Begründung

zum Bebauungsplan Mg 111, Änderung Nr. 8 – Zeche Westhausen –

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet 3

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 3

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich 3

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Verfahren 4

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 4

5. Städtebauliches Konzept 4

6. Festsetzungen des Bebauungsplans 5

6.1 Maß der baulichen Nutzung 5

6.2 Dachbegrünung 5

6.3 Begrünung der Tiefgaragen 5

6.4 Vorgärten 5

7. Umweltbelange 5

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Mg 111 befindet sich im Stadtbezirk Dortmund Mengede. Der Bereich umfasst das Dreieck welches den Straßenverlauf der Wenemarstr. bis zur Westerfilder Str. und dann entlang des parallel zur Bahntrasse verlaufenden Schienenführung bis zur Wenemarstr.

Die genauen Abmessungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

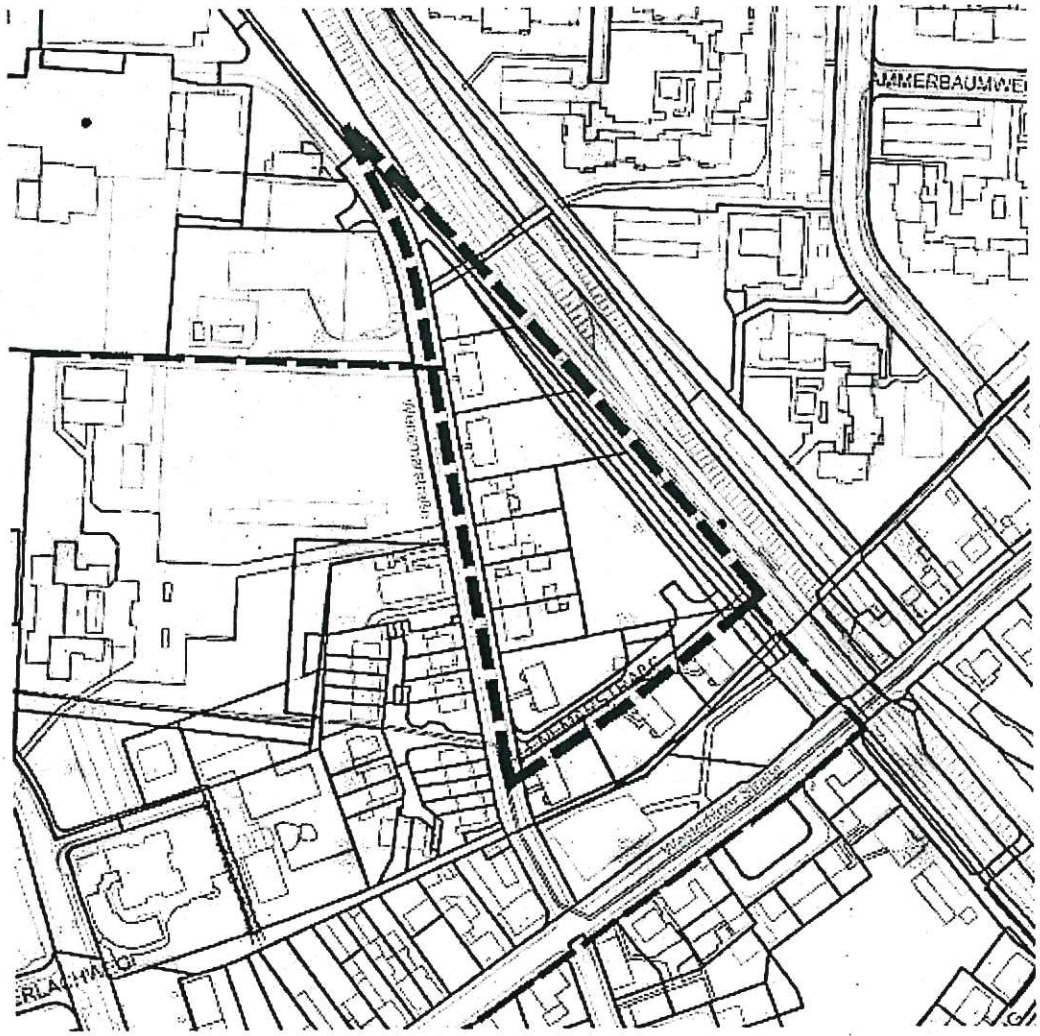


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Die Grundstücksfläche liegt inmitten eines Siedlungsbereiches, der durch verdichteten Wohnungsbau und Gemeinschaftseinrichtungen gekennzeichnet ist. Die Grundstücksfläche des Änderungsbereiches ist überwiegend mit zwei-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In dem betreffenden Bereich ist im Bestand eine zweigeschossige Bebauung vorhanden, wohingegen im Bebauungsplan acht Geschosse festgesetzt sind. Diese Festsetzung bildet weder den städtebaulichen Charakter der bestehenden Nachbarbebauung ab, noch entspricht er den städtebaulichen Vorstellungen einer sensibel und ökologisch angepassten, noch einer ökologisch angepassten Innenentwicklung. Daher soll die Geschossigkeit auf drei Geschosse reduziert und verschiedene Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Dies ermöglicht Innenentwicklung im Bestand durch den Ausbau von Dachgeschossen und erhält gleichzeitig den bestehenden Siedlungscharakter und fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

3. Verfahren

Am 09.12.2020 hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen der Stadt Dortmund den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Mg 111, Änderung Nr. 8 – Zeche Westhausen – beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Behörden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, § 4c ist nicht anzuwenden.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem 18.08.2004 rechtswirksame Regionalplan der Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält für den Bereich der Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Mg 111 die Darstellung Wohnbaufläche.

Bauplanungsrecht

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Mg 111 setzt für die Art der Nutzung reines Wohngebiet (WR) mit 8 Geschossen fest.

Im Bereich der Änderung Nr.8 gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Mg 111, zuletzt geändert mit der Änderung Nr. 7, am 27.07.79 in Kraft getreten.

Festsetzungen im Landschaftsplan Dortmund

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 8 des Bebauungsplans Mg 111 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Dortmund.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebaulich ist die Sicherung der vorhandenen Bestandbebauung in ihrer Geschossigkeit vorgesehen sowie die Möglichkeit durch Nachverdichtung im Bestand auf drei Vollgeschosse aufzustocken. Erfolgt dies durch einen Flachdach(auf)bau, so ist das Dach zu begrünen. Ebenfalls im Bestand gesichert werden soll der zurzeit vorherrschende Grünanteil in den Vorgärten von 50 Prozent und mehr.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Wie unter den beschriebenen Zielen der Planung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Geschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Innenentwicklung im Bestand durch den Ausbau von Dachgeschossen und sichert gleichzeitig den bestehenden städtebaulichen Charakter und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

6.2 Dachbegrünung

Im Zuge von Flachdach(auf)bau ist zu einer ökologischen Optimierung des Standortes eine extensiven Begrünung von Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad festgesetzt. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert $C < 0,5$ erzielt.
Neben einer mikroklimatischen Verbesserung durch Teilverdunstung und den damit einhergehenden Kühlungseffekt, reduziert sich die Wärmeabstrahlung im Sommer auf begrünten Dächern. Zudem dämmt der begrünte Dachaufbau in heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten. Durch Gründächer findet darüber hinaus eine Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers statt.
Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die Photovoltaik-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Der lokale Kühleffekt durch die Bepflanzung wirkt sich positiv auf die Produktivität der Photovoltaik-Anlage aus.

6.3 Begrünung der Tiefgaragen

Im städtebaulichen Bestand finden sich im Quartier derzeit keine Tiefgaragen. Sollte sich perspektivisch eine solche bauliche Anlage im Zuge der Innenentwicklung realisiert werden, sind diese ebenfalls zu begrünen (siehe Pkt. 6.2 Dachbegrünung).

6.4 Vorgärten

Der hohe Grünanteil im Bereich der Vorgärten wird gesichert. Daher wird die Festsetzung getroffen, dass die Vorgärten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf maximal 50 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Vegetation anzulegen. Das Anlegen nichtbepflanzter Steingärten (Schotter, Bruchsteine etc.) ist nicht zulässig.

6.5 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

Verbindend mit der Sicherung des Grünanteils im Bereich der Vorgärten wird das städtebauliche Erscheinungsbild einer begrünten Vorgartenzone auch über die Eingrünung von Stellflächen für Müll - /Abfallbehälter gesichert.

7. Umweltbelange

Wenngleich im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen wird, sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu betrachten, um eine entsprechende Abwägung durchführen zu

können. Dabei sind nur die Umweltauswirkungen zu betrachten, die explizit durch die Änderungen verursacht werden.

Die beschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes beinhalten neben der Sicherung und Festschreibung des Bestandes, die Reduzierung der Geschossigkeit. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht sind mit dieser Änderung keine Verschlechterung der Umweltbelange verbunden. Eher ist eine positive Auswirkung auf das Ortsbild gewährleistet.

Dortmund, den 19.12.2022

Niedergethmann

Stellv. Fachbereichsleiterin