Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 10 Abs. 3 bzw. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße -

I. Ziele des Bebauungsplans

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zum vorliegenden Bebauungsplan Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße - bildete eine städtebauliche Rahmenplanung (November 2010), die den Bereich der früheren Feuerwache westlich der Wellinghofer Straße sowie die angrenzenden Flächen des Schulstandortes Goethe-Gymnasium / Konrad-von-der-Mark-Schule (südlich der Hacheneyer Straße), die umliegenden Wohngebiete und Sporteinrichtungen (Wellinghofer Straße und Eichsfeld) und die umgebenden Freiraumflächen umfasst.
Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurden verschiedene Bedarfe konkretisiert und die städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend weiterentwickelt. Von der ursprünglich beabsichtigten Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes im Geltungsbereich wurde zugunsten einer Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes sowie zur Stärkung der umliegenden Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche Abstand genommen (erneuter Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2014 mit geänderter Zielsetzung, Drucksache Nr.: 11798-14). Der ursprünglich für die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes erforderliche Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet) wurde gleichzeitig aufgehoben.

Das nunmehr vorliegende Konzept berücksichtigt folgende Zielsetzungen:
- Neuordnung der verkehrlichen Anbindung,
- Entwicklung von unterschiedlichen Wohnformen,
- Berücksichtigung einer Tageseinrichtung für Kinder (TEK),
- Sicherung bedarfsangepasster Schulflächen,
- Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes zur Sicherung von Grünvernetzungen, Spielflächen und Wegeverbindungen,
- Entwicklung von sportlichen Anlagen für die Leichtathletik und
- Sicherung vorhandener Nutzungen und Anpassung des Planrechts (Wohnen, Gärten).

Der Bebauungsplan Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße -, der weitgehend die Flächen zwischen Wellinghofer Straße im Osten, Zillestraße im Süden, der Straße Eichsfeld im Westen und der Hacheneyer Straße im Norden umfasst, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Hö 273 wurde gemäß den Überleitungsvorschriften des § 245c in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB in Verbindung mit §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in der bis zum Oktober 2017 gültigen Fassung vorgenommen. Dies ist zulässig, da die Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt waren, als die Novelle des BauGB im November

2017 in Kraft trat.

Der bestehende Bebauungsplan Hö 111- öffentliche Einrichtungen westlich der Wellinghofer Straße -, der überwiegend Fläche für Gemeinbedarf - Schule, Feuerwehr - festsetzt, wird in Teilen überplant und somit an dieser Stelle außer Kraft gesetzt.
Mit Datum vom 24.06.2021 hat der Rat der Stadt Dortmund den Bebauungsplan Hö 273- westlich Wellinghofer Straße - als Satzung beschlossen (s. Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 20955-21).

II. Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der weiteren Gutachten (Schallimmissionsgutachten, Entwässerungskonzept, Artenschutzfachbeitrag) sind im Umweltbericht zusammengefasst.
Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Diese sind durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.
Durch den Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch und seiner Gesundheit vermieden werden können.
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.
Unter Berücksichtigung der 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 erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Hö 273 vorbereitet werden.
Für eine detailliertere Einsicht in die oben genannten Maßnahmen wird auf die Kapitel 7.1 und 7.2 des Umweltberichts verwiesen.
Der in vielen Schutzgütern mit hohen oder sehr hohen Qualitäten eingestufte Standort wird durch irreversible Eingriffe in schutzwürdige Böden beeinträchtigt.
Die planungsrechtlich zulässige Versiegelungsrate wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 273 im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111 innerhalb des Plangebietes zurückgenommen.
Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde aufgezeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 273 keine neuen Eingriffe im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111 vorbereitet werden.

III. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Planaushang), der Informationsveranstaltung der Bezirksvertretung Hörde und der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Planaushang) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen zur Planung gegeben.
b. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme des Umweltamtes zu verschiedensten Themenpunkten wie z. B. der Entwässerung, dem Immissionsschutz, dem Klimaschutz und dem Bodenschutz sowie dem Baumschutz und der Erhaltung von Grünverbindungen abgegeben. Den

vorgebrachten Anregungen kann in den meisten Punkten in Gänze nachgekommen werden, zumindest aber teilweise wie sich im Rahmen der Abwägung zeigte (hierzu s. Abwägungstabelle, Anlage 4 der Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 20955-21).

c. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind diverse Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden insbesondere zu Themenpunkten wie Immissionsschutz, Gehölz- und Artenschutz, Berücksichtigung von Grünzügen, Entwässerung, Gewässereinleitung und Überflutungsschutz, zur Verkehrsplanung einschließlich des Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung der Vorgaben der Feuerwehr und EDG, der Stellplätze, Fuß- und Radwege, zur Berücksichtigung vorhandener und geplanter Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom), zur Kampfmittelbeseitigung, Bergbau, Altlasten und archäologischen Bodenfunden sowie zur sozialen Infrastruktur und dem gefördertem Wohnungsbau abgegeben.
Unter Berücksichtigung vorgebrachter Anregungen und der sonstigen weiteren Entwicklung des Gesamtkonzeptes wurden diverse Anpassungen des Vorentwurfes vorgenommen.
Alle weiteren Stellungnahmen hatten überwiegend hinweisenden Charakter oder betrafen nur den Bebauungsplanvollzug. Im Übrigen wurden Stellungnahmen, denen nicht nachgekommen wurde, im Rahmen der Abwägung gewürdigt (hierzu s. Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 20955-21).

d. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind nochmals Stellungnahmen eingegangen.
Die Stellungnahmen wurden u. a. zu Themenpunkten wie Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung, zu Klimaanpassung und Klimaschutz, zu Bodendenkmälern, zum Erschließungskonzept für Busverkehre und Fußwege, der Gestaltung der Parkanlage und zum Bergbau abgegeben.
Den Anregungen konnte weitestgehend gefolgt werden. Im Übrigen wurden Stellungnahmen, denen nicht nachgekommen wurde, im Rahmen der Abwägung gewürdigt (hierzu s. Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 20955-21).

e. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen zu den Themen Erschließungs- und künftige bauliche Entwicklungsflächen, Zufahrtsmöglichkeiten der Feuerwehr, Anpassung eines Baufensters für einen geplanten Baukörper, Beschattung durch Bauvorhaben, privatrechtliche Angaben zu den Eigentumsverhältnissen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und nicht zuletzt zu Fahrradabstellanlagen ein.
Den vorgebrachten Stellungnahmen konnte teilweise gefolgt werden. Im Übrigen wurden Stellungnahmen, denen nicht nachgekommen wurde, im Rahmen der Abwägung gewürdigt (hierzu s. Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 20955-21).

IV. Begründung zur Planauswahl nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Flächen im Plangebiet sind durch ihre integrierte Lage, die bereits überwiegend vorhandenen Erschließungen und die vorgeprägten Nutzungen für eine Wohnbauentwicklung, der Errichtung der sozialen Infrastruktur, dem Ausbau von

Sportanlagen und der Ergänzung von Schulbauten besonders geeignet.
Im Vergleich zu alternativen Entwicklungskonzepten wurde unter Berücksichtigung der Freiraumbezüge mit den im Plangebiet gesicherten Grünzügen und einer moderaten, den vorhandenen Nutzungen entsprechenden Weiterentwicklung den genannten Belangen besonders Rechnung getragen.
Die vorliegende Planung steht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.
Die Planung wurde im Planungsprozess so modifiziert, dass die Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden können.

Dortmund, den

T h a b e
Fachbereichsleiter