004 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für die naturnahe Entwicklung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren geändert (84. Änderung - Emschertal-Grundschule -). Das entsprechende Areal wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Belange des Umweltschutzes

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes wurde im Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der weiteren Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung, Altlastenuntersuchung, Boden- und Baugrunduntersuchung, Entwässerungsstudie) sind im Umweltbericht zusammengefasst. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Diese sind durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt. Umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die im Umwelt-

bericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan sowie der empfohlenen Kontrollen im Rahmen des Monitoring ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Ap 235 vorbereitet werden. Für eine detaillierte Einsicht in die oben genannten Maßnahmen wird insbesondere auf das Kapitel 5 des Umweltberichtes verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat die Planungsverwaltung eine Stellungnahme erreicht, in der das Verkehrsaufkommen und der in der Örtlichkeit vorhandene Gehölzstreifen thematisiert wurden. Die Stellungnahme sowie der entsprechende Abwägungsvorschlag der Verwaltung wurde dem Rat der Stadt zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt (hierzu siehe Abwägungstabelle, Anlage 7 der Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 37271-25).

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 235 nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Ap 235 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2024 bis 30.10.2024 wurden zahlreiche Stellungnahmen zu verschiedensten Themenpunkten wie z. B. der Entwässerung, dem Bodenschutz, der Altlastensituation oder den Grünstrukturen im Plangebiet abgegeben. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterworfen und mit Stellungnahmen der Verwaltung versehen dem Rat der Stadt zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt (hierzu siehe Abwägungstabelle, Anlage 7 der Verwaltungsvorlage Drucksache-Nr.: 37271-25).

Gründe für den Plan nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Planungsrecht für ein sogenanntes „Tiny Village" zu schaffen. Dabei handelt es sich um ca. 40 bis 50 kleine Häuser bzw. kleine Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein Mehrfamilienhaus mit inklusiven Wohnangeboten für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Mit dem des „Tiny Village" wird das Ziel verfolgt einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Senkung des Ressourcen- und Flächenverbrauchs zu leisten.

Gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Planungsverwaltung im Planverfahren nicht vorgetragen worden. Der Klimaschutz und der sparsame Ressourcen- und Flächenverbrauch haben heutzutage angesichts der immer weiter zunehmenden Erderwärmung und deren teils dramatischen Auswirkungen einen hohen Stellenwert in Politik und Gesellschaft. Vor diesem Hintergrund haben sich aus Sicht der Planungsverwaltung alternative Planlösungen nicht ernsthaft aufgedrängt. Auf dieser Grundlage und nach Auswertung aller Gutachten wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - in seinem festgesetzten Gebietsumfang vom Rat der Stadt Dortmund am 27.03.2025 als Satzung beschlossen und die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes – Emschertal-Grundschule - festgestellt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 03.07.2025 genehmigt (Az.: 35.02.03.01-016).

Dortmund, den 29. JULI 2025

Niedergethmann

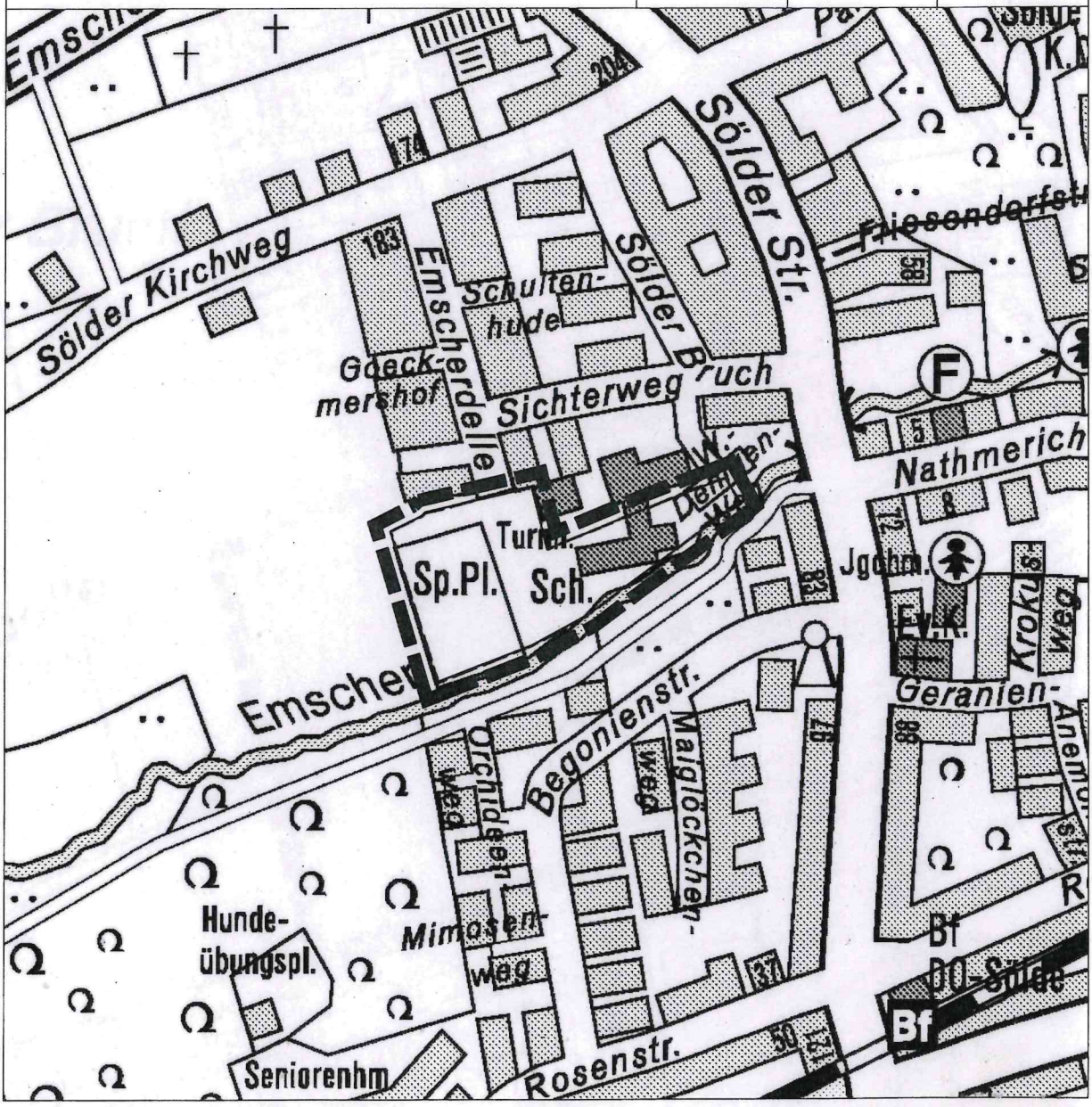
Niedergethmann
Fachbereichsleiterin

Anlagen
Übersichtspläne

Anlage 1

Übersichtsplan zur 84. Flächennutzungsplanänderung -westlich Emschertal-Grundschule-

Legende	Maßstab	Abteilung	
Grenze des Geltungsbereichs	1:5.000	61/4	



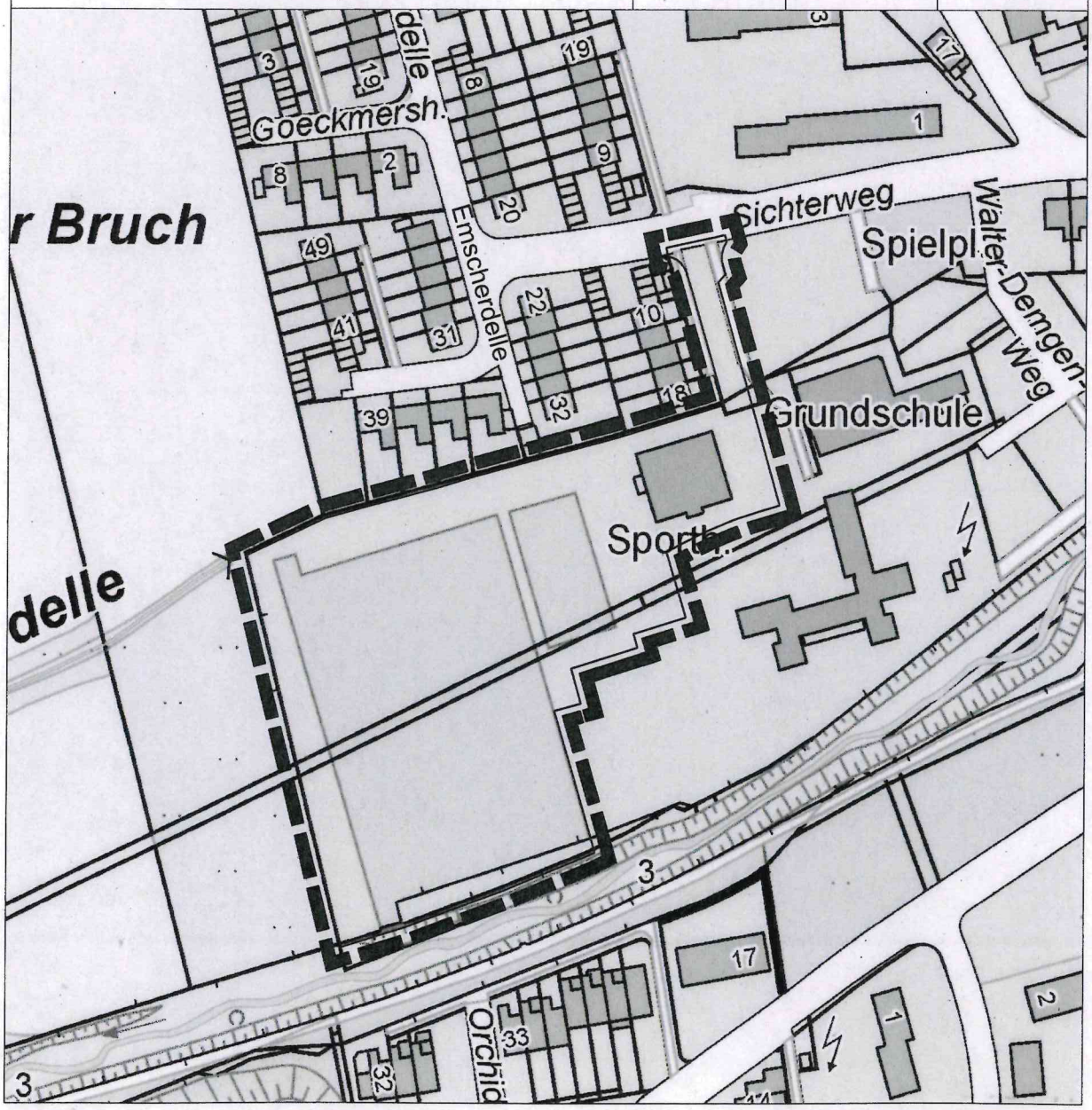
September 2023

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Anlage 2

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule -

Legende	Maßstab	Abteilung	
Grenze des Geltungsbereichs	1:2000	61/4	



Juli 2023

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt