61/4-5 Mai 2008
F 27459

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Hom 278 – Heilpädagogisches Heim Zillestraße -

Nördlich der „Zillestraße“ befand sich ein Heilpädagogisches Heim mit zugehöriger Verwaltung. Das Heilpädagogische Heim wurde abgerissen. Die freie Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Geplant sind insgesamt 13 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und ca. 25 Wohneinheiten in Form eines Mehrfamilienhauses. Das ehemalige Verwaltungsgebäude „Posener Straße“ Nr. 40-42 bleibt erhalten. Das Institut für Kinderernährung wird in seinem Bestand gesichert und erhält eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Die südlich angrenzende Fläche soll als Standort für Büro- und Dienstleister, für wissenschaftliche Forschung, für kleinere Büroimmobilien sowie teilweise für schulische Einrichtungen dienen.
Ferner wird der Planbereich um eine Exklave ergänzt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche für eine Lärmschutzwand auf der Südseite der Sportplatzanlage –Am Hombruchsfeld – mit einer Länge von 130 m.

Durch das Verfahren zum Bebauungsplan Hom 278 – Heilpädagogisches Heim Zillestraße - sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen worden.

Verfahrensablauf:

27.11.2002	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
14.02.2005 bis 28.02.2005	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung per Planaushang gem. § 3 Abs. 1 BauGB
15.09.2005 bis 17.10.2005	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der sachberührten städtischen Dienststellen
08.03.2007 bis 26.03.2007	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)
23.05.2007	Beschluss zur Erweiterung des Planbereiches, Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
11.06.2007 bis 11.07.2007	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
05.09.2007	Beschluss zur Herstellung einer Erschließungsanlage „Verlängerung Posener Straße“ auf dem Gelände des ehem. Heilpäd. Heimes Zillestraße in Dortmund-Hombruch nach § 125 Abs. 2 BauGB
06.09.2007	Erteilung Attestat
28.11.2007 bis 14.12.2007	Eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB Ergänzung schulische Einrichtung
14.02.2008	Satzungsbeschluss (nicht beschlossen)
14.04.2008 bis 25.04.2008	Eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB Planbereich Erweiterung Lärmschutzwand
15.05.2008	Satzungsbeschluss

. . .

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen neben Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, der Berzirksregierung Arnsberg, Abtl. Bergbau, und der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen (LNU) e.V., dem Staatlichen Umweltamt, hauptsächlich interne Anregungen verschiedener Fachämter der Stadt Dortmund (z.B. Umweltamt, Tiefbauamt, Bauordnungsamt etc.) ein.
Die meisten Anregungen erfolgten zu konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan zum Beispiel zur Entwässerung, zu Lärmauswirkungen, Baumschutz, Bebaubarkeit und Stellplätzen. Des weiteren gingen Anmerkungen zum Umweltbericht ein. Allen Anregungen wurde im Rahmen der Behördenbeteiligungsauswertung und dem damit verbundenen Abwägungsprozess nachgegangen und alle Behörden erhielten eine Stellungnahme, wie im Rahmen des Abwägungsprozesses mit Ihren Belangen umgegangen wurde.

Im Rahmen der Offenlage erfolgte eine Anregung eines Anwohners der Stockumer Straße. Er spricht sich gegen das geplante Vorhaben aus. Aus seiner Sicht sei die geplante Bebauung (Büronutzung und Wohnen) völlig unnötig und daher sollte nach dem Abriss des Heimes die frei gewordene Fläche so belassen oder ökologisch aufgewertet werden.
Der Anregung wurde nicht gefolgt.
Weiterhin erfolgten Anregungen zum Umweltbericht (Umweltamt Stadt Dortmund).
Den Anregungen wurde gefolgt.
Eine ausführliche Darstellung der Anregungen und das Ergebnis der Abwägung sind der Satzungsvorlage (Ziffer 8) zu entnehmen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden zwei eingeschränkte Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt, um den betroffenen Dritten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
Die Änderungen, die noch nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes waren, stellen sich wie folgt dar:

- Ergänzung der Art der baulichen Nutzung der Sondergebiete für Büro und Dienstleistung / Wissenschaft und Forschung um: schulische Einrichtung
- Erweiterung der Baugrenzen unter Reduzierung der Flächen für Nebenanlagen Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 bzw. 1,1
- Aufnahme der Lärmschutzwand südlich der Sportanlage in den Planbereich
- Erweiterung der Planstraße A um zwei öffentliche Stellplätze

Die betroffenen Eigentümer haben ihr Einverständnis zu den Änderungen gegeben.

Verfahrensbegleitend sind folgende Fachgutachten und Untersuchungen erstellt worden:

- Geohydrologische Untersuchung,
  Koster & Kremke, Kamen 26.11.2003
- Bergbaulich-geotechnische Untersuchung
  Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke 01.10.2002
- Bergbaulich geotechnische Erkundungsmaßnahmen,
  Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT), Essen, 14.05.2003
- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen
  Umweltamt, Abt. 60/1-3, November 2005

. . .

- Entwässerungskonzept
  Tiefbauamt, Abt. 66/3-1-4, Oktober 2005
- Umweltbericht,
  FPG Freiraum – Planung & Gestaltung, Herne, Dezember 2007
- Geräuschimmissionsgutachten,
  TÜV Nord Systems GmbH & Co.KG, Essen, 16.05.2006
- Solarenergetische Optimierung,
  Stadtplanungsamt, Dortmund, April 2007
- Geräuschimmissionen durch die Sportanlage - Am Hombruchsfeld- im Bebauungsplangebiet Hom 278 der Stadt Dortmund, ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 10.04.2008

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten und Untersuchungen sowie der Anregungen aus den Beteiligungen wurde der Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens stetig weiterentwickelt.
Durch technische und gestalterische Optimierungen wurden insbesondere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft gemindert. Hierzu gehören insbesondere:

- Erhalt und Schutz von Einzelgehölzen
- Anpflanzung von Straßen-/Stellplatzbäumen
- Anpflanzung von Hecken
- Begrünung der Bürogebäude- Dachflächen
- Anlage versickerungsfähiger Oberflächen
- Festsetzung einer Lärmschutzwand

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Fachgutachten und Untersuchungen zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens herangezogen worden und dienten u.a. im Umweltbericht als Grundlage zur Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, sowie die ökologischen Maßnahmen auf der planexternen Ausgleichsfläche nordwestlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten, nördlich entlang der Autobahn A 44 (Gemarkung Persebeck, Flur 1, teilweise Flurstück 311) vollständig ausgeglichen werden. Zusätzlich ist der Verlust von 32 Einzelbäumen auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu kompensieren.

Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumfang vom Rat der Stadt Dortmund am 15.05.2008 als Satzung beschlossen.

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor

. . .