Anlage 3

Begründung

zur Änderung Nr. 10

des Bebauungsplans We 135

– Hacheney –

Satzung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 • Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung 6

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 6

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich 7

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 9

4.1 Regionalplanung 9

4.2 Flächennutzungsplan 9

4.3 Landschaftsplan 10

4.4 Bebauungspläne 10

5. Beschreibung des Vorhabens 12

6. Planverfahren 12

7. Inhalte des Bebauungsplans 13

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 13

7.1.1 Art der baulichen Nutzung 13

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung 13

7.1.3 Höhe baulicher Anlagen 14

7.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 15

7.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports 15

7.1.6 Leitungsrechte 15

7.1.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden 16

7.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen epflanzungen 16

7.1.9 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien - Solardachpflicht 18

7.2 Gestalterische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften 19

7.2.1 Dachform und Dachneigung 19

7.2.2 Gestaltung von Vorgärten, Gärten und Einfriedungen 19

7.2.3 Begrünung von Müllabstellanlagen und Müllbehältern 20

7.3 Kennzeichnungen 20

7.4 Hinweise 20

7.4.1 Baumschutz und Baumaufmaß 20

7.4.2 Schutz der Gehölze während der Baumaßnahme 20

7.4.3 Artenschutz 21

7.4.4 Dachbegrünung und Photovoltaik 21

7.4.5 Denkmalschutz 21

7.4.6 Kampfmittel 21

7.4.7 Altlasten 22

7.4.8 Methangas 22

7.4.9 Entwässerung und Überflutungsschutz 22

8. Auswirkungen der Planung 23

8.1 Belange des Umweltschutzes 23

8.2 Verkehrliche Belange 24

8.3 Schallschutz 25

8.4 Ver- und Entsorgung 26

9. Finanzielle Auswirkungen 26

10. Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte 26

11. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Regelwerken 27

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass für 10. Änderung des Bebauungsplans We 135 – Hacheney – ist der Verkauf der Flurstücke 329 und 818, Flur 6, Gemarkung Hacheney und der darauf befindlichen Wohnhäuser durch das Berufsförderungswerk Dortmund an eine ebenfalls in Dortmund ansässige Immobiliengesellschaft, die die Häuser energetisch sanieren und in ihren Bestand übernehmen will. Der Grundstückskaufvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes We 135 – Hacheney – für die vorgenannten Flurstücke erfolgt.

Aufgrund struktureller Veränderungen ist die Vorhaltung von Bedienstetenwohnungen für den Betrieb des Rehabilitationszentrums nicht mehr erforderlich, so dass diese zweckgebundene Nutzung und die ausschließliche Vermietung der Häuser an Bedienstete des Berufsförderungswerks Dortmund nicht mehr zeitgemäß erscheint.

Es ist geplant, für die derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücke zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Auf diese Weise sollen mit der 10. Änderung des Bebauungsplans We 135 – Hacheney – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestandsorientierte Sicherung und den Erhalt der Wohnnutzung an dieser Stelle geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet der Änderung Nr. 10 des Bebauungsplanes We 135 – Hacheney – liegt im Stadtbezirk Dortmund-Hörde, Ortsteil Hacheney an der Hacheneyer Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Er beinhaltet die *Flurstücke 818 und 329* der *Gemarkung Hacheney, Flur 6*. Die Fläche befindet sich derzeit noch im Eigentum des Nordrhein-Westfälischen Berufsförderungswerks e.V.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch die Hacheneyer Straße begrenzt, im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an das Grundstück des Rehabilitationszentrums des Berufsförderungswerks Hacheneyer Straße 180 (Flurstück 819) an.

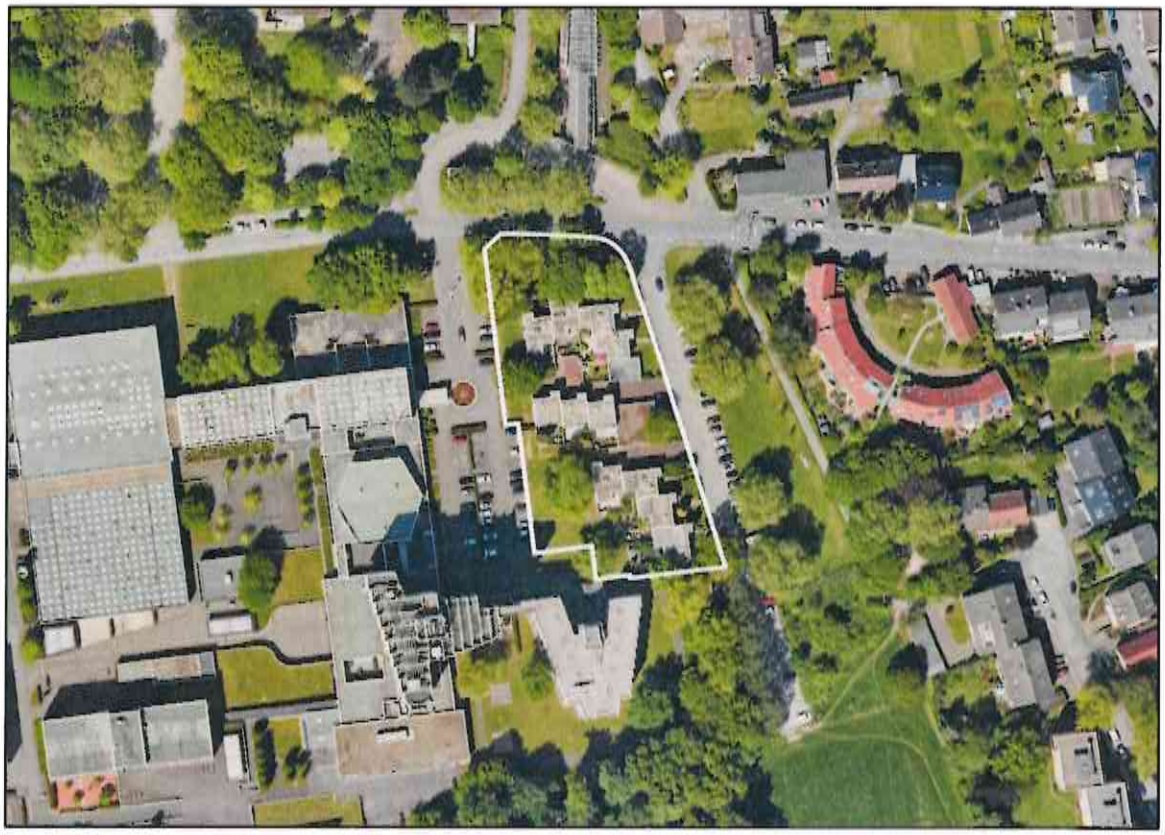


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans We 135 – Hacheney – Änderung Nr. 10
(Quelle: Stadt Dortmund, eigene Bearbeitung)

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Im Plangebiet befinden sich die 11 Wohngebäude Hacheneyer Straße Nr. 180 a bis 180 k (vgl. Abb. 1 und 2), die sich in drei Gebäudegruppen von drei bis vier Wohngebäuden aufteilen. Die zweigeschossigen, versetzt angeordneten Hausgruppen sind jeweils mit nach Süden oder Westen ausgerichteten Terrassen und Freibereichen ausgebildet. Die Hauszugänge befinden sich auf der Ost- oder Nordseite. Alle Gebäude sind mit Flachdächern ausgebildet. Östlich sind zwei eingeschossige Garagengebäude angeordnet, von Osten wird die Wohnanlage auch durch kleinere Wohnwege erschlossen. In den Randbereichen des Grundstücks befindet sich ausgeprägter Baumbestand. Hervorzuheben sind zwei Einzelbäume (Ahorn und Eiche) auf der südwestlichen Grundstücksfläche sowie die Baumgruppe (vorwiegend Ahorn und Buche) im Norden des Grundstücks an der Hacheneyer Straße.

Die Umgebung des Plangebiets ist von Bildungseinrichtungen geprägt. Das Berufsförderungswerk Dortmund betreibt auf seinem Gelände südlich der Hacheneyer Straße eine Vielzahl von Einrichtungen zur beruflichen Rehabilitation. Dazu gehören auch die drei bis

zu 13-geschossigen Wohnheimkomplexe in der näheren Umgebung. Östlich des Plangebiets und der Hacheneyer Straße schließt eine öffentliche Grünfläche einschließlich eines Kinderspielplatzes an.

Weiter westlich des Plangebietes befinden sich die städtischen Grünflächen des Botanischen Gartens Rombergpark und des Zoos. Nördlich der Hacheneyer Straße sind das Gisbert-von-Romberg- und das Paul-Ehrlich-Berufskolleg sowie eine städtische Tageseinrichtung für Kinder angesiedelt.

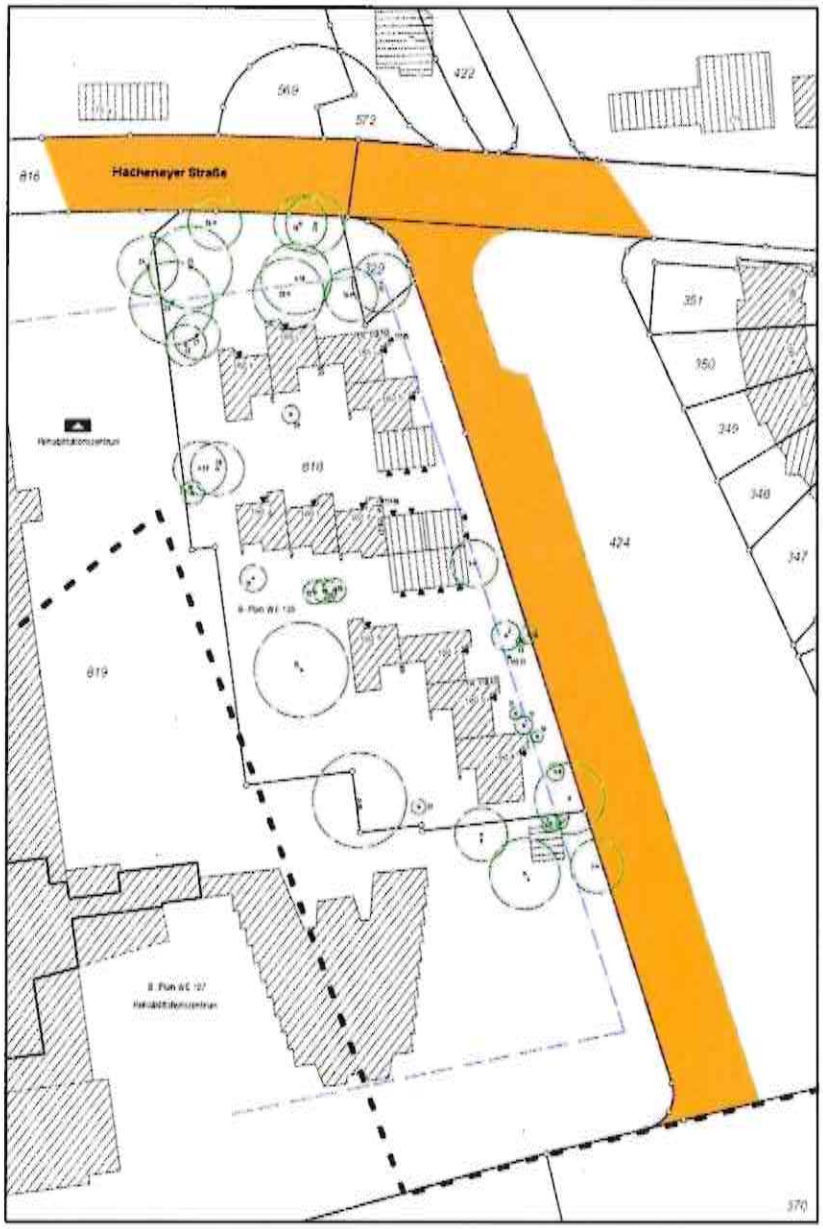


Abb. 2: Bestandslageplan mit Baumaufmaß
(Quelle: 2023, Vermessungsbüro Wiegen)

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Der neu aufgestellte Regionalplan Ruhr aus dem Jahr 2024 legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) fest. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes We 135 - Hacheney - entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

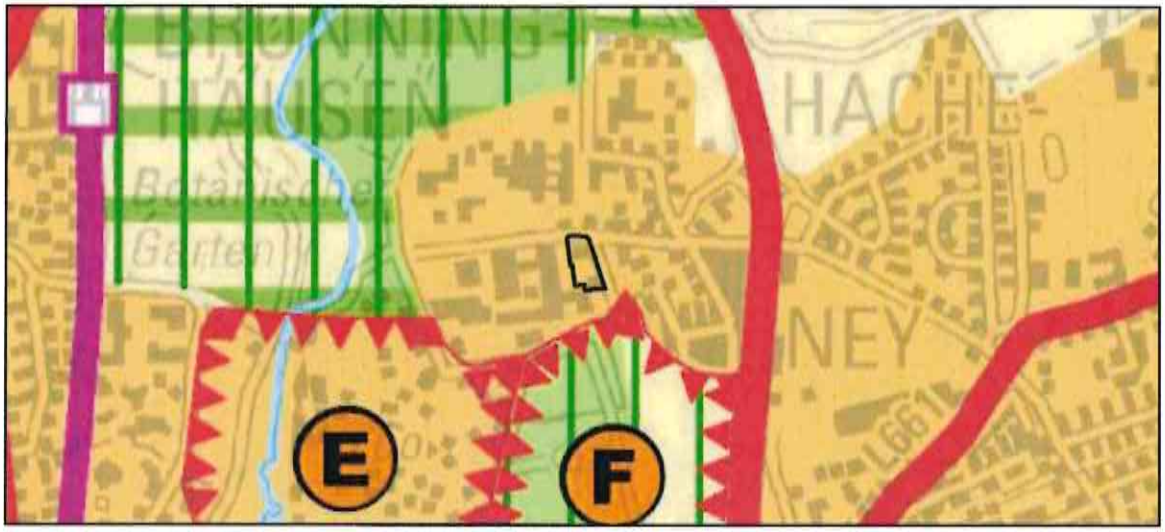


Abb. 3: Festlegung im Regionalplan Ruhr (Quelle: Regionalverband Ruhr 2024)

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf - Einrichtungen des Gesundheitswesens - dargestellt (vgl. Abb. 4). Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Zielstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes We 135 - Hacheney - gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung durch die Darstellung einer Wohnbaufläche anzupassen. Jedoch wird, aufgrund der Unterschreitung der für die Stadt Dortmund festgelegten Darstellungsschwelle von 2,0 ha, in diesem Fall jedoch von einer Berichtigung des Flächennutzungsplans abgesehen.

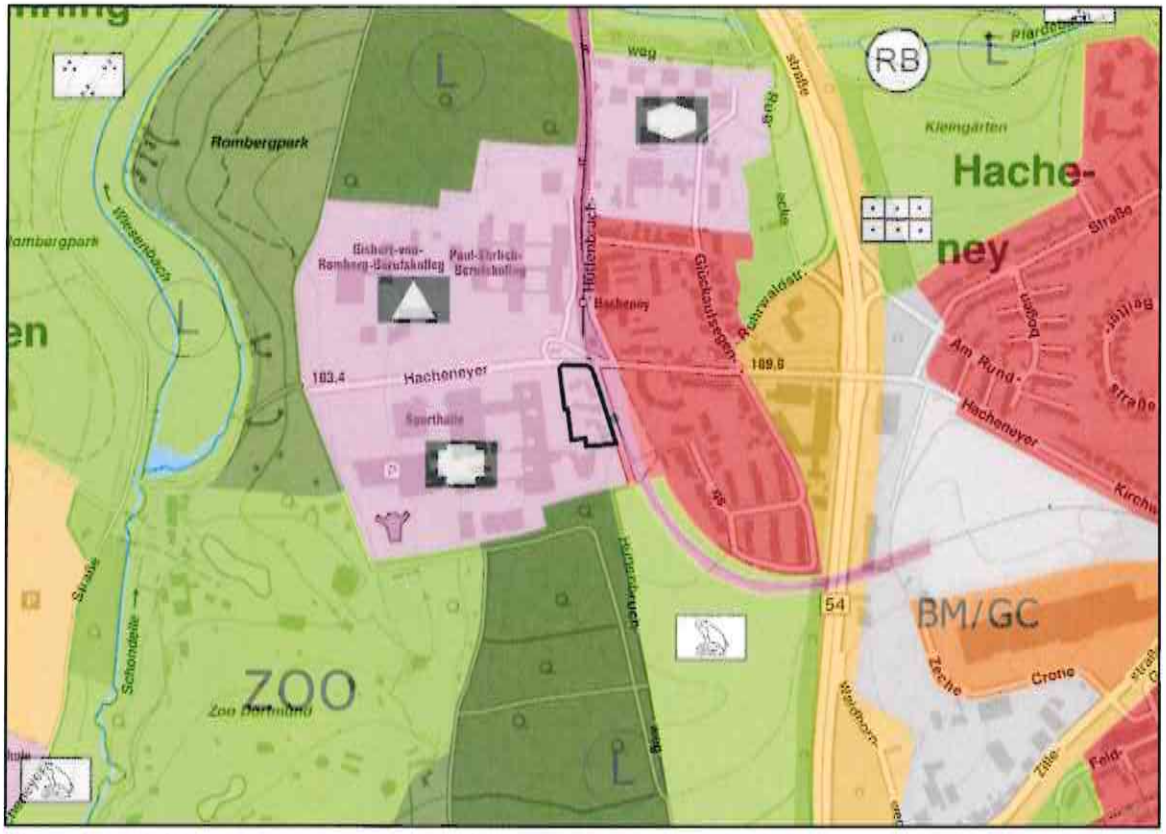


Abb.4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (Quelle: Stadt Dortmund)

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Dortmund (2020).

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des geltenden Bebauungsplanes We 135 - Hacheney - und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rehabilitationszentrum festgesetzt (vgl. Abb. 6). Im noch wirksamen Bebauungsplan We 135 ist kein konkretes Nutzungsmaß für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden. Im Plangebiet der Änderung Nr. 10 ist jedoch eine Baugrenze entlang der Hacheneyer Straße festgesetzt.

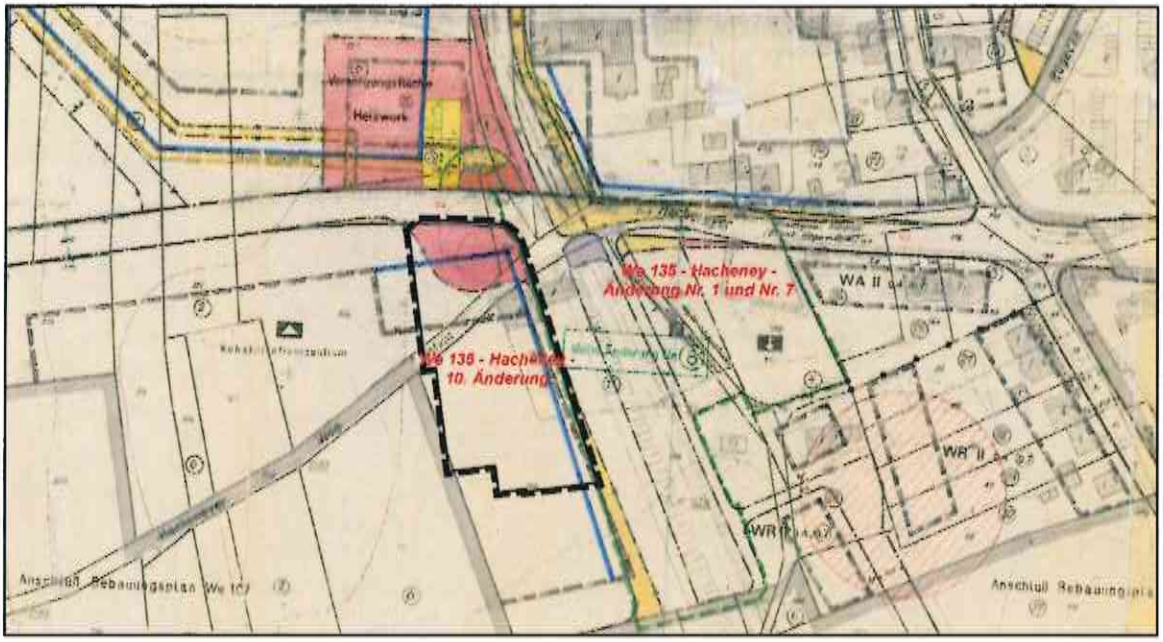


Abb.5: Bebauungsplan We 135 – Hacheney – mit Änderung Nr. 1 und Nr. 7

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung Nr. 10 setzt die wirksame Änderung Nr. 8 u.a. eine Straßenverkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" (P+R-Parkplatz) fest. Die östlich anschließende halbkreisförmige Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. (vgl. Abb. 6).



Abb.6: Bebauungsplan We 135 – Hacheney – Änderung Nr. 8

5. Beschreibung des Vorhabens

Die Wohnhäuser sind Bestandteil des südlich der Hacheneyer Straße gelegenen Geländes des Nordrhein-Westfälischen Berufsförderungswerks e.V. Das Berufsförderungswerk hat diese Wohnhäuser seinerzeit als Bedienstetenwohnungen für im Rehabilitationszentrum angestelltes Personal errichtet. Die Baugenehmigung vom 14.04.1967 beinhaltet – neben den Gebäuden des Rehabilitationszentrums – auch die zulässige Errichtung von 11 Bedienstetenhäusern. Der der Baugenehmigung zugrunde liegende Bebauungsplan We 135 – Hacheney – setzt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Aufgrund struktureller Veränderungen ist die Vorhaltung von Bedienstetenwohnungen für den Betrieb des Rehabilitationszentrums nicht mehr erforderlich, sodass diese zweckgebundene Nutzung sich im Laufe der Zeit überholt hat.

Mit der Aufhebung der Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten einer Wohngebietsfestsetzung im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes We 135 – Hacheney – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine „allgemeine" und nicht mehr ausschließlich Bediensteten des Rehabilitationszentrums vorbehaltene Wohnnutzung geschaffen werden.

Somit beschränkt sich der Umfang der 10. Änderung des Bebauungsplans We 135 – Hacheney – auf die geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation.

Weitergehende Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer mit einer intensiveren Grundstücksausnutzung bspw. durch die Schaffung zusätzlicher Gebäudeeinheiten oder Gebäudeaufstockungen sind nicht vorgesehen und werden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam verhindert.

Darüber hinaus wird der Erhalt des prägenden Baumbestands in den Randbereichen der Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert.

6. Planverfahren

Die 10. Änderung des Bebauungsplans We 135 – Hacheney – wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Voraussetzungen gem. §13a Abs. 1 BauGB gegeben sind.

Die zulässige Grundfläche i.S.d § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplans kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im Rahmen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem sind Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung befreit.

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Bestandssicherung der Wohnbebauung vorgesehen. Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) knüpft an die Festsetzung der 8. Änderung für das östlich anschließende Wohnquartier an, welches ebenfalls als WA-Gebiet festgesetzt wurde.

Die gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie mit ihren baulichen Anforderungen und Auswirkungen der bestehenden Nutzung entgegenstehen. Unabhängig hiervon besteht an diesem Standort auch keine erkennbare Nachfrage nach diesen Nutzungen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. In dem heute in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan We 135 – Hacheney – ist kein Nutzungsmaß für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden. Für das Allgemeine Wohngebiet der Änderung Nr. 10 wird, dem Bestand entsprechend, eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der in § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet genannte Orientierungswert für die GRZ von 0,4 wird damit

eingehalten bzw. unterschritten. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 ist in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet, dass keine weitere bauliche Verdichtung größeren Umfangs im Plangebiet entstehen kann und die Freiflächen mit dem erhaltenswerten Baumbestand gesichert werden.

Gem. § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden.

7.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die Sicherung der Bestandsbebauung werden als zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK max). Die zulässigen Gebäudehöhen werden zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) für die jeweiligen Hausgruppen festgesetzt. Die Oberkante eines Gebäudes mit Flachdach wird durch die Höhe der Attika des jeweils obersten Geschosses gebildet.

Die Eingangshöhen der Hausgruppen liegen nach der Bestandsvermessung auf einer Höhe zwischen 111.85 m ü. NHN (nördliche Hausgruppe) und 112,21 m ü. NHN (südliche Hausgruppe). Mit zulässigen maximalen Oberkanten von 118,25 m ü. NHN (nördliche Hausgruppe) und 118,50 m ü. NHN (südliche Hausgruppe) wird somit die Bestandssituation der Gebäudehöhen von ca. 6,35 m über dem Eingangsniveau festgeschrieben. Damit wird einer Überformung der Bestandsbebauung bspw. durch Aufstockung eines Nichtvollgeschosses entgegengewirkt.

Der Bebauungsplan lässt indes eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Aufbauten wie bspw. Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Erzeugung und / oder Nutzung erneuerbarer Energien zu, um neben der bestandsorientierten Höhenentwicklung der Wohnbebauung auch den gestiegenen technischen und energetischen Anforderungen an die Gebäude Rechnung zu tragen.

Zu Wartungszwecken sowie zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten mit Blick auf die möglichen Auswirkungen auf das Straßenbild, sollen die technischen Aufbauten auf den Dächern zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin um mind. 1,0 m von den Gebäudekanten zurücktreten.

7.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden analog zur Bestandsbebauung in drei Baufelder aufgeteilt und erlauben hinsichtlich ihrer Dimensionierung geringfügige Erweiterungen der Bestandsbebauung, so dass z.B. die Errichtung überdachter Terrassen oder von Wintergärten in den nach Süden und Westen hin ausgerichteten Wohnräumen in einer Tiefe von 3,0 m möglich ist. Zu den Eingangsseiten der Gebäude im Norden und Osten wird ein Spielraum von 1,0 m eingeräumt, so dass z.B. die Anordnung eines Windfangs ermöglicht wird.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde der erhaltenswerte und prägende Laubbaumbestand berücksichtigt. Der erforderliche Mindestabstand von 1,50 m der Baugrenzen zu den Baumkronen wird insgesamt eingehalten.

Die Bauweise wird im Sinne einer bestandsorientierten Entwicklung mit Hausgruppen festgesetzt.

7.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Garagen(-Stellplätze) in ihrem Bestand zu sichern. Hierzu wird die Garagenanlage als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung *„Garagen"* (GA) zeichnerisch festgesetzt.

Auf den übrigen Grundstücksteilen wird die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Carports mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Dies geschieht einerseits, um die Stellplatzanlagen analog zur Bestandssituation räumlich zu konzentrieren und andererseits, um die Freibereiche und Gartenzonen von Stellplätzen freizuhalten.

7.1.6 Leitungsrechte

Am nördlichen Rand des Plangebiets, parallel zur Hacheneyer Straße verläuft ein Mittelspannungskabel der Dortmunder Netz GmbH DONETZ. Dieses Kabel wird entsprechend der vom Versorgungsträger angegebenen Lage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der DONETZ mit einem Leitungsrecht belegt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze liegt ein Beleuchtungskabel der DONETZ, welches sich teilweise innerhalb des Plangebiets befindet. Dieses Kabel liegt in äußerster Randlage des Plangebiets und kann im Bedarfsfall problemlos

von der östlich verlaufenden Erschließungsstraße erreicht werden. Die Festsetzung eines Leitungsrechts für dieses Kabel ist daher entbehrlich.

Östlich des Plangebiets verläuft eine Ferngasleitung DN 250 der Air Liquide Deutschland GmbH. Die Leitung liegt vollständig in der im Rahmen der Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes We 135 - Hacheney - festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (s. Abb. 6). Da die Leitung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung Nr. 10 des We 135 verläuft ist die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes an dieser Stelle nicht möglich. Sollten Maßnahmen im Bereich der Ferngasleitung bzw. der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche geplant oder durchgeführt werden sind diese vorab gegenüber dem zuständigen Leitungsträger, der Air Liquide Deutschland GmbH, anzuzeigen und im Hinblick auf die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

7.1.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Der vorhandene Einfamilienhauscharakter soll erhalten bleiben. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Damit wird eine mögliche Umwandlung von Wohngebäuden in z.B. Appartementwohnungen mit geringen Wohnungsgrößen ausgeschlossen.

7.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer. Dabei sind die Dachflächen der obersten Geschosse (Voll- oder Nichtvollgeschoss) unter Berücksichtigung der Hinweise zur FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Aus Gründen der Belichtung sind Dachflächenbereiche mit Oberlichtern von einer Begrünung ausgenommen. Gleiches gilt für Dachflächen mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugschächte, Heizungs- und Lüftungsbauten).

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. 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. 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. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen. Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Ein begrüntes Dach gilt als „harte Bedachung" und bietet somit Schutz vor Flugfeuer und strahlender Wärme.

Sollten Photovoltaikanlagen errichtet werden, sind sie mit der Dachbegrünung kombinierbar. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung greift grundsätzlich nur bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie bei genehmigungspflichtigen Änderungen von und an Gebäuden. Bei einfachen Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden und / oder kleineren baulichen Eingriffen in den Gebäudebestand (ohne Betroffenheit des Daches oder der Baukonstruktion)

erscheint die Anwendung der Festsetzung unverhältnismäßig, weshalb hier seitens der Baugenehmigungsbehörde in der Regel keine Dachbegrünung eingefordert wird.

Der im Plangebiet vorhandene und prägende Laubbaumbestand wird gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund durch eine Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25b) BauGB planungsrechtlich geschützt. Den Festsetzungen liegt ein Baumaufmaß des Vermessungsbüros Wiegen vom November 2021 zugrunde. Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust am Standort fachgerecht sowie gleichwertig zu ersetzen.

7.1.9 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien - Solardachpflicht

Der Rat der Stadt Dortmund hat 2021 das Handlungsprogramm Klima / Luft 2030 beschlossen. Das Handlungsprogramm beschreibt das Arbeitspensum, um bis 2050 klimaneutral zu werden. Der Rat hat darüber hinaus beschlossen, dass Dortmund schon bis 2035 klimaneutral sein soll. Um dieses Klimaschutzziel zu erreichen, muss in Zukunft u. a. deutlich mehr Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugt werden.

Dazu eigenen sich insbesondere die Dächer neuer Gebäude. Die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen kann hier direkt mitgeplant und technisch integriert werden.

Aufgrund der garantierten Einspeisevergütung für Strom und anderen Fördermöglichkeiten ist dies für alle Vorhabenträger und zukünftigen Bauherren zumutbar bzw. verhältnismäßig. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° müssen deshalb mit Solaranlagen ausgerüstet werden, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche entspricht. Die Module sind so anzuordnen, dass gleichzeitig eine Dachbegrünung möglich ist. Bei allen anderen Dachformen, wie geneigten Dächern, muss die Größe der Module mindestens 30 % der Bruttodachfläche betragen.

Die prozentualen Anteile sind so bemessen, dass bei Flachdächern ausreichend Platz bspw. für seitliche Sicherheitsabstände und Wartungswege zwischen den Modulreihen bleibt. Bei geneigten Dächern wie Sattel- oder Walmdächern sind aufgrund der Gebäudeausrichtung oftmals nur Teile der Dachflächen für die Anbringung von Photovoltaikmodulen geeignet. Deshalb ist hier der geforderte Flächenanteil mit 30 % etwas geringer bemessen als bei Flachdächern und flach geneigten Dächern.

7.2 Gestalterische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Die Bestandsbebauung ist einheitlich mit Flachdächern ausgebildet. Diese städtebaulich-architektonische Grundform, die prägend für das Wohngebiet ist, soll erhalten bleiben. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Ziels erfolgt im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW die Festsetzung des Flachdachs (FD) mit einer max. zulässigen Dachneigung von 5° als einzig zulässige Dachform. Damit werden mögliche Veränderungen in Form von Sattel- oder Pultdachaufstockungen, die als Nichtvollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne gelten, das städtebauliche Erscheinungsbild jedoch negativ verändern würden, ausgeschlossen.

Flachdächer wie auch flach geneigte Dächer eignen sich zudem besonders gut für eine Nutzung als Grün- bzw. Retentionsdach – auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen.

7.2.2 Gestaltung von Vorgärten, Gärten und Einfriedungen

Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung ist eine Versiegelung der Vorgärten nicht zulässig. Nichtbepflanzte Steingärten (Schotter, Bruchsteine etc.) sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Materialien oder Schichten im Boden sind unzulässig.

Ziel dieser Vorschrift ist es, den überwiegend grünen Charakter der Vorgartenzonen zu erhalten und dem vermehrten Auftreten von Stein- und Schottergärten entgegenzuwirken. So können die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten und ein positiver Beitrag zur Anpassung der Bebauung an die Folgend des Klimawandels geleistet werden.

Um ein möglichst begrüntes jedoch gleichermaßen offenes Straßenbild zu erzeugen, sind zur Einfriedung der Grundstücke nur Hecken sowie innenliegende Zäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und den privaten Gärten sind Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes bis zu einer Höhe von 2,00 m und auf einer Länge von maximal 4,00 m zulässig. Auf diese Weise kann ein gewisses Maß an Privatsphäre erzeugt werden, ohne den Eindruck eines für seine Bewohner durchlässigen Quartiers zu beeinträchtigen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen beiderseits von Grundstückszu- und -ausfahrten auf einer Länge von 3,00 m auf höchstens 0,50 m begrenzt.

7.2.3 Begrünung von Müllabstellanlagen und Müllbehältern

Die Begrünung von Müllabstellanlagen und Müllbehältern trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Erhalt des grünen Charakters der Wohnbebauung bei.

7.3 Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Crone I" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Cyrus".

Die Einwirkungen des bis in die 1920er-Jahre im Bereich unterhalb des Plangebiets erfolgten und dokumentierten Steinkohlenbergbaus gelten inzwischen als abgeklungen.

Aufgrund der örtlichen Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebiets schon vor der Anlegung zeichnerischer Unterlagen oberflächennaher Bergbau (sog. Uraltbergbau) stattgefunden hat, der potenziell auch heute noch als einwirkungsrelevant (d.h. u.a. senkungsauslösend) anzusehen ist. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die möglichen Folgen dieser oberflächennahen Bergbautätigkeiten (bspw. Hohlräume) zu berücksichtigen.

Es erfolgt daher die Kennzeichnung des Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht.

7.4 Hinweise

7.4.1 Baumschutz und Baumaufmaß

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

7.4.2 Schutz der Gehölze während der Baumaßnahme

Um den prägenden Baumbestand während der Baumaßnahmen vor unzulässigen Eingriffen oder Beschädigungen zu schützen sind während der Bauausführung durch den

Vorhabenträger bzw. die ausführenden Unternehmen geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt der Bäume zu treffen. Näheres regelt die DIN 18 920.

7.4.3 Artenschutz

In Verbindung mit den Vorschriften zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen des § 39 Abs. 5 BNatschG sind Baumfällungen, Gehölzrodungen oder Abrissarbeiten grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

7.4.4 Dachbegrünung und Photovoltaik

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

Um die Funktionalität, Sicherheit und die fachgerechte Ausführung bei der Begrünung von Dächern sicherzustellen, sind diese stets nach dem derzeit anerkannten Stand der Technik zu planen, zu bauen und instand zu halten. Hierzu wird auf die „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7.4.5 Denkmalschutz

Für den Bereich der Änderung Nr. 10 des Bebauungsplans We 135 - Hacheney - ist in der Bodendenkmalkarte der Stadt Dortmund keine Verdachtsfläche dargestellt. Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan somit aller Voraussicht nach nicht berührt.

Sollte bei Erdarbeiten jedoch Bodendenkmale oder konkrete Hinweise auf Solche entdeckt werden, sind diese gemäß § 15 DSchG der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund anzuzeigen.

7.4.6 Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets ist nichts bekannt. Ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge zukünftig geplanter Bauvorhaben ist bei erdeingreifenden Maßnahmen daher

vor Baubeginn eine Flächenüberprüfung erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden oder der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die örtliche Polizei zu verständigen.

7.4.7 Altlasten

Über das Vorkommen von Altlasten (Altstandorte/Altablagerungen) innerhalb des Plangebiets liegen zurzeit keine Erkenntnisse vor. Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen im Rahmen von Erdarbeiten über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) i. V. m. §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.4.8 Methangas

Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0 der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund. Methanausgasungen sind somit nicht zu erwarten.

7.4.9 Entwässerung und Überflutungsschutz

Die Starkregengefahrenkarte weist für das Plangebiet keine besondere Überflutungsgefährdung aus. Dennoch kann bei lokalen Starkregenereignissen eine Überflutungsgefährdung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis für den privaten Objektschutz zur Vermeidung von Überflutungsschäden:

Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen. Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund

eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen die Festsetzung, dass private Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Abflussbeiwert C max. 0,5) zu befestigen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Weiterhin unterliegen Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, da die durch die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

Unbeachtlich der o.g. Vorschriften sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Hierzu werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und Belange des § 1 Abs. 6 BauGB beschrieben.

Der vorhandene Laubbaumbestand bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen sind nicht erkennbar, da lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur erfolgt. Das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Die sonstigen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Nach der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dortmund ist für das Plangebiet keine besondere Überflutungsgefährdung im Falle eines Starkregenereignisses erkennbar.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung kann dieser Zielvorgabe entsprochen werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken und den Erfordernissen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung tragen.

8.2 Verkehrliche Belange

Da lediglich die bereits vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert wird, hat die 10. Änderung des Bebauungsplans We 135 – Hacheney – keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen und die Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets. Es werden ferner keine weitergehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsintensivierung geschaffen, die mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einhergehen könnten.

Das Plangebiet ist durch die Hacheneyer Straße an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Ein Abzweig der Hacheneyer Straße (Teilstück *Flurstück 424, Flur 5, Gemarkung Hacheney*) grenzt als öffentliche Verkehrsfläche östlich an den Geltungsbereich an und ermöglicht die Erschließung des Plangebiets aus dieser Richtung.

Über die Glückaufsegenstraße und die Ruhrwaldstraße besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 54 (B 54) in Richtung Süden und über den weiteren Verlauf der Hacheneyer Straße in Richtung Norden. In südlicher Richtung der B 54 erfolgt mit dem Anschluss an die Bundesautobahn 45 eine Anbindung an das überregionale Straßennetz. In nördlicher Richtung ist die Dortmunder Innenstadt in kurzer Fahrzeit zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbar fußläufiger Distanz zur Stadtbahn- und Bushaltestelle „Hacheney". Die Stadtbahn der Linie U 49 bindet „Hacheney" an die Dortmunder Innenstadt, den Hauptbahnhof und im weiteren Verlauf an den Dortmunder Hafen an. Neben der Stadtbahn bedienen auch die Buslinien 438, 443 und 447 den Haltepunkt „Hacheney". Durch die gute fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Stadtbahnhaltepunkt ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Auch die ergänzende tangentiale Erschließung durch Buslinien ist insbesondere in der lokalen Anbindung von Bedeutung.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Bedienstetenwohnungen ist zurzeit durch die 11 Garagenstellplätze im baulichen Bestand abgedeckt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund in ihrer aktuell gültigen Fassung fordert für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Bei 11 Wohneinheiten wären dies rechnerisch 17 Stellplätze. Abzüglich der am konkreten Standort Hacheneyer Straße 180 anrechenbaren Minderungsmöglichkeiten von 25 % kombiniertem ÖPNV-Bonus wären im Falle einer genehmigungspflichtigen Änderung der Bestandgebäude rechnerisch 12 Stellplätze nachzuweisen.

Vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung, die vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand zu sichern und der räumlichen Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt Hacheney wird die Zahl der notwendigen bzw. nachzuweisenden Stellplätze durch die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift / Festsetzung im Bebauungsplan abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund auf 1,0 reduziert.

8.3 Schallschutz

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zu den geräuschintensiven Lärmquellen der Bundesstraße 54 im Osten und der Zillestraße (L 661) im Süden sind die Verkehrslärmemissionen, die auf das Plangebiet einwirken als nicht erheblich zu betrachten. Aus anderen laufenden (Bebauungsplan-)Verfahren ist der Verwaltung bekannt, dass eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch den Verkehr auf der Hacheneyer Straße mit Blick auf die hierfür maßgeblichen Beurteilungspegel und Schallimmissionsrichtwerte ausgeschlossen werden kann. Immissionseinwirkungen gewerblich-industrieller Anlagen auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.

Perspektivisch ist eine Verlängerung der Stadtbahnlinie U49 in Richtung Wellinghofen geplant, die ausgehend vom Haltepunkt Dortmund Hacheney östlich am Plangebiet vorbeiführen soll. Die Verlängerung der U 49 ist Bestandteil des vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Stadtbahnentwicklungskonzeptes und entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund dargestellt.

Die potentiellen Auswirkungen der Stadtbahnverlängerung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es wird daher vorsorglich eine Festsetzung zum Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen: In dem Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung durch

die östlich des Plangebiets geplante Stadtbahnstrecke für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Soweit eine Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Fenster und Türen an den der Lärmquelle (Schienenverkehrslärm) zugewandten Seite müssen den Kriterien der Schallschutzfensterklasse 4 (nach VDI 2719) genügen.

Die sonstigen immissionstechnischen Auswirkungen einer möglichen Verlängerung der Stadtbahnlinie U49 nach Wellinghofen werden im Rahmen des dazugehörigen, vorgeschalteten Plan-(feststellungs-)verfahrens untersucht und behandelt. Hierzu gehören u.a. mögliche Auswirkungen durch z.B. Erschütterungen, Staub und elektrostatische Feldemissionen. Es erfolgt für diese Immissionen daher auch keine Festsetzung im Bebauungsplan, da dies eine unverhältnismäßige Einschränkung zu Lasten der betroffenen Grundstückeigentümer darstellen würde.

Da wie unter Kap. 8.2 beschrieben, durch den Bebauungsplan keine Voraussetzungen für eine Nutzungsintensivierung geschaffen werden, sind durch die Umsetzung der Planung keine Veränderungen in der Immissionsbelastung im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

8.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Es besteht kein weitergehendes Erfordernis zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung.

9. Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen

10. Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche	4.920 m²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.920 m²	100,0 %
Überbaubare Grundstücksfläche	1.290 m²	26,2 %

11. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Regelwerken

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Dortmund, 09. September 2024

Niedergethmann

Fachbereichsleitung