Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 10 Abs. 3 bzw. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Hö 282 - nördlich Sommerbergweg -

I. Ziele des Bebauungsplans

Der überwiegende Teil der Freifläche, die sich auf dem Höchsten südlich des katholischen Friedhofs St. Kaiser-Heinrich befindet, soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Der Bereich ist ca. 1,9 ha groß und befindet sich im privaten Eigentum.

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor (siehe Ratsbeschluss 17.02.2022 Drucksache Nr.: 21690-21). Das primäre Ziel ist die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle", wozu insbesondere eine festgelegte Quote für den geförderten Wohnungsbau bei Neubaumaßnahmen beitragen soll. Weiterhin sind ausdrücklich Versorgungsaufgaben für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu beachten.

Vor diesem Hintergrund werden mit dem Bebauungsplan Hö 282 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche mit ca. 35 bis 40 Wohneinheiten geschaffen.

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 abgesichert.
Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und 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 282 vorbereitet werden.
Für eine detailliertere Einsicht in die oben genannten Maßnahmen wird auf die Kapitel 8.1 bis 8.4 des Umweltberichts verwiesen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 282 werden Beeinträchtigungen fast aller Schutzgüter hervorgerufen. Dies ist vor allem dadurch bedingt, dass eine momentan weitgehend unversiegelte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und daher in großen Teilen bebaut und versiegelt werden soll. Das Plangebiet weist insgesamt eine allgemeine Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter auf, mit Ausnahme des Schutzguts Boden, dem aufgrund der schutzwürdigen Braunerden eine besondere Bedeutung zukommt.

Der Eingriff in den Boden wird durch die externen Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Defizit von 135.085 Wertpunkten. Die Kompensation erfolgt durch externe Ausgleichsmaßnahmen am Gentzweg (Entwicklung eines Feldgehölzes als Immissionsschutzpflanzung) innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans De 102 und an der Derner Bahnstraße (Umwandlung eines Ackers in Extensivgrünland) in Dortmund Kirchderne. Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Flächen um 135.089 Biotopwertpunkte, so dass das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden kann.
Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzrechts als zulässig eingestuft werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

III. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Hö 282 wurde zunächst als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB begonnen.
Aufgrund der örtlichen, sich aus der Biotoptypenkartierung ergebenden Bestandssituation, der artenschutzrechtlichen Belange und der zu erwartenden Eingriffe in den Boden, erfolgte die weitere Aufstellung jedoch im „Vollverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung.

a. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu verschiedensten Themenpunkten wie z. B. Bodendenkmale, Überflutungsschutz, Beseitigung von Niederschlagswasser abgegeben. Den vorgebrachten Anregungen konnte teilweise gefolgt werden wie sich im Rahmen der Abwägung zeigte (hierzu s. Abwägungstabelle, Anlage 8 der Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 25697-22).
b. 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 z.B. Bergbau, Überflutungsschutz, Bodendenkmale, verkehrliche Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz, Kampfmittelbeseitigung, Klimaschutz abgegeben.
Unter Berücksichtigung vorgebrachter Anregungen und der sonstigen weiteren Entwicklung des Gesamtkonzeptes wurden kleinere Anpassungen des Vorentwurfes vorgenommen.
Im Übrigen wurden Stellungnahmen, denen nicht nachgekommen wurde, im Rahmen der Abwägung gewürdigt (hierzu s. Abwägungstabelle, Anlage 9 der Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 25697-22)
c. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging nur eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Die über die Offenlage informierten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, haben sich u.a. zu den Themen Bodenschutz, Entwässerung, Ausgleichsmaßnahmen geäußert.
Den vorgebrachten Stellungnahmen konnte teilweise gefolgt werden. Im Übrigen wurden Stellungnahmen, denen nicht nachgekommen wurde, im Rahmen der Abwägung gewürdigt (hierzu s. Abwägungstabelle, Anlage 10 der Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 25697-22)

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

Das Plangebiet ist durch seine integrierte Lage, insbesondere durch die Nähe zu Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen, als auch zum Öffentlichen Personennahverkehr sowie durch die vorgeprägte wohnbauliche Nutzung für eine Wohnbauentwicklung besonders geeignet. Dieser Flächenentwicklung wurde deshalb der Vorrang vor anderen nicht integrierten Maßnahmen im Freiraum gegeben.
Die vorliegende Planung steht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.
Die Planung wurde im Planungsprozess so modifiziert, dass die Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden können.

Auf dieser Grundlage und nach Auswertung aller Gutachten wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumfang vom Rat der Stadt Dortmund am 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 12.01.2023

Th. Thabe

T h a b e
Fachbereichsleiter