Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch in Dortmund Grevel



Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Hecken

In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Flächen sind zur Einfriedung der Grundstücke Hecken mit einer minimalen Höhe von 1,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m, in Vorgärten von einer minimalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,50 m betragen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus syvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare). Zur Sicherheit sind innenliegende Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen.

1.2 Obstbäume

In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Flächen ist je 200 qm angefangener Grundstücksfläche ein vorrangig hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.3 Dachbegrünung

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für alle Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW einschließlich Garagen und Tiefgaragen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich der Satzung.

Begrünung der Dächer und Garagen:

Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Begrünung der Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 40 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Teil II: Hinweise

(1) Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

(2) Baumschutzsatzung

Für den vorhandenen Baumbestand gelten die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollflächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Photovoltaik-Elemente zu begrünen.

(4) Dachbegrünung nach anerkanntem Stand der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL - Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL - Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

(5) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/93750, FAX: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

(6) Kampfmittel

Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommenen Auswertungen der Luftbilder lassen in Teilen des Planbereichs eine Bombardierung erkennen. Dort ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Es wurden einzelne Schützenlöcher identifiziert. Hier muss eine systematische Oberflächendetektion erfolgen, falls die Schützenlöcher nach dem zweiten Weltkrieg noch nicht überbaut wurden. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

(7) Methangasaustritte

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzung nicht zu erwarten.

(8) Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Kurl Fortsetzung".

(9) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in dieser Satzung auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 10.12.2018 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stadt Dortmund 3511 Vermessungs- u. Katasteramt

Dortmund, den 07.11.2018

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 13.12.18 nach §34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414/FNA 213-1) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) die Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel - beschlossen.

Dortmund, den 20. DEZ. 2018

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW S.516, SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel - mit dem Beschluss des Rates vom 13.12.2018 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 20. DEZ. 2018

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt – Nr. 1 vom 11.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel - in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.01.2019

Bereichsleiterin

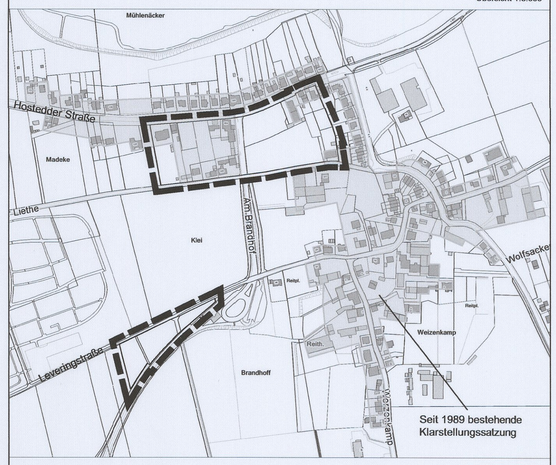
Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Dortmund Grevel

	Maßstab	Abteilung	Datum
	1:1000	61/4	08.10.2018

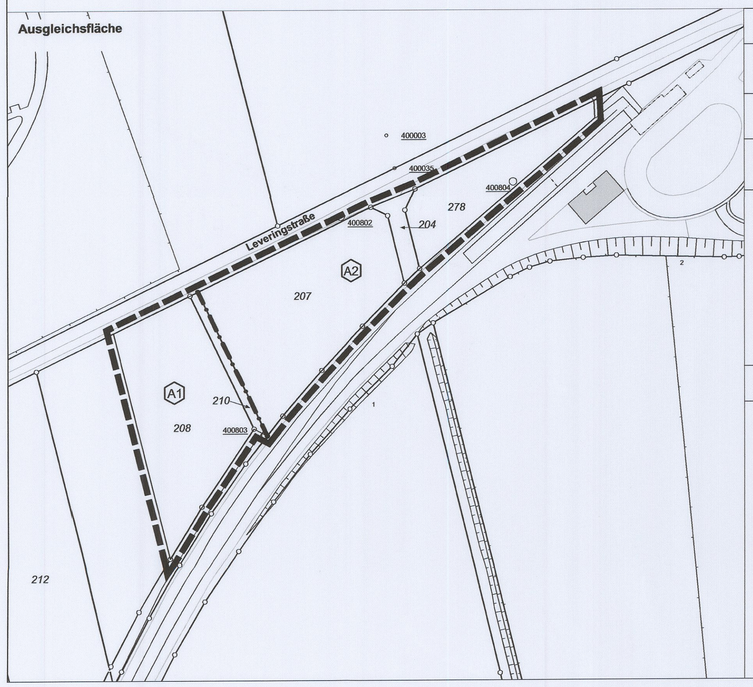
in einem Blatt

Zur Satzung gehört die Begründung vom 08.10.2018

Übersicht 1:5.000



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs 1. Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (A) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund und Leitungsrecht zugunsten sonstiger Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- (E) (A) — Zuordnung von Ausgleichsflächen (A) zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs. 1a BauGB)
- (1) — Textliche Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 5.5 — Bemaßung von Abständen
- 47a — vorhandene Bebauung
- 314 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Abgrenzung der Ausgleichsflächen A1 und A2
- Vorschlag für Pflanzbeete und Parkstände in der öffentlichen Verkehrsfläche

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / FNA 213-1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133 / FNA 213-1-2)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023)

Begründung

zur Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel –
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
in Dortmund-Grevel

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung ... 4

2.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
2.2 Bestandssituation ... 5

3. Übergeordnete Planungen ... 6

3.1 Regionalplan ... 6
3.2 Flächennutzungsplan ... 6
3.3 Landschaftsplan ... 6
3.4 Dorfentwicklungsplan Grevel ... 7
3.5 Bebauungspläne und sonstige Satzungen ... 7

4. Planverfahren ... 9

4.1 Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB ... 9
4.2 Umlegung ... 10

5. Städtebauliches Konzept ... 11

6. Inhalt der Satzung ... 11

6.1 Vorbemerkungen ... 11
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 12
6.3 Verkehrsflächen ... 12
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 13
6.5 Grünordnerische Festsetzungen ... 13
6.6 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich ... 15

7. Umweltbelange ... 15

7.1 Entfall der Umweltprüfung ... 15
7.2 Baumschutz ... 15
7.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ... 15
7.4 Artenschutz ... 18
7.5 Bodenschutz ... 19
7.6 Altlasten ... 20
7.7 Schallimmissionen ... 20

8. Sonstige Belange ... 20

8.1 Entwässerung und Überflutungsschutz ... 20
8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 21
8.3 Kampfmittel ... 21
8.4 Bergbau ... 22
8.5 Methanausgasungen ... 22

9. Kosten ... 22

10. Städtebauliche Zahlenwerte ... 22

11. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten ... 23

Anlagen

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Anforderungen an die zukünftige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund formuliert. Neben den hier beschriebenen Rahmenbedingungen (demografischer Wandel etc.), ist nun auch die aktuelle Bevölkerungszunahme durch vermehrte Zuwanderung bei der Schaffung von Planrecht für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Mit den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (Drucksache Nr.: 04710-16), sind die zentralen Handlungsstrategien zur bedarfsgerechten Baulandausweisung am 29.09.2016 vom Rat beschlossen worden. Die Baulandausweisung bleibt somit ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungspolitik. Ihre Aufgabe ist es, einen beständigen Beitrag zur Angebotsanpassung auf dem Wohnungsmarkt und Attraktivitätssteigerung der Stadt zu leisten.

Es wird empfohlen, wohnungspolitische Ziele jeweils sehr eng abgestimmt auf den kleinräumigen Kontext, das Vorhaben und die Zielgruppen zu konkretisieren. Im Stadtbezirk Scharnhorst stellt sich der Ortsteil Grevel mit seiner dörflichen Lage als besonderer Wohnstandort dar. Trotz der Siedlungsrandlage sorgen die guten Mobilitätsvoraussetzungen durch die Anbindung des Stadtbahnanschlusses für eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Nahversorgung im Stadtbezirkszentrum.

Bereits der im Jahre 2007 als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles beschlossene Dorfentwicklungsplan Grevel sieht eine dorftypisch aufgelockerte Wohnbebauung im nördlichen Bereich Grevels zwischen Hostedder Straße und der Straße „In der Liethe“ vor. Die Abgrenzung der seit 1989 bestehenden Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB steht einer Bebauung hier jedoch bisher entgegen, da von der Satzung lediglich die vorhandene Bebauung eng abgegrenzt erfasst ist. Die Hausgärten und vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch überwiegend als Außenbereich definiert.

Mit der hier vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des nördlichen Dorfbereiches zwischen Hostedder Straße im Norden, Greveler Straße im Osten und der Straße „In der Liethe“ im Süden geschaffen werden.

Das kleinteilige Flächenangebot dient vor allem Zielgruppen, die einen ruhigen, freiraumbezogenen Wohnstandort favorisieren. Bezogen auf das Segment des freistehenden Einfamilienhauses im ruhigen Ortsrandbereich gilt darüber hinaus, dass perspektivisch wenige rechtsverbindliche Bebauungspläne über nennenswerte Baulandpotenziale für diese Zielgruppe im gesamten Stadtbezirk verfügen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt etwa 3,7 ha, die sich auf zwei Teilbereiche erstrecken.
Hiervon entfallen 3,1 ha auf das eigentliche Plangebiet, welches wie folgt begrenzt ist:

- Im Norden durch die Hostedder Straße (die Straße selbst ist nicht Teil der Satzung),
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 269, Flur 1, Gemarkung Grevel und das hier befindliche Flurgehölz, welches als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan festgesetzt ist (das Flurstück 269 ist nicht Teil der Satzung),
- im Süden durch die Straße „In der Liethe“ (die Straße selbst ist nicht Teil der Satzung) und
- im Osten durch die jeweilige östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 305, 36 und 156 (alle Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs).

Weitere ca. 0,6 ha entfallen auf die Flurstücke 204, 207, 208 (teilw.), 210 (teilw.) und 278 (teilw.), welche sich ca. 220 m südlich des Plangebietes, südlich der Leveringstraße und direkt nördlich angrenzend an die Stadtbahnhaltestelle Grevel befinden. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Satzung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden.

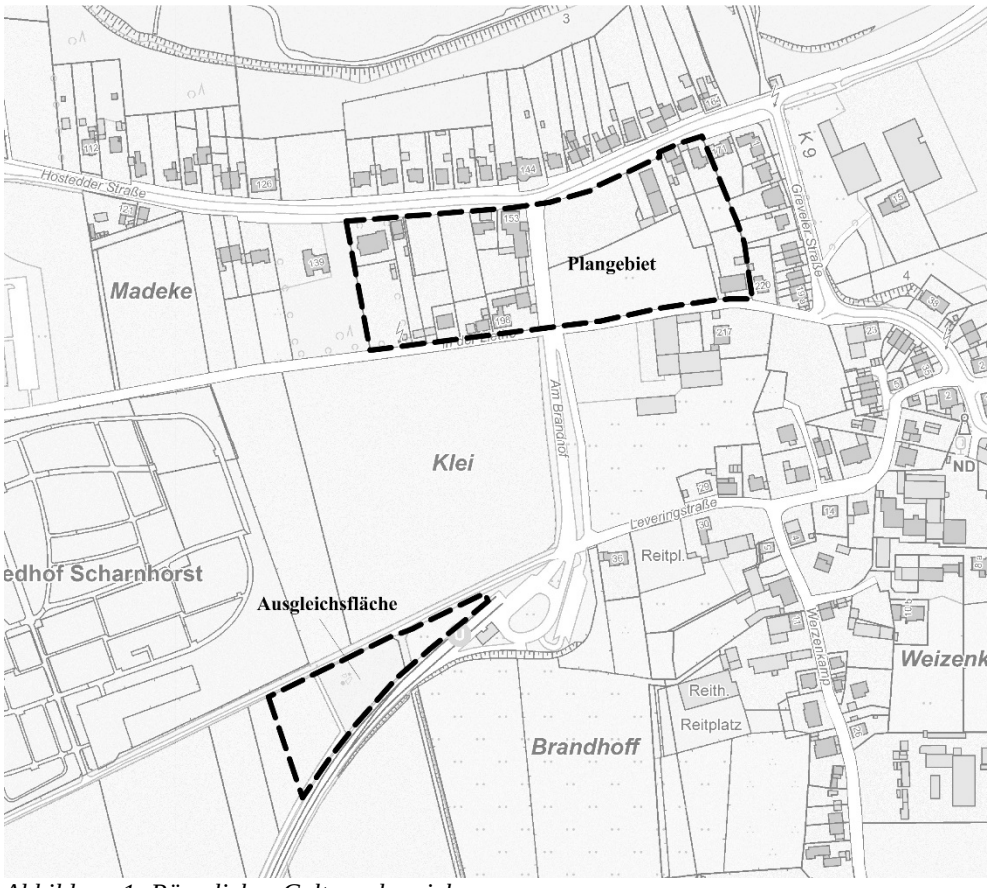


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des historischen Kerns des Bauerndorfes Grevel an der Greveler Straße sowie südlich der ab ca. 1890 entstandenen bandartigen Bebauung an der Nordseite der Hostedder Straße. Es stellt insofern einen „Lückenschluss“ zwischen dem alten Dorfkern und der Bebauung an der Hostedder Straße dar und wird hierbei von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße „Am Brandhof“ in zwei Hälften geteilt.

Die Hostedder Straße im Norden, welche Grevel mit Hostedde und Derne im Westen sowie Lanstrop im Osten verbindet, mit der hier vorhandenen Bebauung sowie die Straße „In der Liethe“ im Süden, an die sich südlich landwirtschaftliche und als Pferdekoppel genutzte Flächen sowie eine ehemalige Hofanlage anschließen, stellen klare Begrenzungen des Plangebietes dar. Auch das an der westlichen Plangrenze anschließende Flurgehölz ist als natürliche Grenze vor Ort ablesbar. Im Osten erstreckt sich das Plangebiet bis zu der hier vorhandenen Bebauung an der Greveler Straße.

Die großflächigen, bisher unbebauten Flurstücke 279 und 365 direkt östlich der Straße „Am Brandhof“ werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf den Flurstücken 309 und 310, westlich der Straße „Am Brandhof“, befindet sich derzeit der Maibaumplatz des Dorfes; die Grundstücke sind gärtnerisch angelegt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich der neuen Satzung sind bebaute Grundstücke sowie privat genutzte Gärten.

Mit Rechtskraft der Satzung wird ein Grundstückstauschgeschäft vollzogen, bei dem das momentan in privatem Besitz befindliche Flurstück 365 gegen die derzeit städtischen Flurstücke 309 und 310 getauscht wird. Auf diese Weise entsteht östlich der Straße „Am Brandhof“ ein größerer, zusammenhängender Bereich in städtischem Besitz, der eine zweckmäßige Wohnbauflächenentwicklung erleichtert.

Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flurstücke 204, 207, 208 (teilw.), 210 (teilw.) und 278 (teilw.) sind im städtischen Eigentum. Sie wurden beim Neubau der Stadtbahn als Bauhoffläche genutzt. Bauliche Anlagen wie Zäune und Tore, Restmaterialien und Ablagerungen sind bis heute auf der Fläche sichtbar, die durch Spontanaufwuchs geprägt ist.
Die ebenfalls als Ausgleichsfläche ausgewiesene Teilfläche des Flurstückes 208 befindet sich auch im Eigentum der Stadt Dortmund und ist derzeit als Ackerfläche verpachtet.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist, wie angeführt, von Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Flächen und (teilweise nicht mehr als solche genutzten) Hofanlagen geprägt. Ca. 200 m südlich des Plangebietes, direkt angrenzend an die Ausgleichsfläche, befindet sich die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U42, die von hier über Scharnhorst und die Dortmunder Innenstadt bis Hombruch führt. Etwa 500 m (Luftlinie bzw. ca. 1 km fußläufig) südlich des Plangebietes befinden sich an der Straße „Droote“ diverse Nahversorgungseinrichtungen.

Die Kautsky-Grundschule befindet sich als nächstgelegene Grundschule innerhalb der südlich an die Straße „Droote“ angrenzenden Wohnsiedlung Scharnhorst-Ost.

Im gesamten statistischen Unterbezirk Grevel existiert jedoch keine Tageseinrichtung für Kinder, obwohl ein Bedarf für eine Tageseinrichtung mit zwei Gruppen festgestellt wurde. Etwa 150 m südöstlich des Plangebietes liegt der B/C Spielplatz Leveringstraße.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil legt für Grevel einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungseinrichtungen. Die mit der Aufstellung dieser Satzung verbundenen Planungsziele stehen somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt die Flächen östlich der Straße „Am Brandhof“ als Dorfgebiet dar. Die westlich der Straße „Am Brandhof“ gelegene Teilfläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausgleichsfläche südlich der Leveringstraße ist als Grünfläche für die naturnahe Entwicklung und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die durch die Satzung geschaffene planungsrechtliche Voraussetzung einer Bebauung der Flächen nördlich der Straße „In der Liethe“ sowie die Festsetzung einer Ausgleichsfläche südlich der Leveringstraße entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.3 Landschaftsplan

Die Flurstücke 266 (westlich der Straße „Am Brandhof“) und 279 (östlich der Straße „Am Brandhof“) sind im Landschaftsplan Dortmund-Nord als Entwicklungsziel 6 gekennzeichnet. Hier ist eine temporäre Erhaltung bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung angestrebt. Das Ziel der Landschaftsentwicklung ist bei beiden Flächen die Einbindung in die Landschaft. Bei der Teilfläche westlich der Straße „Am Brandhof“ kommt die Erhaltung wertvollen Gehölzbestandes sowie der alten Hecken und Obstbaumwiesen als Ziel der Landschaftsentwicklung hinzu. Es gibt für beide Teilflächen keine Festsetzungen im Landschaftsplan Dortmund-Nord.

Die gesamte Ausgleichsfläche ist Teil eines im Landschaftsplan Dortmund-Nord festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Die Flurstücke 204, 207 und 278 (Ausgleichsfläche) sind zudem als Entwicklungsziel 2.6 gekennzeichnet. Hier ist eine Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen

angestrebt. Für diese Teilfläche ist darüber hinaus die Anpflanzung eines Flurgehölzes festgesetzt. Die Maßnahme wurde bislang nicht realisiert. Das Flurstück 208 (Ausgleichsfläche) ist ebenfalls als Entwicklungsziel 2.6 dargestellt. Hier gibt es keine über das Landschaftsschutzgebiet hinausgehenden Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord. Die Kennzeichnungen und Festsetzungen im aktuellen Entwurf des Landschaftsplanes wurden nur geringfügig angepasst, stehen den Zielen der Satzung jedoch nicht entgegen.
Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Die Ziele und Festsetzungen der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel – stimmen somit mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund-Nord überein. Auch im aktuellen Entwurf des Landschaftsplanes stehen die Kennzeichnungen und Festsetzungen den Zielen der Satzung nicht entgegen.

3.4 Dorfentwicklungsplan Grevel

Der am 13.09.2007 vom Rat der Stadt als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles beschlossene Dorfentwicklungsplan Grevel stellt für den nördlichen Bereich der Satzung, zwischen Hostedder Straße und der Straße „In der Liethe“ eine dorftypisch aufgelockerte, wenig verdichtete Bebauung dar. Die Ausgleichsfläche südlich der Leveringstraße ist als Grünfläche dargestellt. Die Satzung setzt somit die Vorgaben des Dorfentwicklungsplanes um.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Dorfentwicklungsplan Grevel

3.5 Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Seit dem 15.09.1989 besteht für Grevel eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung). Diese legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Grevel fest, um eine eindeutige Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben zu haben. Sie grenzt die Straßenrandbebauung eng von den Hausgärten ab, welche somit als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB definiert werden. Auch die bisher unbebauten Flurstücke 36, 266, 279, 362 und 365 sowie die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 155 und 156 (alle Flur 1, Gemarkung Grevel) im Bereich der hier aufzustellenden neuen Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - sind als Außenbereich zu beurteilen.

Am 05.09.2007 wurden vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Scha 141 - Grevel-Mitte- und Scha 142 - Grevel-West – gefasst, am 01.04.2009 für den Bebauungsplan Scha 143 – Grevel Ost –. Mit den Bebauungsplänen war beabsichtigt, die planungsrechtliche Voraussetzung zur baulichen Nutzung des Bereiches zwischen der Leveringstraße / Bönninghauser Straße im Süden und der Hostedder Straße im Norden gemäß der Vorgabe des Dorfentwicklungsplans Grevel zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 141 - Grevel-Mitte - umfasst hierbei den Bereich der Satzung östlich der Straße „Am Brandhof“ sowie weitere Flächen südlich der Straße „In der Liethe“. Er erstreckt sich bis zur Stadtbahnhaltestelle Grevel und beinhaltet auch Teile der im Rahmen dieser Satzung als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flurstücke nördlich dieser Haltestelle. Der Bebauungsplan Scha 142 - Grevel-West - soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung einer wohnbaulichen Nutzung im Bereich westlich der Straße „Am Brandhof“ bis zum Bezirksfriedhof Dortmund-Scharnhorst schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 143 - Grevel-Ost - befindet sich als einziger komplett außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel -. Mit diesem Plan sollte die planungsrechtliche Voraussetzung zur baulichen Nutzung des Bereiches der ehemaligen Hofstelle an der Greveler Straße / „Rote Fuhr“ geschaffen werden. Nach den Aufstellungsbeschlüssen wurden die Verfahren nicht weitergeführt, da zunächst keine Nachfrage nach Wohnbauland in Grevel in größerem Umfang zu verzeichnen war.

Die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne bleiben von der Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - unberührt, die Planverfahren können zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden.

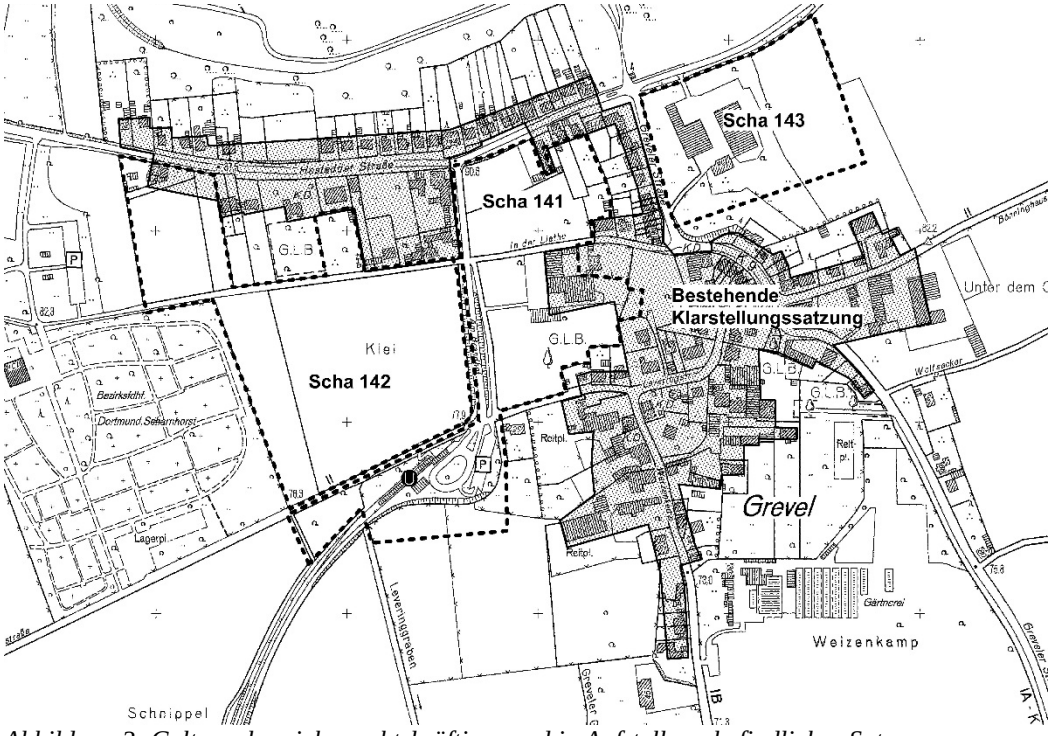


Abbildung 3: Geltungsbereiche rechtskräftiger und in Aufstellung befindlicher Satzungen

Am 14.03.2018 hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen den Beschluss gefasst, die Straße In der Liethe nach § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch herzustellen. Die vorhandene Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Der Verfahrensbereich erstreckt sich von der Greveler Straße bis 7,75 m westlich der Grundstücksgrenze des Grundstücks Gemarkung Grevel, Flur 1, Flurstück 17. Hier sollen künftig Erschließungsstraßen in nördlicher Richtung (innerhalb der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel –) und südlicher Richtung (Bebauungsplan Scha 142 – Grevel West –) abzweigen.

4. Planverfahren

4.1 Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung der Flächen zwischen Hostedder Straße und der Straße „In der Liethe“ zu schaffen, wird die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt.

Diese neue Satzung soll die bestehende Klarstellungssatzung aus dem Jahre 1989 teilweise überlagern, da auf diese Weise eine Abgrenzung an vor Ort ablesbaren Grenzen vorgenommen werden kann (siehe Kapitel 2.2). Der gesamte Bereich kann dann städtebaulich sinnvoll neu geordnet werden. Nach Rechtskraft der Satzung dient hierzu das Instrument der Umlegung, mit dem Grundstücke neu und zweckmäßig zugeschnitten werden können (siehe Kapitel 4.2). Diese Neuordnung betrifft in Grevel auch einige von der bestehenden Satzung erfasste Grundstücke.

Im Vergleich zu einem Bebauungsplan beinhaltet die Satzung eine wesentlich geringere Regelungsdichte. Es können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 in die Satzung aufgenommen werden, die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich darüber hinaus nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. Dies bedeutet, ein Bauvorhaben muss den Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entsprechen (siehe hierzu Kapitel 6) und sich im Übrigen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 muss gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB bestimmte rechtliche Anforderungen erfüllen:

- Mit einer Ergänzungssatzung dürfen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (s. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Dieses ist hier der Fall. Die heute noch als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen sind durch die angrenzende bauliche Nutzung so geprägt, dass aus dieser Prägung die für ihre bauliche Nutzung maßgebenden Zulässigkeitsmerkmale hergeleitet werden können. Ein Einfügen der neuen Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ist möglich.

- Eine Ergänzungssatzung muss ferner mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (s. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Auch dieses ist hier der Fall. Die bauliche Ergänzung des Dorfes Grevel hält die Zielvorgaben der Raumordnung ein, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist bereits im Dorfentwicklungsplan Grevel dargestellt. Es wird folglich keine neue bodenrechtliche Konfliktsituation in diesem Bereich geschaffen. Zudem wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sichergestellt.
- Es darf sich nicht um die Vorbereitung von Vorhaben handeln, die nach dem UVP-Gesetz UVP-pflichtig sind (UVP = Umweltverträglichkeitsprüfung, s. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Dieses ist hier der Fall, da der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz für Städtebauprojekte genannte Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, deutlich unterschritten wird. Es sind maximal ca. 6.000 m² überbaubare Fläche zulässig.
- Es dürfen keine Natura 2000 - Gebiete beeinträchtigt werden (s. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Hierfür bestehen keine Anhaltspunkte.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Es ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a anzuwenden (siehe hierzu Kapitel 7).

4.2 Umlegung

Nach § 46 BauGB ist eine Umlegung anzuordnen sobald sie aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässigen Nutzung erforderlich ist. Der ungünstige Zuschnitt der einzelnen im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke sowie die Eigentumsverhältnisse lassen eine den Festsetzungen der Satzung entsprechende Bebauung nicht zu. Darüber hinaus liegt ein Teil der Grundstücke nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und kann somit nicht sinnvoll genutzt werden.

Die innerhalb des Umlegungsbereiches liegenden Grundstücke sollen aus den o. g. Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Erschließung im Rahmen einer Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Um eine zügige Realisierung der Satzung zu gewährleisten, wurde bereits mit dem Einleitungsbeschluss der Satzung das Umlegungsverfahren angeordnet. Die Ausgleichsfläche südlich der Leveringstraße ist hierbei jedoch ausgenommen, da hier keine Neuordnung des Grundstückszuschnitts erforderlich ist und die Eigentumsverhältnisse (städtisches Eigentum) der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen nicht entgegenstehen.

5. Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf der Vorgabe des im Jahre 2007 beschlossenen „Dorfentwicklungsplan Grevel“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass sich nach § 34 BauGB ein Wohngebiet in Ergänzung und Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an Hostedder Straße, den Straßen „Am Brandhof“, „In der Liethe“ und Greveler Straße entwickeln kann. Dieses Wohngebiet soll von einer dorftypisch aufgelockerten, wenig verdichteten Bebauung gekennzeichnet sein. Optional soll zudem ein Baufeld für eine Tageseinrichtung für Kinder (TEK) mit drei Gruppen ermöglicht werden, da hierfür der grundsätzliche Bedarf in Grevel festgestellt, jedoch noch keine abschließende Standortentscheidung getroffen wurde.

Das Konzept sieht westlich der Straße „Am Brandhof“ eine interne Erschließung des Plangebietes über zwei Stichstraßen vor. Diese schließen einerseits als Privatstraße im Norden an die Hostedder Straße, andererseits als öffentliche Erschließung im Süden an die Straße „In der Liethe“ an und ermöglichen eine Bebauung der von den Haupterschließungsstraßen abgewandten Grundstücksteile („Hinterlandbebauung“). Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung war bereits von der bestehenden Klarstellungssatzung erfasst und wird auch von der Satzung „Nördliche Dorfergänzung Grevel“ lediglich deklaratorisch erfasst (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Östlich der Straße „Am Brandhof“ ermöglicht die Satzung eine Fortsetzung der straßenbegleitenden Bebauung an der Hostedder Straße in westlicher Richtung sowie eine Straßenrandbebauung der Straßen „Am Brandhof“ und „In der Liethe“. Die interne Erschließung dieses Bereiches erfolgt hier über eine Stichstraße, die im Süden an die Straße „In der Liethe“ anschließt.

6. Inhalt der Satzung

6.1 Vorbemerkungen

Wie in Kapitel 4.1 ausgeführt, können nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung integriert werden, so dass deren Regelungsdichte nicht der eines qualifizierten Bebauungsplanes entspricht. Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der Satzung daher nicht festgesetzt, sondern bestimmen sich über die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung eines dorftypisch aufgelockerten, wenig verdichteten Wohngebietes kann auch ohne diese Festsetzungen erreicht werden, da eben diese Bauform in der Umgebung vorgeprägt ist. Auch die Nutzung einer Teilfläche für eine Tageseinrichtung für Kinder ist nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB möglich.

Auch sonst in einem qualifizierten Bebauungsplan übliche Festsetzungen z. B. zur Bauweise, Stellplätzen oder gestalterische Festsetzungen sind nicht Teil der Satzung. Hier werden lediglich die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Grundlage des in Kapitel 5 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes werden begleitend zu den vorhandenen Straßen (Hostedder Straße, „Am Brandhof“, „In der Liethe“) sowie entlang der geplanten Stichstraßen Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Flächen weisen hierbei in der Regel eine Tiefe von 12 m auf, so dass grundsätzlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern, aber auch mit bestimmten Mehrfamilienhaustypen ermöglicht wird.

Eingeschränkt wird diese Freiheit durch die Breite bzw. die sich daraus ergebende Gesamtgröße der überbaubaren Flächen. Im Teilbereich östlich der Straße „Am Brandhof“ ist diese gestaffelt: Die größeren Baufelder liegen am Rand des Plangebietes, an den Haupterschließungsstraßen, und ermöglichen hier somit mehrere Bauformen sowie eine Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke im Rahmen der Umlegung. Das Baufeld im Kreuzungsbereich östlich der Straße „Am Brandhof“, nördlich der Straße „In der Liethe“ bietet mit ca. 730 m² überbaubarer Fläche und bis zu 1770 m² Grundstücksfläche hier auch die Möglichkeit, eine TEK mit drei Gruppen anzusiedeln. Die enger gefassten Baufelder liegen im Inneren des Plangebietes. Hier können nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser realisiert werden, so dass im schutzwürdigen Innenbereich eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt ist.

Im Teilbereich westlich der Straße „Am Brandhof“ sind an der von der Hostedder Straße abgehenden Stichstraße vier Baufelder mit überbaubaren Grundstücksflächen zwischen 180 und 223 m² festgesetzt. Westlich der zweiten Stichstraße, die an die Straße „In der Liethe“ anschließt, ermöglichen zwei größere Baufelder mit jeweils 295 m² überbaubarer Grundstücksfläche eine Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke im Rahmen der Umlegung. Die Abmessungen der Baufelder stellen auch in diesem Teil des Plangebietes sicher, dass überbaubare Flächen entsprechend des vorhandenen Bestandes entstehen.

Bereits durch vorhandene Bebauung geprägte Straßenrandbereiche werden nicht mit festgesetzten Baugrenzen „überplant“. Hier richtet sich auch künftig die Frage der Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich des Kriteriums der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB.

6.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über zwei Anschlüsse an die Straße „In der Liethe“, die in der Satzung als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5,50 m. Beide Stichstraßen enden in Wendeanlagen für Müllfahrzeuge.

Die geplante Stichstraße im Teilbereich westlich der Straße „Am Brandhof“ ist nicht direkt an der Grenze zum Flurstück 17, Flur 1, Gemarkung Grevel, festgesetzt, um die hier vorhandene Hecke erhalten zu können. Zudem kann so die Inanspruchnahme des privaten Grundstücks im Einmündungsbereich zur Straße

„In der Liethe“, durch die hier erforderliche Aufweitung mit dem Radius R = 8m, minimiert werden.

Die dritte Stichstraße, welche westlich der Straße „Am Brandhof“ an die Hostedder Straße anschließt, soll als private Erschließung ausgebildet werden (s. Kapitel 6.4). Die Flurstücke 309 und 310 sind bereits durch die Hostedder Straße erschlossen und befinden sich nach Vollzug des Grundstückstauschgeschäfts im Eigentum einer Privatperson, so dass die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile privat organisiert werden kann.

Um den Stellplatzbedarf von Besuchern im Plangebiet zu decken, sind im Teilbereich östlich der Straße „Am Brandhof“ öffentliche Stellplätze im Bereich der Wendeanlage vorgesehen. Außerdem können hier weitere öffentliche (Einzel-) Stellplätze innerhalb der Mischverkehrsfläche, vorzugsweise alternierend, angelegt werden. Die genaue Lage der Parkplätze ist im Zuge der Ausbauplanung mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten der angrenzenden Bebauung festzulegen. Im Teilbereich westlich der Straße „Am Brandhof“ sind zwei öffentliche Stellplätze am Ende des westlichen Astes der Wendeanlage vorgesehen. Auch hier könnten zusätzlich ein oder zwei weitere Stellplätze innerhalb der Mischverkehrsfläche angelegt werden. Ein Stellplatzschlüssel von 20% der möglichen Wohneinheiten kann somit sichergestellt werden.

Um einen Ausbau der Straße „Am Brandhof“ zu einer Allee zu ermöglichen, wie es bereits der Dorfentwicklungsplan Grevel vorsieht, wird östlich zur bisher ausgebauten Fahrbahn ein 4,50 m breiter Ausbaustreifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier sollen zusätzlich ein Gehweg sowie ein Parkstreifen angelegt werden, welcher durch Baumscheiben und die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken unterbrochen wird. Die genaue Aufteilung dieses Ausbaustreifens ist im Zuge der Ausbauplanung festzulegen.

Die Straße „In der Liethe“ ist nicht Teil des Geltungsbereiches der Satzung. Sie kann auf Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden (siehe Kapitel 3.5).

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in Kapitel 6.3 beschriebene privat herzustellende Erschließungsstraße im Anschluss an die Hostedder Straße wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Dortmund in einer Breite von 6 m festgesetzt. Auf den Flurstücken 309 und 310 können so jeweils 3 m breite Zuwegungen unabhängig voneinander realisiert werden. Zudem wird neben den Geh- und Fahrrechten ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund und sonstiger Leitungsträger festgesetzt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um den städtebaulich erwünschten, aufgelockerten Dorfcharakter der zusätzlichen Siedlungsbereiche zu gewährleisten, werden zwei Festsetzungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB getroffen, siehe Raute 1. Einfriedungen sind mit Hecken zu realisieren. Dies greift die typischen, vorhandenen Gestaltungselemente in Grevel auf. Laubholzhecken haben darüber

hinaus wichtige ökologische Funktionen und bieten Lebensraum und Nahrungsangebot für Tiere. Auf den Wohngrundstücken sind des Weiteren hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Auch mit dieser Maßnahme wird die Neubebauung in die ländliche Umgebung integriert.
Beide Festsetzungen dienen zusätzlich dem Ausgleich der durch die Satzung hervorgerufenen Eingriffe (siehe hierzu Kapitel 7.3).

Im gesamten Satzungsbereich sind Flachdachflächen und flach geneigte Pultdachflächen bis 15° Dachneigung unter Berücksichtigung der Hinweise zur FLL-Dachbegrünungsrichtlinie mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 40 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf die Energieaufwendungen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Dies ist insbesondere bei den in Grevel vorhandenen Böden vorteilhaft (siehe hierzu Kapitel 8.1).

Mit der Umsetzung der Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen, wobei fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünungen relativ geringe Pflegeaufwendungen verursachen. Den erhöhten Kosten der Realisierung einer Dachbegrünung stehen Kosteneinsparungen im Betrieb gegenüber. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund rechtfertigt eine Dachbegrünung eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind auch die Aspekte des Bautenschutzes zu bewerten (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung).

Anlagen zur Photovoltaik sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Die Photovoltaik-Anlage ist in diesem Fall innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PF-Elemente zu begrünen. In die Satzung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der durch die Satzung ermöglichten Eingriffe sollen auf der ehemaligen Bauhoffläche nördlich der Endhaltestelle der Stadtbahn und auf der westlich angrenzenden Ackerfläche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden (siehe hierzu Kapitel 7.3). Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB erfolgt eine Zuordnung dieser Ausgleichsflächen zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

7. Umweltbelange

7.1 Entfall der Umweltprüfung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich. Es sind jedoch der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden, so dass die sogenannte „Bodenschutzklausel“ inklusive der besonderen Begründungspflicht bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zu beachten sind.

7.2 Baumschutz

Im Geltungsbereich der bestehenden Satzung gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung. Die durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung neu hinzu gekommenen Flächen fallen nun ebenfalls in den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Für die Beseitigung von Bäumen ist demnach im Einzelfall ein Fällantrag beim Umweltamt der Stadt Dortmund zu stellen. In den Satzungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flächen, die nicht schon vorher von der seit 1989 bestehenden Klarstellungssatzung erfasst waren, erstmalig rechtlich möglich. Für diese Bereiche wurde gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Im Geltungsbereich der schon bestehenden Klarstellungssatzung sind Eingriffe hingegen bereits rechtlich vorbereitet und somit zulässig. Diese werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht mehr berücksichtigt.

Als Voraussetzung hierfür wurden die vorhandenen Biotope kartiert und gemäß der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund bewertet. Aus funktionalen Gründen werden hierbei zwei getrennte Gebiete „E1“ im Westen des Satzungsbereiches und „E2“ östlich der Straße „Am Brandhof“ unterschieden (siehe Kennzeichnung in der Karte „Anlage 1“).

Ziel der Eingriffsregelung ist, dass sich der Zustand von Natur und Landschaft durch bauliche Aktivitäten nicht verschlechtert. Deshalb ist die geplante Siedlung sehr aufgelockert geplant, die Gärten sind gemäß der textlichen Festsetzungen zu begrünen (siehe Kapitel 6.5) und erlangen so einen recht hohen ökologischen Wert, der dem Ausgleich dient (siehe Karte „Anlage 3“).

Biotopwerte, die innerhalb des geplanten Siedlungsbereiches nicht ausgeglichen werden können, werden auf den externen, südlich gelegenen Flächen kompensiert (Flurstücke 204, 207, 208 (teilweise), 210 (teilweise) und 278 (teilweise), siehe Karte „Anlage 2“ und „Anlage 4“). Es handelt sich größtenteils um Flächen, die beim Neubau der Stadtbahn als Bauhoffläche genutzt wurden. Bauliche Anlagen wie Zäune und Tore, Restmaterialien und Ablagerungen wurden bislang nicht entfernt. Spontanaufwuchs mit Neophyten, ungeregelte Ablagerungen und informelle Nutzungen bilden einen inhomogenen, überformten Biotoptyp. Dieser punktet zwar durch Strukturreichtum, entwickelt aber durch die anthropogene Vorprägung keine Natürlichkeit. Genau dies begründet die Eignung als Ausgleichsfläche. Die Lage der Fläche in unmittelbarer Nähe zum mit Gehölzen bestandenen Friedhof ermöglicht eine optimale Vernetzung von Biotopstrukturen. Darüber hinaus gelingt so der Ausgleich ohne eine größere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Die mit „A2“ markierten ehemaligen Bauhofflächen sind von den alten vorhandenen baulichen Anlagen, Bodenversiegelungen, Ablagerungen und Verunreinigungen zu befreien. Nicht heimischer Bewuchs ist zu entfernen. Die Flächen sind vegetationstauglich herzurichten und vollständig mit heimischen Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen zweiter Ordnung als Feldgehölz zu bepflanzen. Zur Sicherung der Maßnahme ist entlang der Grenzen eine sogenannte Totholzhecke anzulegen.

Zusätzlich ist auf der westlich angrenzenden, mit „A1“ gekennzeichneten landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Wildobstwiese anzulegen. Auf diese Weise entstehen auch außerhalb der zukünftigen Gärten neue Obstgehölze, welche in Grevel seit jeher ein prägendes Element darstellen.

Durch die erwähnten Maßnahmen ist ein hinreichender Ausgleich möglich (187.899 Biotopwertpunkte Bestand, 188.094 Biotopwertpunkte Planung). Die folgenden Tabellen und die als Anlage zur Begründung beigefügten Karten stellen die Eingriffe und deren Kompensation im Einzelnen dar:

		Flurstück	Adresse	Kürzel	Biotoptyp	Punkt-wert	Größe in m²	Gesamt-punktzahl
Eingriffsflächen	E1	266 teilw.	Nördl. In der Liethe	HJ 5	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	7	256	1.792
		266 teilw.	Nördl. In der Liethe	HN 0	Gebäude	0	51	0
		266 teilw.	Nördl. In der Liethe	HJ 6	Hausgarten mit großem Gehölzbestand	16	1.815	29.040
					Zwischensumme E1			**30.832**
	E2	243 teilw.	Am Brandhof	HY 1	Straßenfläche	0	893	0
		243 teilw.	Am Brandhof	HM 51	3 Rasenflächen im Straßenbereich	7	79	553
		365 teilw. u. 279 teilw.	Hostedder Str. / In der Liethe	EA 31	Intensiv genutzte, artenarme Fettwiese	10	10.527	105.270
		365 teilw.	Hostedder Str.	HJ 6	Hausgarten mit großem Gehölzbestand	14	342	4.788
		365 teilw.	Hostedder St	HM 54	Zierstrauchhecke geschnitten	10	18	180
		279 teilw.	In der Liethe	BA 13	Feldgehölz mit standorttypischem Gehölz mit starkem Baumholz	22	76	1.672
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HY 1	Wegefläche	0	180	0
		364 teilw.	Hostedder Str. 165	HN 0	Gebäude	0	75	0
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HJ 5	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	7	180	1.260
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HJ 5	Hausgarten ohne Gehölzbestand	5	55	275
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HN 0	Gebäude	0	36	0
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HY 1	Wegefläche	0	145	0
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HJ 5	Hausgarten ohne Gehölzbestand	5	25	125
		363 teilw.	Hostedder Str. 167	HJ 6	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	7	196	1.372
		363 teilw.	Hostedder Str. 167	HN 0	Gebäude	0	19	0
		362	Hostedder Str.	HJ 5	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	7	661	4.627
		305 teilw.	Hostedder Str. 169	HY 1	Terrasse	0	85	0
		305 teilw.	Hostedder Str. 169	HJ 5	Hausgarten ohne Gehölzbestand	5	300	1.500
		36	Hostedder Str.	HJ 5	Hausgarten ohne Gehölzbestand	5	734	3.670
		156 teilw.	In der Liethe 218	HJ 5	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	7	574	4.018
		156 teilw.	In der Liethe 218	HN 0	Gebäude	0	97	0
		156 teilw.	In der Liethe 218	HY 1	Wege u Terrasse	0	198	0
		155 teilw.	In der Liethe 218	HJ 6	Hausgarten mit mittlerem Gehölzbestand	10	163	1.630
					Zwischensumme E2			**130.940**
					Gesamtsumme Eingriffsfläche Bestand			**161.772**
Ausgleichsflächen	A1	208 teilw.	Leveringstr.	HA 0	Ackerfläche konventionell	6	2.123	12.738
		210 teilw.	Leveringstr.	HY 1	Wegefläche	0	148	0
					Zwischensumme A1			**12.738**
	A2	207	Leveringstr.	HY 2	Lagerfläche gering versiegelt	3	2.564	7.692
		204	Leveringstr.	HY 2	Lagerfläche gering versiegelt	3	184	552
		278 teilw.	Leveringstr.	HY 2	Lagerfläche gering versiegelt mit größerem nicht heimischen Baumbestand	5	1.029	5.145
					Zwischensumme A2			**13.389**
					Gesamtsumme Ausgleichsfläche Bestand			**26.127**
					INSGESAMT BESTAND			**187.899**

Tabelle 1: Biotoptypen Bestand

		Flurstück	Adresse	Kürzel	Biotoptyp	Punkt-wert	Größe in m²	Gesamt-punktzahl
Eingriffsflächen	E1	266 teilw.	Nördl. In der Liethe	HJ 5	Hausgarten mit Gehölzbestand (60% der Fläche, 1.794 m² x 0,6)	9	1.076	9.684
		266 teilw.	Nördl. In der Liethe	HN 0	Gebäude (auf 40 % der Fläche, 1.794 m² x 0,4)	0	718	0
		266 teilw.	Nördl. In der Liethe	HY 1	Straßenfläche	0	417	0
					Zwischensumme E1			**9.684**
	E2		Am Brandhof	HY 1	Straßenfläche	0	1.341	0
			Am Brandhof	HM 51	3 Rasenflächen im Straßenbereich	7	79	553
		365 teilw. u. 279 teilw. u. 362 teilw. u. 36 u. 156 teilw. u. 155 teilw.	Hostedder Str. / In der Liethe	HJ 5	Hausgarten mit Gehölzbestand (60 % der Fläche, 11.961 m² x 0,6)	9	7.177	64.593
		365 teilw. u. 279 teilw. u. 362 teilw. u. 36 u. 156 teilw. u. 155 teilw.	Hostedder Str. / In der Liethe	HN 0	Gebäude (auf 40 % der Fläche, 11.961 m² x 0,4)	0	4.784	0
		279 teilw.	In der Liethe	BA 13	Feldgehölz	22	76	1.672
		279 teilw. u. 362 teilw.	Planstraße östl. Am Brandhof	HY 1	Straßenfläche	0	940	0
		365 teilw.	Hostedder Str.	HJ 6	Hausgarten mit großem Gehölzbestand	14	342	4.788
		365 teilw.	Hostedder Str.	HM 54	Zierstrauchhecke geschnitten	10	18	180
		364 teilw.	Hostedder Str. 165	HY 1	Wegefläche	0	180	0
		364 teilw.	Hostedder Str. 165	HN 0	Gebäude	0	75	0
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HY 1	Wegefläche	0	145	0
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HJ 5	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	7	180	1.260
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HJ 5	Hausgarten ohne Gehölzbestand	5	55	275
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HN 0	Gebäude	0	36	0
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HY 1	Wegefläche	0	145	0
		146 teilw.	Hostedder Str. 165	HJ 5	Hausgarten ohne Gehölzbestand	5	25	125
		363 teilw.	Hostedder Str. 167	HJ 6	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	7	196	1.372
		363 teilw.	Hostedder Str. 167	HN 0	Gebäude	0	19	0
		305 teilw.	Hostedder Str. 169	HY 1	Terrasse	0	85	0
		305 teilw.	Hostedder Str. 169	HJ 5	Hausgarten ohne Gehölzbestand	5	300	1.500
		156 teilw.	In der Liethe 218	HJ 6	Hausgarten mit Gehölzbestand	7	141	987
		156 teilw.	In der Liethe 218	HN 0	Gebäude	0	97	0
		156 teilw.	In der Liethe 218	HY 1	Wege u Terrasse	0	198	0
		155 teilw.	In der Liethe 218	HJ 6	Hausgarten mit Gehölzbestand	7	115	805
					Zwischensumme E2			**78.110**
					Gesamtsumme Eingriffsfläche Planung			**87.794**
Ausgleichsflächen	A1	208 teilw.	Leveringstr.	HK 5	Wild-Obstwiese mit mittlerem Baumholz	17	2.123	36.091
		210 teilw.	Leveringstr.	HY 1	Wegefläche	0	148	0
					Zwischensumme A1			**36.091**
	A2	207	Leveringstr.	BA 11	Feldgehölz mit geringem Baumholz	17	2.564	43.588
		204	Leveringstr	BA 11	Feldgehölz mit geringem Baumholz	17	184	3.128
		278 teilw.	Leveringstr	BA 11	Feldgehölz mit geringem Baumholz	17	1.029	17.493
					Zwischensumme A2			**64.209**
					Gesamtsumme Ausgleichsfläche Planung			**100.300**
					INSGESAMT PLANUNG			**188.094**

Tabelle 2: Biotoptypen Planung

7.4 Artenschutz

Der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen ist im Bundesnaturschutzgesetz in den Bestimmungen des Kapitels 5, §§ 37-55 BNatSchG verankert. Durch jeweilige Einzelvorhaben, die durch die Satzung planungsrechtlich vorbereitet werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist im jeweiligen Antragsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) die

Artenschutzregelung zu betrachten. In der Satzung ist ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

7.5 Bodenschutz

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nimmt mit den Flurstücken 279 und 365, Flur 1, Gemarkung Grevel landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen in Anspruch. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Insbesondere die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen und es sind Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen.

Wie in Kapitel 1 dargelegt werden konnte, besteht ein grundsätzlicher Bedarf nach Wohnbauland in Grevel, um der steigenden Nachfrage in Dortmund insgesamt zu begegnen und insbesondere bestimmten Nachfragegruppen ein Angebot machen zu können.

Bei der Wohnbauflächenentwicklung sollen bevorzugt solche Flächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche „anlehnen“, der Arrondierung dienen und die bestehenden Infrastrukturen nutzen und stützen. Um eine derartige Fläche handelt es sich bei der landwirtschaftlichen Fläche in Grevel. Sie ist umschlossen von Siedlungsstrukturen und mit einer Größe von ca. 1 ha eine Enklave im Dorfgebiet.

Der Ortsteil Grevel ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U42 ist fußläufig erreichbar. Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar und würden durch die Siedlungsentwicklung in Grevel besser genutzt und in ihrem Erhalt gestützt.

Im Ortsteil Grevel sind zudem keine anderen Innenentwicklungspotenziale vorhanden. In der bestehenden Klarstellungssatzung sind nur noch einzelne Grundstücke unbebaut. Hiervon ist ein Teil nicht kurzfristig für den Wohnungsmarkt aktivierbar, da er sich in privatem Eigentum befindet. Die anderen noch unbebauten Flächen innerhalb der Satzung stehen im Eigentum der Stadt Dortmund, werden jedoch aktuell an bauwillige Interessenten veräußert und stehen dem Wohnungsmarkt somit in Kürze auch nicht mehr zur Verfügung.

Alle anderen denkbaren Flächenalternativen in Grevel liegen außerhalb des eigentlichen Dorfgebietes und nehmen den schützenswerten Außenbereich in Anspruch. Zudem würden auch bei allen Alternativflächen landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die häufig sogar als Landschaftsschutzgebiete im Landschaftsplan festgesetzt sind. Wenn also in Grevel neue Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, besteht grundsätzlich keine Alternative zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Nicht zuletzt ist die Inanspruchnahme der Fläche möglich, da keine zwingende betriebliche Notwendigkeit der Fläche für den derzeitigen Nutzer besteht. Die Fläche gehörte zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, der schon vor mehreren

Jahren aus Altersgründen vom Betreiber stillgelegt wurde. Seither ist die Fläche verpachtet.

Bodenfunktionen / Schutzwürdigkeit

Zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden wurde eine bodenkundliche Kartierung durchgeführt (Ahlenberg Ingenieure 2018: Bodenkundliche Kartierung). Es konnte festgestellt werden, dass keine Funktionserfüllungen im Hinblick auf die Funktion als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und im Hinblick auf das „Biotopentwicklungspotenzial, besonders für Extremstandorte mit naturnaher Vegetation“ vorliegen. Die vorhandene Gleybraunerde weist eine hohe Funktionserfüllung hinsichtlich der Funktion als „Regler- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ auf, steht jedoch in eher geringem Umfang an.

Es sind daher keine über die in Kapitel 7.3 dargelegten Ausgleichsmaßnahmen hinausgehenden Kompensationsleistungen erforderlich.

7.6 Altlasten

In der Karte über Altlastenverdachtsgebiete, Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund ist im Geltungsbereich der Satzung die ehemalige Tankstelle an der Hostedder Straße gekennzeichnet (Flurstück 142). Beim Umweltamt liegen zu diesem Altstandort Untersuchungen vor. Das Altlastenvorkommen wird als unproblematisch eingeschätzt.

Die ebenfalls als Altlastenverdachtsgebiet gekennzeichnete Ziegeleigrube „In der Liethe“ liegt südlich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, bei der hier vorhandenen ehemaligen Hofstelle.

7.7 Schallimmissionen

Im Bereich der Hostedder Straße könnten auf Grund des hier vorhandenen Verkehrs Straßenverkehrslärmimmissionen vorliegen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die durch landesrechtliche Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführungen zu berücksichtigen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein.

8. Sonstige Belange

8.1 Entwässerung und Überflutungsschutz

Im Anschluss an das Plangebiet bestehen Mischwasserkanäle in der Hostedder Straße und der Straße „Am Brandhof“ sowie in der Straße „In der Liethe“ im Teilabschnitt westlich der Straße „Am Brandhof“ und östlich des Plangebietes. Ein Regenwasserkanal besteht in der Straße „Am Brandhof“, südlich der Straße „In der Liethe“ in der Zuführung zum Leveringgraben nördlich der Leveringstraße.

Ausgeprägte Senken oder vorhandene Fließwege des Niederschlagswassers im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung können nicht festgestellt werden, so dass von keiner besonderen Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen auszugehen ist.

Zur Überprüfung der Möglichkeiten der Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)[1] wurde eine geohydrologische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt (Koster & Kremke 2017: Geohydrologische Bodenuntersuchungen / Bodengutachten). Es konnte festgestellt werden, dass nur eine mäßige Bodendurchlässigkeit vorliegt. Das Gutachten empfiehlt eine Retention und gedrosselte Ableitung der Niederschlagsabflüsse bei gleichzeitiger Ausnutzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens (Teilversickerung).

Auf dieser Basis wurde vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung ein erstes Konzept über die Entwässerung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt. Ziel ist eine separate Führung und gedrosselte Zuleitung des Niederschlagswassers zum Leverinnggraben.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßen wird über öffentliche Kanäle erfolgen; bei der geplanten privaten Zuwegung ist auch ein privater Kanal anzulegen. Die Entwässerung künftiger Baugrundstücke wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sind innerhalb der Satzung keine Festsetzungen erforderlich.

8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalrechtliche Belange werden im Geltungsbereich der Satzung nicht berührt. Lediglich die westlich außerhalb des Plangebietes befindliche Villa, Hostedder Straße 139, ist als Baudenkmal A0244 in der Denkmalliste verzeichnet.

Auch bodendenkmalrechtlich bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. In die Satzung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8.3 Kampfmittel

Von der Bezirksregierung Arnsberg wurden Luftbildauswertungen vorgenommen. Der Geltungsbereich der Satzung liegt teilweise im Bombenabwurfgebiet; es sind einzelne Schützenlöcher vorhanden. Für die Kampfmittelbeseitigung ergeben sich daher einige Erfordernisse: Im Bereich der Bombardierung sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben abzusuchen. Im Bereich der Schützenlöcher muss eine systematische Oberflächendetektion erfolgen, falls diese nach dem zweiten

[1] § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Weltkrieg noch nicht überbaut wurden. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich
In die Satzung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8.4 Bergbau

Es liegen keine Erkenntnisse zu einwirkungsrelevantem Bergbau im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vor. Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld „Kurl Fortsetzung“. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes hat keine Bedenken gegen die Aufstellung der Satzung vorgebracht. In die Satzung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Im Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist auf dem Flurstück 266 eine 110 m² große Bergbaufläche gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich lediglich um den Standort einer Versorgungsstation. Alle hier durchlaufenden Kabel und Leitungen sind außer Betrieb, so dass auch die Versorgungsstation in Zukunft nicht benötigt wird.

8.5 Methanausgasungen

Nach der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) liegt der gesamte Satzungsbereich in der Zone 1. Somit sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Ein entsprechender Hinweis ist in der Satzung enthalten.

9. Kosten

Im Rahmen der Realisierung entstehen Aufwendungen für die Erschließung der Flächen (Kanal- und Straßenbau). Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt von den zuständigen Fachämtern näher kalkuliert.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

	Größe in m²	prozentualer Anteil
Plangebiet	31.045	83,7%
hiervon: öffentliche Verkehrsfläche	*2.920*	*7,9%*
Ausgleichsfläche	6.049	16,3%
Geltungsbereich insgesamt	37.094	100,0%

11. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

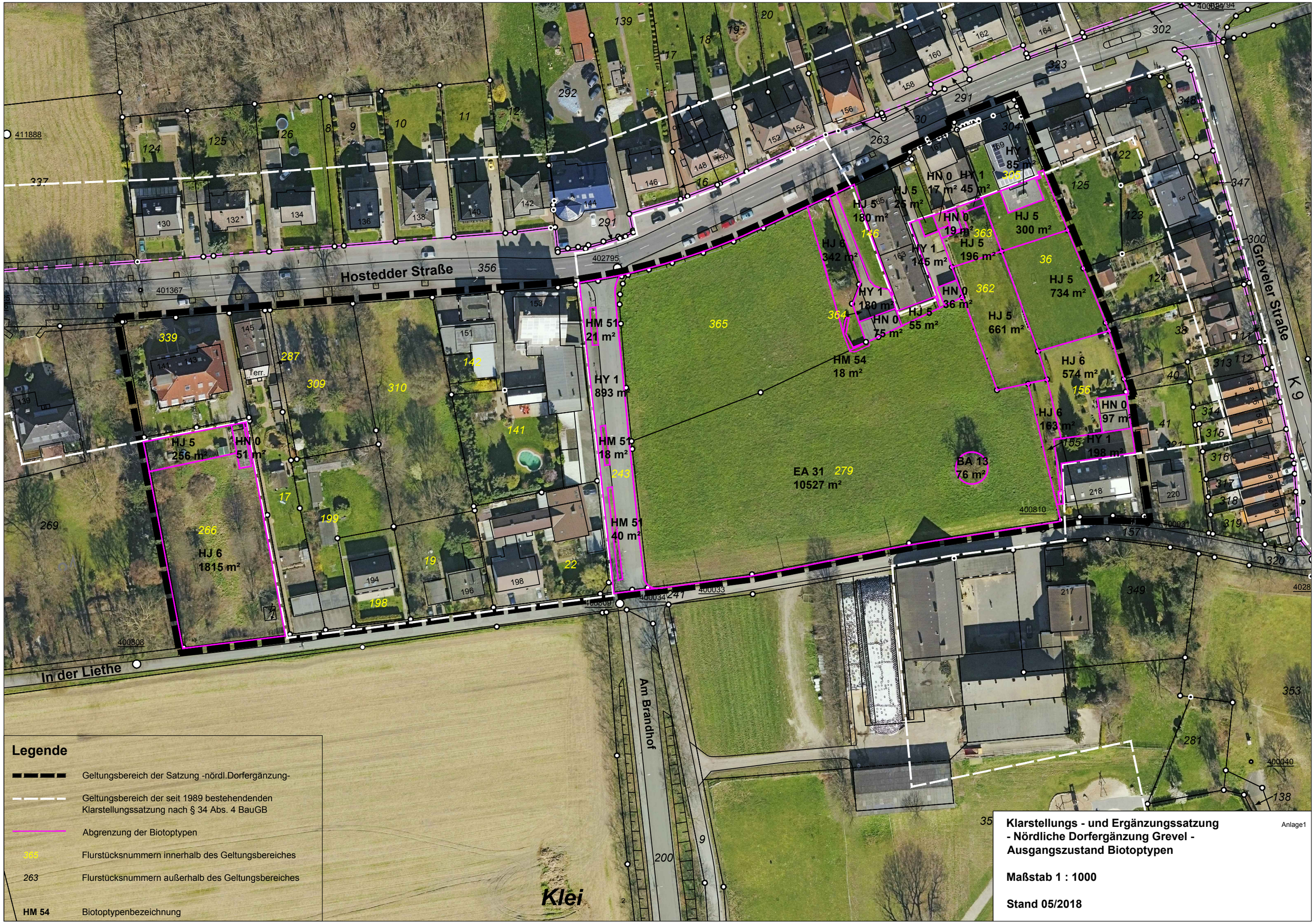
Koster & Kremke: Geohydrologische Bodenuntersuchungen / Bodengutachten, Kamen

Ahlenberg Ingenieure: Bodenkundliche Kartierung zur geplanten nördlichen Dorfergänzung Grevel, Herdecke

Dortmund, den 08.10.2018

Nickisch
Fachbereichsleiter

4 Anlagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

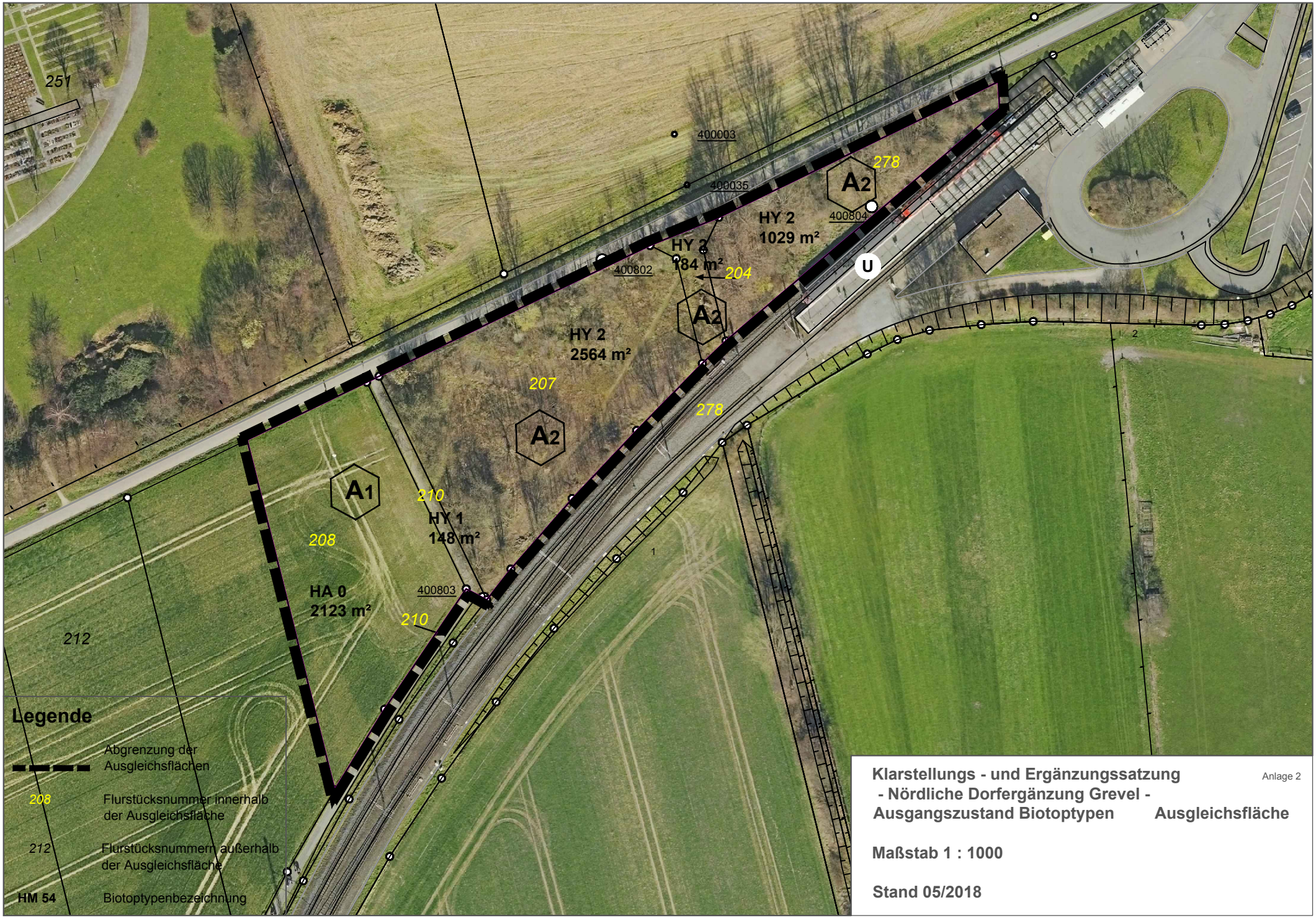


Klarstellungs - und Ergänzungssatzung
- Nördliche Dorfergänzung Grevel -
Ausgangszustand Biotoptypen

Anlage1

Maßstab 1 : 1000

Stand 05/2018


251
400003
278
A2
400035
400804
HY 2
1029 m²
HY 2
184 m²
400802
204
A2
U
HY 2
2564 m²
207
278
A2
A1
210
HY 1
148 m²
208
HA 0
2123 m²
400803
210
212
2
1
Legende
Abgrenzung der Ausgleichsflächen
208 Flurstücksnummer innerhalb der Ausgleichsfläche
212 Flurstücksnummern außerhalb der Ausgleichsfläche
HM 54 Biotoptypenbezeichnung
Klarstellungs - und Ergänzungssatzung
- Nördliche Dorfergänzung Grevel -
Ausgangszustand Biotoptypen Ausgleichsfläche
Anlage 2
Maßstab 1 : 1000
Stand 05/2018

Hostedder Straße

In der Liethe

Am Brandhof

Greveler Straße K9

HJ 5 1076 m²
HY 1 417 m²
HN 0 718 m²
HM 51 21 m²
HY 1 1341 m²
HJ 5 7177 m²
HM 54 18 m²
HM 51 18 m²
HY 1 940 m²
HM 51 40 m²
HN O 4784 m²
BA 13 76 m²
HJ 6 342 m²
HJ 5 180 m²
HJ 5 25 m²
HN 0 17 m² HY 1 45 m²
HY 1 85 m²
HJ 5 300 m²
HN 0 19 m²
HJ 5 196 m²
HY 1 145 m²
HY 1 180 m²
HN 0 75 m²
HJ 5 55 m²
HN 0 36 m²
HJ 6 115 m²
HJ 6 141 m²
HN 0 97 m²
HY 1 198 m²

E1 E2

Legende

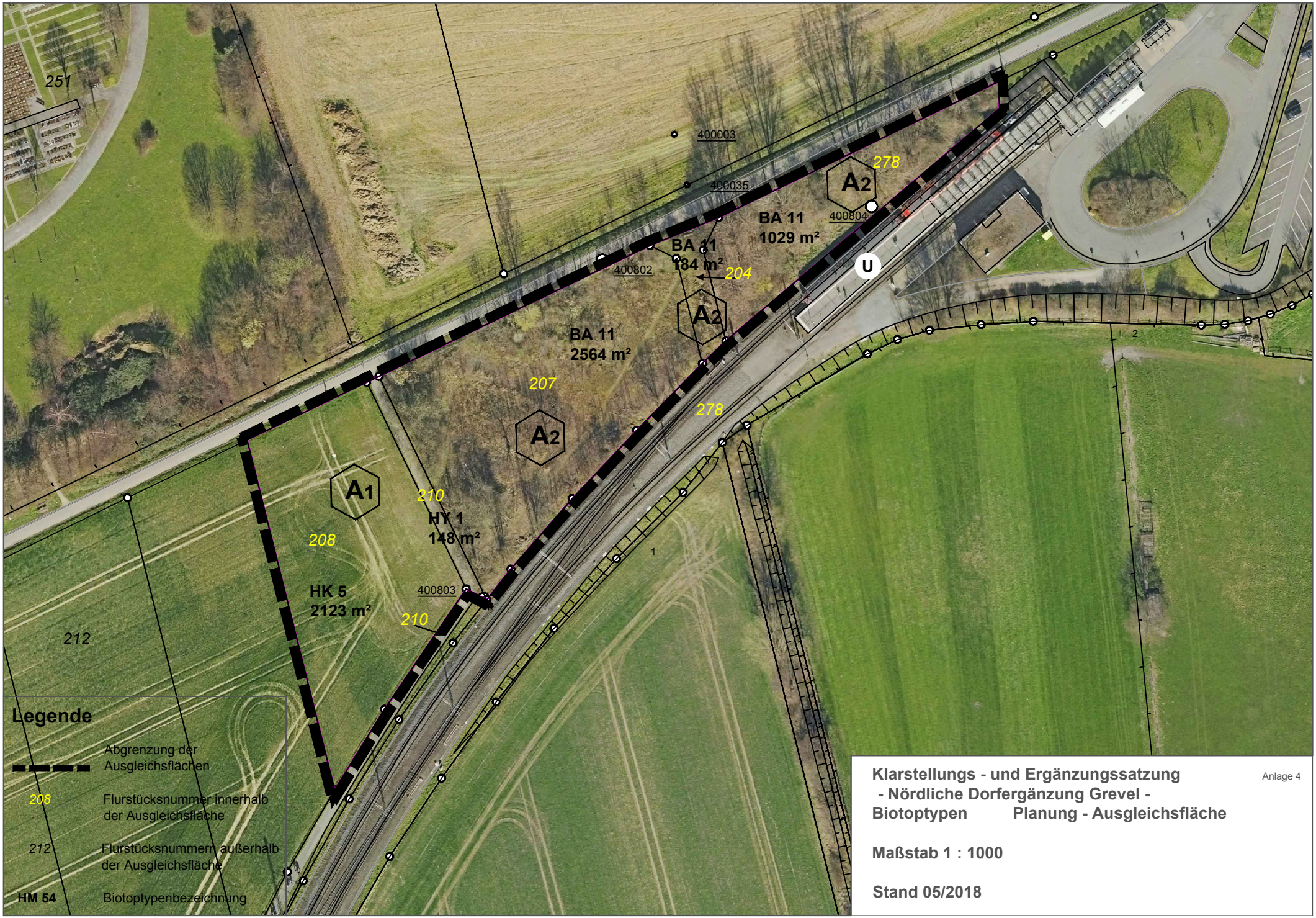
- Geltungsbereich der Satzung -nördl.Dorfergänzung-
- Geltungsbereich der seit 1989 bestehendenden Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Abgrenzung der Biotoptypen
- Baugrenzen
- 365 Flurstücksnummern innerhalb des Geltungsbereiches
- 263 Flurstücksnummern außerhalb des Geltungsbereiches
- HM 54 Biotoptypenbezeichnung

Klarstellungs - und Ergänzungssatzung
- Nördliche Dorfergänzung Grevel -
Biotoptypen Planung - Eingriffsfläche

Anlage 3

Maßstab 1 : 1000

Stand 05/2018


251
400003
400035
400804
278
A2
BA 11
1029 m²
BA 11
184 m²
400802
204
A2
U
BA 11
2564 m²
207
278
A2
A1
210
HY 1
148 m²
208
HK 5
2123 m²
400803
210
212
1
2
Legende
Abgrenzung der Ausgleichsflächen
208 Flurstücksnummer innerhalb der Ausgleichsfläche
212 Flurstücksnummern außerhalb der Ausgleichsfläche
HM 54 Biotoptypenbezeichnung
Klarstellungs - und Ergänzungssatzung
- Nördliche Dorfergänzung Grevel -
Biotoptypen Planung - Ausgleichsfläche
Anlage 4
Maßstab 1 : 1000
Stand 05/2018

61/4–3
Anja Guse
F 2 75 78

11. Jan. 2019

Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel- nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB; Zusammenfassende Erklärung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt etwa 3,7 ha, die sich auf zwei Teilbereiche erstrecken. Hiervon entfallen 3,1 ha auf das eigentliche Plangebiet, welches wie folgt begrenzt ist:

im Norden durch die Hostedder Straße (die Straße selbst ist nicht Teil der Satzung),
im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 269, Flur 1, Gemarkung Grevel und das hier befindliche Flurgehölz, welches als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan festgesetzt ist (das Flurstück 269 ist nicht Teil der Satzung),
im Süden durch die Straße „In der Liethe“ (die Straße selbst ist nicht Teil der Satzung) und
im Osten durch die jeweilige östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 305, 36 und 156 (alle Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs).

Weitere ca. 0,6 ha entfallen auf die Flurstücke 204, 207, 208 (teilw.), 210 (teilw.) und 278 (teilw.), welche sich ca. 220 m südlich des Plangebietes, südlich der Leveringstraße und direkt nördlich angrenzend an die Stadtbahnhaltestelle Grevel befinden. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Satzung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Anforderungen an die zukünftige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund formuliert. Neben den hier beschriebenen Rahmenbedingungen (demografischer Wandel etc.), ist nun auch die aktuelle Bevölkerungszunahme durch vermehrte Zuwanderung bei der Schaffung von Planrecht für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Mit den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (Drucksache Nr.: 04710-16), sind die zentralen Handlungsstrategien zur bedarfsgerechten Baulandausweisung am 29.09.2016 vom Rat beschlossen worden. Die Baulandausweisung bleibt somit ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungspolitik. Ihre Aufgabe ist es, einen beständigen Beitrag zur Angebotsanpassung auf dem Wohnungsmarkt und Attraktivitätssteigerung der Stadt zu leisten.

Es wird empfohlen, wohnungspolitische Ziele jeweils sehr eng abgestimmt auf den kleinräumigen Kontext, das Vorhaben und die Zielgruppen zu konkretisieren. Im Stadtbezirk Scharnhorst stellt sich der Ortsteil Grevel mit seiner dörflichen Lage als besonderer Wohnstandort dar. Trotz der Siedlungsrandlage sorgen die guten

Mobilitätsvoraussetzungen durch die Anbindung des Stadtbahnanschlusses für eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Nahversorgung im Stadtbezirkszentrum.

Bereits der im Jahre 2007 als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles beschlossene Dorfentwicklungsplan Grevel sieht eine dorftypisch aufgelockerte Wohnbebauung im nördlichen Bereich Grevels zwischen Hostedder Straße und der Straße „In der Liethe" vor. Die Abgrenzung der seit 1989 bestehenden Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB steht einer Bebauung hier jedoch bisher entgegen, da von der Satzung lediglich die vorhandene Bebauung eng abgegrenzt erfasst ist. Die Hausgärten und vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch überwiegend als Außenbereich definiert.

Mit der hier vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des nördlichen Dorfbereiches in Ergänzung und Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an Hostedder Straße, den Straßen „Am Brandhof", „In der Liethe" und Greveler Straße. Dieses Wohngebiet soll von einer dorftypisch aufgelockerten, wenig verdichteten Bebauung gekennzeichnet sein. Optional soll zudem ein Baufeld für eine Tageseinrichtung für Kinder (TEK) mit drei Gruppen ermöglicht werden, da hierfür der grundsätzliche Bedarf in Grevel festgestellt, jedoch noch keine abschließende Standortentscheidung getroffen wurde.

Das Konzept sieht westlich der Straße „Am Brandhof" eine interne Erschließung des Plangebietes über zwei Stichstraßen vor. Diese schließen einerseits als Privatstraße im Norden an die Hostedder Straße, andererseits als öffentliche Erschließung im Süden an die Straße „In der Liethe" an und ermöglichen eine Bebauung der von den Haupterschließungsstraßen abgewandten Grundstücksteile („Hinterlandbebauung"). Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung war bereits von der bestehenden Klarstellungssatzung erfasst und wird auch von der Satzung „Nördliche Dorfergänzung Grevel" lediglich deklaratorisch erfasst (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Östlich der Straße „Am Brandhof" ermöglicht die Satzung eine Fortsetzung der straßenbegleitenden Bebauung an der Hostedder Straße in westlicher Richtung sowie eine Straßenrandbebauung der Straßen „Am Brandhof" und „In der Liethe". Die interne Erschließung dieses Bereiches erfolgt hier über eine Stichstraße, die im Süden an die Straße „In der Liethe" anschließt.

Das kleinteilige Flächenangebot dient vor allem Zielgruppen, die einen ruhigen, freiraumbezogenen Wohnstandort favorisieren. Bezogen auf das Segment des freistehenden Einfamilienhauses im ruhigen Ortsrandbereich gilt darüber hinaus, dass perspektivisch wenige rechtsverbindliche Bebauungspläne über nennenswerte Baulandpotenziale für diese Zielgruppe im gesamten Stadtbezirk verfügen.

3. Verfahrensablauf

Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zur Änderung und Ergänzung der bestehenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und Einleitungsbeschluss zum Erlass der Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB	29.06.2016
Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die in der Vorlage mit der Drucksache Nr.: 05944–16 näher bezeichnete Ausgleichsfläche, Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel –	30.11.2016
Zeitraum der öffentlichen Auslegung	02.01.2017 – 02.02.2017
Durchführung eingeschränkter Beteiligungsverfahren	Januar bis April 2018
Entscheidung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen, Satzungsbeschluss	13.12.2018

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits– und Behördenbeteiligung:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes durchgeführt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind geprüft worden und wurden dem Rat mit der Satzungsbeschlussvorlage (Drucksache Nr.: 12477) zur Entscheidung vorgelegt.

Der Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde hat nach der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung –Nördliche Dorfergänzung Grevel– in seiner Sitzung am 31.01.2017 beraten. Das Beratungsergebnis ist wie eine Stellungnahme behandelt und dem Rat ebenfalls zur Entscheidung vorgelegt worden.

Auszug aus der Vorlage zum Satzungsbeschluss Drucksache Nr.: 12477–18:

„6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung)
- Auszugsweise Wiedergabe der vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Verwaltung (die vollständigen Kopien der Texte stehen während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung) -

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Wiedergabe der Stellungnahmen teilweise die Wortwahl aus den Originalschreiben übernommen worden ist.

6.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH

beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die Planung bestehen seitens der Telekom keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien(TK-Linien) der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den Bebauungsplan soll aufgenommen werden, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es sind zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für den Bebauungsplan bedeutsam sein könnten. Derzeit werden die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet geprüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien im Geltungsbereich der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel – werden gewährleistet.

In den Straßen und Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung neuer Telekommunikationstrassen vorgesehen. Eine Festsetzung in der Satzung ist hierfür nicht erforderlich.

Zwecks der erforderlichen Abstimmung wird die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig in die Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen einbezogen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

6.2 Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein–Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet, Brößweg 40, 45 897 Gelsenkirchen

Gegen das Vorhaben bestehen keine forstrechtlichen Bedenken. Laut Begründungs–Entwurf soll die Ausgleichsfläche A2 als Ersatztaufforstung zu einem Laubholzwald aufgeforstet werden. Da diese Fläche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, braucht hierfür kein zusätzlicher Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt

Ruhrgebiet gestellt werden. Es wird darum gebeten zu prüfen, ob diese Ausgleichsfläche A2 im Satzungsplan mit dem Planzeichen „Fläche für die Forstwirtschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einer entsprechenden Stellungnahme des Forstbetriebes im Umweltamt der Stadt Dortmund folgend, wird von einer Bepflanzung der Ausgleichsfläche A2 mit Forstpflanzen erster Ordnung Abstand genommen. Stattdessen wird die Fläche mit heimischen Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen zweiter Ordnung als Feldgehölz bepflanzt. Eine Festsetzung der Fläche als Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB ist daher nicht gerechtfertigt.

Es wird empfohlen der eingegangenen Stellungnahme nicht zu folgen.

6.3 Bezirksregierung Arnsberg –Dezernat 53, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg

Aus Sicht des Immissionsschutzes bezüglich der Anlagen, für die eine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegt, wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Geruchsbeschwerden ausgehend von der nördlich des Plangebietes ansässigen Zentraldeponie Nord–Ost der EDG bekannt sind. Darüber hinaus wird auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Städte Bochum–Dortmund–Hagen verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinsame Untere Immissionsschutzbehörde der Städte Bochum–Dortmund–Hagen hat gegen die Aufstellung der Satzung keine Bedenken. Geruchsemissionen der nördlich des Plangebietes liegenden Zentraldeponie Nord-Ost werden von dort nicht als zu berücksichtigender Belang genannt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

6.4 Dortmunder Netz GmbH, Günter–Samtlebe–Platz 1, 44135 Dortmund

Grundsätzlich werden keine Bedenken gegen die Aufstellung der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel – vorgebracht. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Zuständigkeit übergreifend für die Dortmunder Entergie– und Wasserversorgung GmgH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom abgegeben.

Bestand:
Grenznah zu den Planbereichen werden zahlreiche Versorgungsanlagen zur örtlichen und regionalen Energie- und Wasserversorgung betrieben. Für die in beigefügten Plänen gelb markierte Versorgungstrassen Strom, soll eine planungsrechtliche Sicherung in eine Breite von 3,0 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden.

Planungen:
Um den noch nicht erschlossenen Planungsbereich versorgen zu können, werden umfangreiche Leitungs– und Kabelverlegungsmaßnahmen erforderlich. Hinweislich wird mitgeteilt, dass auch Erweiterungen des Versorgungsnetzes in der Straße An der Liethe zur Erschließung des Planbereichs erforderlich werden.

Da die Anbindung der geplanten Gebäude an unser Netz über die öffentlichen Verkehrsflächen und über einen Privatweg erfolgen wird, wird gebeten, folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Für die Verlegung der Versorgungsleitungen und Kabel wird eine Trassenbreite von ca. 1,20 m benötigt. Der Abstand der Versorgungstrasse zum Kanal sollte mindestens 1,00 m, zu den Kanalschächten 0,50 m und zu den Straßengullys (Senkkästen) 0,20 m betragen. Zum Bordstein oder zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 0,20 m ausreichend. Baumpflanzungen innerhalb der Versorgungstrasse dürfen nicht vorgenommen werden.
Auf welcher Straßenseite die Versorgungstrasse erforderlich wird ist abhängig von der Anzahl der zu erstellenden Hausanschlüsse und der Standorte der Straßenleuchten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Versorgungstrassen Strom müssen planungsrechtlich nicht gesichert werden. Die Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel – führt in den betroffenen Bereichen nicht zu einer Rechtsänderung, da diese Teilflächen bereits von der bestehenden Klarstellungssatzung („Ortssatzung“) aus dem Jahre 1989 erfasst wurden. Die Teilflächen waren bisher und sind auch künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wird empfohlen der Anregung nicht zu folgen.

In den geplanten Verkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung neuer Versorgungsleitungen und Kabel vorgesehen. Die Ausführungs- und Detailpläne werden mit der DONETZ abgestimmt. Die Vorgaben werden auch an den Flächeneigentümer der geplanten privaten Erschließungsstraße weitergegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

6.5 DSW21 – Dortmunder Stadtwerke–, Deggingstraße 40, 44141 Dortmund

Die Bahnanlagen der Stadtbahnlinie U42 sind von oben genannter Maßnahme nur im Bereich der Endhaltestelle Grevel berührt. Dort grenzt die geplante Ausgleichsfläche auf einer Länge von ca.160 m direkt an die Gleisanlage. Zum Schutz des Bahnkörpers und der Fahrleitung ist zwischen der Bepflanzung und der nördlichen Schiene ein Freiraum von mindestens 3,50 m einzuhalten. Die auf dieser Seite befindlichen Fahrleitungsmasten benötigen einen Freiraumradius von 3 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die nördliche Schiene sowie die hier befindlichen Fahrleitungsmasten nicht direkt an die Flurstücksgrenze der geplanten Ausgleichsfläche angrenzen, ist die Einhaltung der geforderten Freiräume gewährleistet. Der Hinweis wird bei der Ausführungsplanung der Pflanzmaßnahmen beachtet.

Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

6.6 EDG Entsorgung Dortmund GmbH, Sunderweg 98, 44147 Dortmund

Aus den Planunterlagen sind keine Behinderungen festzustellen. Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass im Bereich der Wendeanlage in der Mischverkehrsfläche östlich „Am Brandhof" keine zusätzlichen alternierenden Parkplätze zu den bisher geplanten öffentlichen Stellplätzen angelegt werden. Im Einmündungsbereich der beiden Stichstraßen an die Straße „In der Liethe" an beiden Straßenseiten ist eine Aufweitung mit einem Radius „R 6" für die Müllfahrzeuge zu berücksichtigen. Die zukünftige Abfallentsorgung kann unter diesen Gesichtspunkten als gesichert angesehen werden.

Die Stellplätze und Transportwege der Abfallbehälter sind nach vorheriger Rücksprache mit der EDG im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Insbesondere bezogen auf die Flurstücke 309 und 310 könnte bei einem späteren Eigentümerwechsel die Abfallentsorgung sonst nicht sichergestellt sein. Die rückwärtigen Grundstücksteile liegen mehr als 15 m von der öffentlichen Straße „Hostedder Straße" entfernt. Basierend auf der Abfallsatzung der Stadt Dortmund würden gerade in Neubaugebieten Müllstellplätze nicht genehmigt, die vom nächstmöglichen Standort des Müllfahrzeuges mehr als 15 m entfernt liegen. Eine Andienung dieser Grundstücke über die geplante Privatstraße ist auf Grund des fehlenden Wendehammers nicht möglich, da ein unfallträchtiges Rückwärtsfahren entsprechend der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV —R — 238 -1) vom Januar 2007 zu vermeiden ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis, im Bereich der Wendeanlage keine zusätzlichen alternierenden Parkplätze anzulegen, wird in der Ausführungs- und Detailplanung berücksichtigt.
Im Einmündungsbereich der beiden geplanten Stichstraßen in die Straße „In der Liethe" werden nach weiteren Anregungen im Beteiligungsverfahren nun Aufweitungen mit einem Radius R = 8m vorgesehen. Der geplante Ausbau der Straße „In der Liethe" zu einer Mischverkehrsfläche (DS-Nr.: 10195-18) endet jedoch hinter dem Einmündungsbereich der im Rahmen dieses Satzungsverfahrens westlich der Straße „Am Brandhof" geplanten Stichstraße. Weiter in westlicher Richtung ist der derzeitige Ausbauzustand der Straße „In der Liethe" als Zuwegung zum Friedhof ausreichend. Eine Aufweitung ist daher nur an der östlichen Straßenseite der geplanten Stichstraße erforderlich.
Die Stellplätze und Transportwege der Abfallbehälter werden im Baugenehmigungsverfahren nach Rücksprache mit der EDG festgelegt.

Es wird empfohlen, der eingegangenen Stellungnahme teilweise zu folgen.

6.7 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg

Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „ Kurl Fortsetzung". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RAG AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eine Beteiligung der Bergwerksunternehmer im Rahmen der Bauleitplanung fällt nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Gemäß § 110 Abs. 6 Bundesberggesetz (BbergG) hat die für die Erteilung baurechtlicher Genehmigungen zuständige Behörde den Bergbauunternehmer über entsprechende Anträge/Vorhaben Auskunft zu erteilen. Analog erfolgt eine Beteiligung des Bergwerkseigentümers im Rahmen der Bauleitplanung üblicherweise durch die Kommune.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes wurde im Satzungsverfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Aufstellung der Satzung vorgebracht. In die Satzung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

6.8 RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne

Im Planbereich befinden sich Fernmelde– und Energiekabel der RAG Aktiengesellschaft. Im Übersichtsplan sind die vorhandenen Leitungen und die Versorgungsstation der RAG Aktiengesellschaft in ungefährer Lage dargestellt. Des Weiteren sind die vorliegenden Lagepläne zu den Fernmelde– und Energiekabeln sowie Fotos der Versorgungsstation beigefügt.
Gemäß den beigefügten Unterlagen sind die betroffenen Medien (inkl. Ansprechpartner)nachfolgend aufgeführt: Fernmeldekabel/Energiekabel: RAG Montan Immobilien GmbH, Management, Nachbergbau Sanierungsmanagement (MN–SAM), Im Welterbe 1–8 in 45141 Essen (Ruf: 0201/378–2552, Herr Michel) oder (Ruf: 0201/378–2530, Herr Wolters).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ermittelt, dass alle Kabel und Leitungen außer Betrieb sind und in der Zukunft nicht mehr benötigt werden.

Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

6.9 Umweltamt der Stadt Dortmund, Brückstraße 45, 44135 Dortmund

Untere Bodenschutzbehörde
Es liegen Unterlagen zu einer Tankstelle für die Hostedder Straße 151 aus dem Jahr 1962 vor (Bauantragsunterlagen). Den Unterlagen zufolge gab es demnach mindestens zwei Tanks mit je 20.000 l Fassungsvermögen. Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle ist daher auf mögliche schädliche Bodenveränderungen zu untersuchen. Das Gutachten hierzu ist der Unteren Bodenschutzbehörde vor Satzungsbeschluss durch das Stadtplanungsamt vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tankstelle an der Hostedder Straße 151 liegt im Geltungsbereich der seit dem 15.09.1989 bestehenden Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Das Grundstück ist von der jetzt in Aufstellung befindlichen, die alte Satzung teilweise überlagernden, Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - lediglich deklaratorisch erfasst. Da hier keine Änderung des geltenden Planungsrechts herbeigeführt wird, ist eine gutachterliche Untersuchung der Fläche im Rahmen des Satzungsverfahrens nicht erforderlich.

Es wird empfohlen der eingegangenen Stellungnahme nicht zu folgen.

Untere Naturschutzbehörde
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar dargelegt. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird generell positiv gesehen, dass durch die textlichen Festlegungen bezüglich der zukünftigen Gartenbegrünung (Anlage von Hecken und Pflanzung von Obstbäumen) das dörfliche Landschaftsbild gestärkt werden soll. Lediglich die Umsetzung der entsprechenden Pflanzungen und deren langfristiger Erhalt im Dialog mit den Grundstückseigentümern werden als problematisch bewertet. Die Sicherstellung der laut Satzungsentwurf vorgesehenen Pflanzungen ist als Minderungsmaßnahme zur Eingriffskompensation dauerhaft notwendig und ist entsprechend durch StA 61 in den Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.
Es wird vorgeschlagen, auf der Ausgleichsfläche A1 (Flurstück 208 tlw.) statt der mehrjährig brachliegenden Kulturfläche eine Wildobstwiese anzulegen.
Hinsichtlich der Baugrenzen auf dem Flurstück 266 ist zu bedenken, dass durch den Baumbestand auf dem westlich gelegenen Flurstück 269 eine beschattende Wirkung ausgeübt wird.
Im Plan zur Satzung ist im Teil II Hinweise, (1) Artenschutz, die Angabe zu dem Paragraphen im BNatSchG bezüglich der Gehölzrodungen und Baumfällungen zu aktualisieren (§ 39 (5) statt 64 BNatSchG).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umsetzung der Pflanzungen in den zukünftigen Gärten und deren Erhalt werden durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Der Anregung bezüglich der Ausgleichsfläche A1 (Flurstück 208 tlw.) kann gefolgt werden. Hier soll statt der mehrjährig brachliegenden Kulturfläche eine Wildobstwiese angelegt werden. Auf diese Weise entstehen auch außerhalb der zukünftigen Gärten neue Obstgehölze, welche in Grevel seit jeher ein prägendes Element darstellen. Die Begründung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend angepasst.

Die Lage der überbaubaren Fläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 266 ermöglichen eine Erschließung der Gebäude von Osten und eine Ausrichtung der Freisitze nach Westen, mit dem unter Berücksichtigung anderer Belange größtmöglichen Abstand zum westlich vorhandenen Baumbestand. Eine andere Planung erscheint für diesen Teilbereich städtebaulich nicht sinnvoll. Eine Beschattung Wirkung wird hier zudem nicht als problematisch bewertet.

Die Angabe der Paragraphen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde angepasst.

Es wird empfohlen der eingegangenen Stellungnahme teilweise zu folgen.

Forst
Die mit „A 2" markierten ehemaligen Bauhofflächen ist als Waldfläche nicht geeignet. Eine Ausweisung als Wald ist nicht möglich. Eine Bepflanzung mit Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen zweiter Ordnung als Biotopverbundsystem zum anschließenden Friedhof erscheint hier eher geeignet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgleichsfläche „A2" soll nun vegetationstauglich hergerichtet und vollständig mit heimischen Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen zweiter Ordnung als Feldgehölz bepflanzt werden. Zur Sicherung der Maßnahme ist entlang der Grenzen eine sogenannte Totholzhecke anzulegen. Die Begründung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend angepasst.

Es wird empfohlen in dieser Form der eingegangenen Stellungnahme zu folgen.

6.10 Umweltamt der Stadt Dortmund, – Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde –, Brückstraße 45, 44135 Dortmund

Der Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde hat sich, nachdem der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vom 30.11.2016 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel– gefasst hatte, während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 31.01.2017 mit dem beabsichtigten Erlass der Satzung befasst.

Laut Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Beirates der unteren Naturschutzbehörde vom 31.01.2017 bekräftigt der Beirat seine kritische Haltung zur geplanten Ausdehnung der Wohnbebauung in Grevel aus seiner Stellungnahme zum Flächennutzungsplan von 2004.
Die im Rahmen des Flächennutzungsplanes und der jetzt vorgelegten Planung vorgesehene Ausdehnung der Wohnbebauung würde zu einer Verdoppelung der Einwohnerzahl in einer der letzten dörflich geprägten Siedlungen Dortmunds führen. Betroffen wäre eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit Hecken, Wiesen und Gärten, die einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum bietet. Mehrere Umweltgutachten der Stadt Dortmund empfehlen den Verzicht auf die Bebauung, u.a. die Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung.
Aus diesem Grund lehnt der Beirat die Wohnbebauung im Rahmen der Bebauungspläne Scha 141, Scha 142 und Scha 143 ab. Die jetzt beabsichtigte Ausdehnung der Wohnbebauung nach Norden im Rahmen einer baulichen Innenentwicklung (ohne Bebauungsplan) könnte der Beirat nur zustimmen, wenn im Gegenzug die genannten Bebauungspläne aufgegeben würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seinen Sitzungen am 05.09.2007 (für die Bebauungspläne Scha 141 und Scha 142) und 01.04.2009 (für den

Bebauungsplan Scha 143) Aufstellungsbeschlüsse gefasst, um wohnbauliche Nutzungen in diesen Teilbereichen Grevels zu ermöglichen.

Diese Beschlüsse sind Folge der grundsätzlichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, zusätzliche Wohnbauflächen in Grevel zu schaffen. Im formellen Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alle öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen war das Ergebnis dieses Prozesses. Die Notwendigkeit einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung wurde aus gesamtstädtischer, bezirklicher und auch örtlicher Sicht beurteilt und befürwortet.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsplanes Grevel (vom Rat beschlossen am 13.09.2007) wurden diese Ziele konkretisiert. Unter der Leitlinie der Wahrung des dörflichen Charakters Grevels wurden Bebauungsvorschläge für die Flächen entwickelt.

Die Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel – soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für eine aufgelockerte Wohnbebauung zwischen Hostedder Straße und der Straße „In der Liethe" schaffen. Die Aufstellungsbeschlüsse zu den genannten Bereichen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens. Sie bleiben hiervon unberührt, die Planverfahren können zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden.

Eine Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der genannten Bebauungspläne ist mit einer Änderung der städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Ziele für Grevel gleichzusetzen. Hierfür sind neue politische Beschlüsse und ein veränderter Auftrag an die Verwaltung erforderlich.

Es wird empfohlen den Anregungen aus den Beratungen des Beirates bei der unteren Naturschutzbehörde nicht zu folgen."

5. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung) ist bei Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB nicht erforderlich.

Da durch die Aufstellung der Satzung jedoch auf einigen Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals rechtlich möglich werden, ist für diese Bereiche eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt worden. Die geplante Siedlung ist aufgelockert geplant, die Gärten sind gemäß der textlichen Festsetzungen zu begrünen und erlangen so einen recht hohen ökologischen Wert, der dem Ausgleich dient. Biotopwerte, die innerhalb des geplanten Siedlungsbereiches nicht ausgeglichen werden können, werden auf den externen, südlich gelegenen Flächen kompensiert (Flurstücke 204, 207, 208 (teilweise), 210 (teilweise) und 278 (teilweise)). Es handelt sich größtenteils um Flächen, die beim Neubau der Stadtbahn als Bauhoffläche genutzt wurden, nun vegetationstauglich hergerichtet werden sollen um sie dann mit heimischen Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen zweiter Ordnung zu bepflanzen. Auf der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist zusätzlich eine Wildobstwiese anzulegen.

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllen gleichzeitig auch bodenfunktionale Bedürfnisse. Ein im Verfahren erarbeitetes Bodengutachten hat keinen zusätzlichen Handlungsbedarf ergeben.

Die Belange des Artenschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Einzelvorhaben betrachtet.

6. Veränderungen des Entwurfes der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel –, für die ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt worden ist

In der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes wurden Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen der Satzung geführt haben. Falls eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB nach der Offenlegung geändert oder ergänzt wird und hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann unter Verzicht auf eine erneute Offenlegung den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und den sachberührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB). Die Einholung der Stellungnahmen kann auf die Änderung oder Ergänzung beschränkt werden.

Von dieser Möglichkeit ist für die folgenden, nach Abschluss der öffentlichen Auslegung durchgeführten Änderungen der Satzung Gebrauch gemacht worden:

a) Veränderung der Größe von vier Baufeldern im Bereich westlich der Straße „Am Brandhof", südlich der Hostedder Straße,
b) geringfügige Veränderung der Wendeanlage der geplanten Straße im Bereich östlich der Straße „Am Brandhof" sowie des Anschlusses an die Straße „In der Liethe",
c) geringfügige Veränderung der Wendeanlage der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich westlich der Straße „Am Brandhof" sowie des Anschlusses an die Straße „In der Liethe".

Von den Änderungen der Satzung war die Entsorgung Dortmund GmbH als Träger öffentlicher Belange betroffen und ist deshalb im eingeschränkten Beteiligungsverfahren erneut beteiligt worden. Die Entsorgung Dortmund GmbH hat den beabsichtigten Satzungsänderungen zugestimmt.

Da die Änderungen a) und b) der Satzung in Absprache mit den Grundstückseigentümern erfolgten, konnte in diesen Fällen auf eine erneute Beteiligung dieser Grundstückseigentümer verzichtet werden.

Die von der unter c) genannten Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sind im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens beteiligt worden, haben den Planungen jedoch teilweise widersprochen.

Die unter c) beschriebenen Planungen sind aus diesem Grund erneut überarbeitet worden:

d) Die geplante öffentliche Verkehrsfläche im Bereich westlich der Straße „Am Brandhof" wurde neu geplant, die Ausrichtung des Wendehammers wurde von

Osten nach Westen verändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Grundstücks Gemarkung Grevel, Flur 1, Flurstück 266 wurden entsprechend angepasst. Zuvor festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen auf den Flurstücken 17 und 199, Flur 1, Gemarkung Grevel wurden entfernt.

Von diesen Änderungen der Satzung sind die Entsorgung Dortmund GmbH als Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der anliegenden Grundstücke betroffen. Die Betroffenen sind dazu im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nochmals mit dem Hinweis beteiligt worden, dass die Zustimmung zu den Änderungen vorausgesetzt wird, sofern keine Rückmeldung erfolgt.

Ein Grundstückseigentümer hat sich mit den Änderungen der Satzung einverstanden erklärt. Weitere Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Von der Zustimmung zu der veränderten Planung der weiteren Grundstückseigentümer und der Entsorgung Dortmund GmbH wird daher ausgegangen.

7. Erstellung von Gutachten

Folgende Gutachten sind im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung – Nördliche Dorfergänzung Grevel – erstellt worden:

Satzung –Nördliche Dorfergänzung Grevel– Dortmund, Geohydrologische Bodenuntersuchungen/Bodengutachten, Koster & Kremke Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser– und Abfallwirtschaft.

Bodenkundliche Kartierung zur geplanten nördlichen Dorfergänzung Grevel –bodenkundlicher Bericht–, Ahlenberg Ingenieure GmbH.

8. Gründe, aus denen die Satzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ausgewählt wurde

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nimmt mit den Flurstücken 279 und 365, Flur 1, Gemarkung Grevel landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen in Anspruch. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Insbesondere die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen und es sind Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen.

Es besteht ein grundsätzlicher Bedarf nach Wohnbauland in Grevel, um der steigenden Nachfrage in Dortmund insgesamt zu begegnen und insbesondere bestimmten Nachfragegruppen ein Angebot machen zu können.

Bei der Wohnbauflächenentwicklung sollen bevorzugt solche Flächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche „anlehnen", der Arrondierung dienen und die bestehenden Infrastrukturen nutzen und stützen. Um eine derartige Fläche handelt es sich bei der landwirtschaftlichen Fläche in Grevel. Sie ist umschlossen von Siedlungsstrukturen und mit einer Größe von ca. 1 ha eine Enklave im Dorfgebiet.

Der Ortsteil Grevel ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U42 ist fußläufig erreichbar.

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar und würden durch die Siedlungsentwicklung in Grevel besser genutzt und in ihrem Erhalt gestützt.

Im Ortsteil Grevel sind zudem keine anderen Innenentwicklungspotenziale vorhanden. In der bestehenden Klarstellungssatzung sind nur noch einzelne Grundstücke unbebaut. Hiervon ist ein Teil nicht kurzfristig für den Wohnungsmarkt aktivierbar, da er sich in privatem Eigentum befindet. Die anderen noch unbebauten Flächen innerhalb der Satzung stehen im Eigentum der Stadt Dortmund, werden jedoch aktuell an bauwillige Interessenten veräußert und stehen dem Wohnungsmarkt somit in Kürze auch nicht mehr zur Verfügung.

Alle anderen denkbaren Flächenalternativen in Grevel liegen außerhalb des eigentlichen Dorfgebietes und nehmen den schützenswerten Außenbereich in Anspruch. Zudem würden auch bei allen Alternativflächen landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die häufig sogar als Landschaftsschutzgebiete im Landschaftsplan festgesetzt sind. Wenn also in Grevel neue Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, besteht grundsätzlich keine Alternative zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Nicht zuletzt ist die Inanspruchnahme der Fläche möglich, da keine zwingende betriebliche Notwendigkeit der Fläche für den derzeitigen Nutzer besteht. Die Fläche gehörte zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, der schon vor mehreren Jahren aus Altersgründen vom Betreiber stillgelegt wurde. Seither ist die Fläche verpachtet.

9. Verfahrensabschluss:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und der erstellten Gutachten wurde die Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt und im Rahmen der Abwägung durch den Rat der Stadt Dortmund am 13.12.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Erlass der Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - erfolgte am 11.01.2019. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung - Nördliche Dorfergänzung Grevel - in Kraft getreten.

Nickisch
Fachbereichsleiter