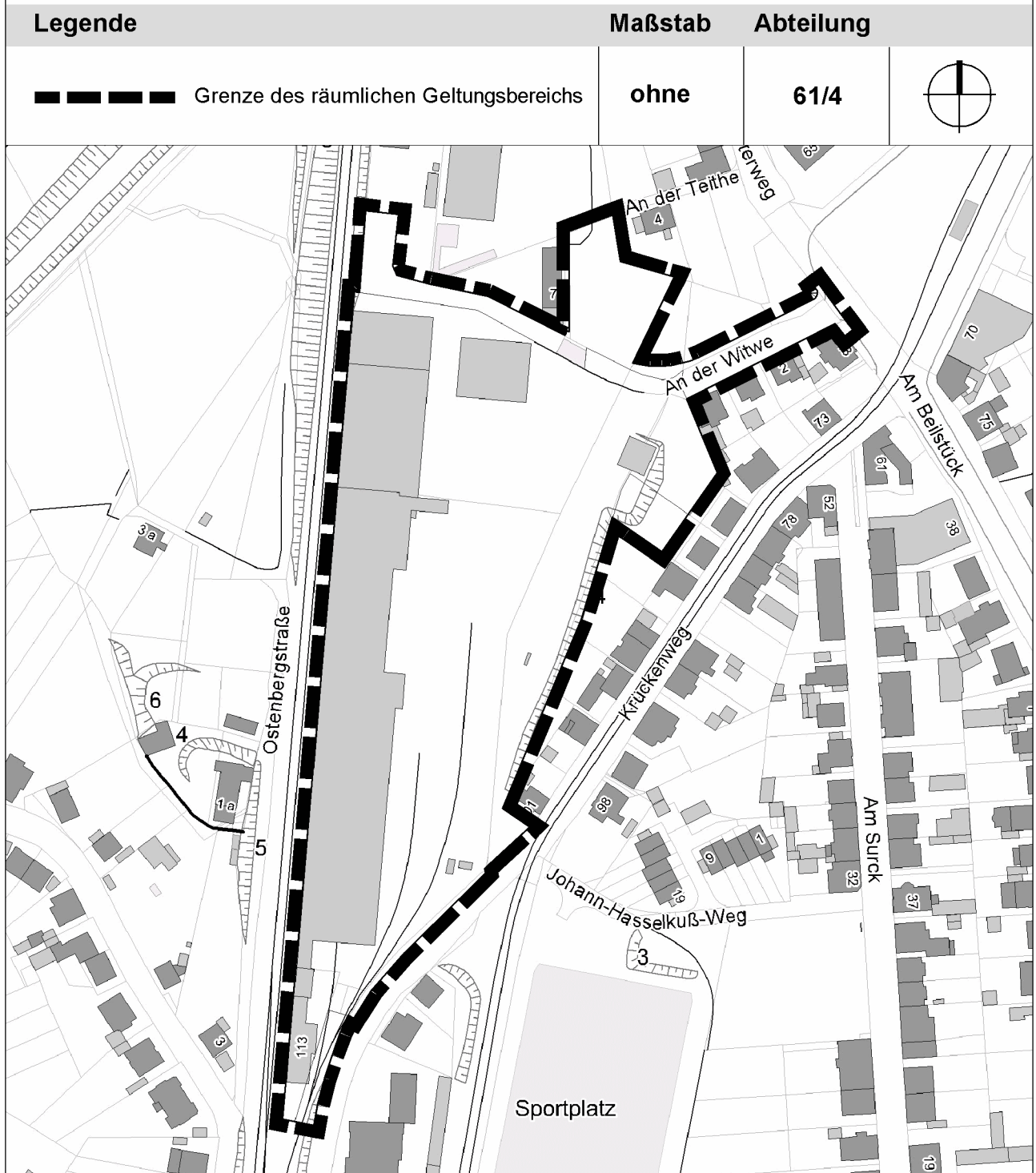


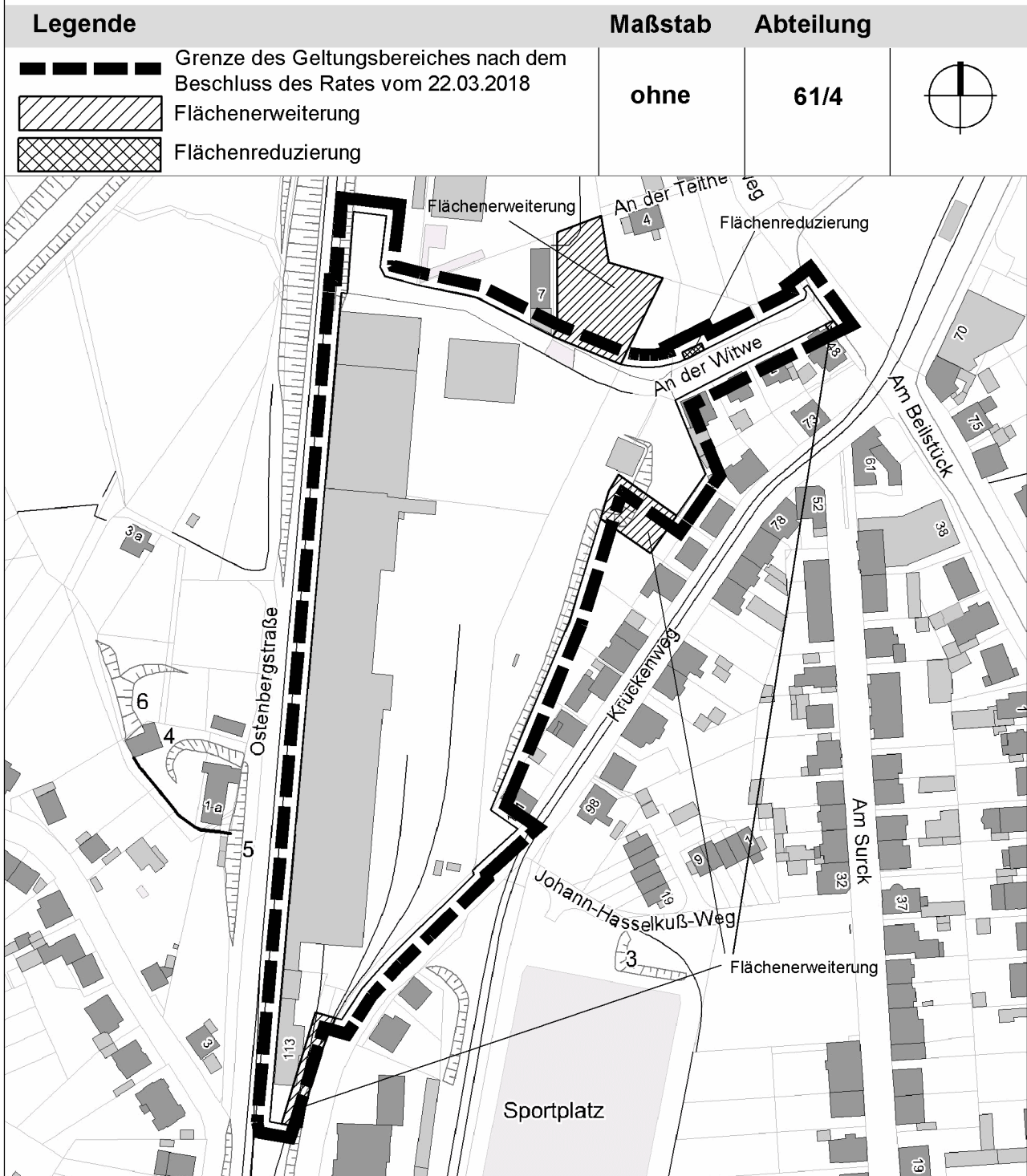
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe -



Oktober 2019



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe -



Oktober 2019



Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - Entwurf

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundflächenhöhe (§ 19 BauNVO)

1.1 In den Teilbaugebieten WA 4, WA 5 und WA 7 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2 Im Teilbaugbiet WA 3 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Nutzungsebene als Mindest- und/oder Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NNH) festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante der Dachkonstruktion).

2.2.2 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe (Traufhöhe).

2.2.3 Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Traufhöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

2.2.4 Wenn die Außenwände des obersten Geschosses von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abliegend mindestens 1 m zurückspringen (Stufgeschoß), ist die Bestimmung der Traufhöhe die Oberkante des Rohfußbodens des obersten Geschosses, dabei bleiben unberücksichtigt die Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen.

2.2.5 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 18 Abs. 6 BauNVO).

2.2.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2.7 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 2,0 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15° (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2.8 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Aufzugsüberfahrten müssen von der Außenwand um das Maß der Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen zurücktreten.

3. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Teilbaugebieten WA 2, WA 6 und WA 7 sind oberirdische Garagen, oberirdische Stellplätze (Carports) sowie oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2 In den Teilbaugebieten WA 4 und WA 5 sind Stellplätze nicht im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.3 Im Teilgebiet WA 4 und WA 5 sind oberirdische Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) nicht im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 In den Vorgärten (siehe Textfestsetzung Nr. 8.4) sind keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten, Züge sowie Garagen für Müllfahrzeuge, Wohnfahrzeuge, gemessen von der Festsetzung ist die Anlage von Freizeitanlagen innerhalb des Teilbaugebietes WA 2.

5. Privatstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Die Privatstraße dient der Erschließung der Baugrundstücke in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 4 sowie der nördlich angrenzenden, gewerblich genutzten Baugrundstücke nach Maßgabe der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Träger der Ver- und Entsorgung, die Eigentümer der Baugrundstücke in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 4 sowie der nördlich angrenzenden, gewerblich genutzten Baugrundstücke haben das Recht, die mit dem Symbol „GFL“ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung bzw. zugunsten der gewerblich genutzten Baugrundstücke zu belasten.

6.2 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol „GL“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Träger der Ver- und Entsorgung haben das Recht, die vorgenannte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung zu belasten.

6.3 Die Eigentümer der Teilbaugebiete WA 2 bis 7 haben das Recht, die mit dem Symbol „G1“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Erschließung der Gemeinschaftsgarage im Teilbaugebiet WA 1 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung wie folgt zu belasten:

- Durchgängig mit einem 2,5 m breiten Korridor in Nord-Süd-Richtung (zwischen der festgesetzten Privatstraße sowie dem Teilbaugebiet WA 2).
- Zwischen dem 2,5 m breiten Korridor in Nord-Süd-Richtung sowie dem angrenzenden Teilbaugebiet WA 1 für mindestens eine und bis zu zwei Zugwegen mit jeweils 2,5 m Breite.

Die Träger der Ver- und Entsorgung haben das Recht, die vorgenannte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung zu belasten.

6.4 Die Eigentümer der Teilbaugebiete WA 2 bis 7 haben das Recht, die mit dem Symbol „G2“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Erschließung der Gemeinschaftsgarage im Teilbaugebiet WA 1 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung wie folgt zu belasten:

- Durchgängig mit einem 3 m breiten Korridor in West-Ost-Richtung (zwischen der festgesetzten Mitschwerkreuzfläche „M“ sowie der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung kann von der Lage der Verbindung um bis zu 10 Meter abgewichen werden, solange die fußläufige Verbindung sichergestellt ist.

6.5 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol „G 3“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wie folgt zu belasten:

- Durchgängig mit einem 3 m breiten Korridor in West-Ost-Richtung (zwischen der festgesetzten Mitschwerkreuzfläche „M“ sowie der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“).

6.6 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol „G 4“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wie folgt zu belasten:

- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 2,0 m.
- Sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Anlagen für die Nutzung von Solarenergie) mit einer Höhe von bis zu 2,0 m.
- Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Aufzugsüberfahrten, soweit es sich um nach Textfestsetzung Nr. 2.2.8 zulässige Aufzugsüberfahrten handelt, mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

7.1 Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „GGA“ – „Gemeinschaftsgarage“ dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet.

7.2 Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „GST“ – „Gemeinschaftsstellplätze“ dient der Anlage der erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet.

8. Flächen für das Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Fläche für Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit dem Symbol „B“ bezeichnete Fläche ist in Ergänzung zum vorhandenen Gehölzbestand fähig mit standortgerechten Großstämmen (z.B. Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas), Achswiede (Salix cinerea), Rosen) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung von Schlehen (Prunus spinosa) ist nicht zulässig. Es angefangene 100 m² Anpflanzfläche ist ein Laubbäum II. Ordnung (z.B. Feldahorn (Acer campestre), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sal-Weide (Salix caprea)) zu pflanzen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvergaben zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume können auf die Zahl zu pflanzender Laubbäume angerechnet werden.

8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind standortgerechte Laubbäume II. Ordnung (z.B. Feldahorn (Acer campestre), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sal-Weide (Salix caprea)) zu pflanzen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den vorgenannten Bepflanzungsvergaben zu ersetzen.

8.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweiseführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Baudordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

8.4 Begrünung der Vorgärten

Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Vorgärten (Definition siehe Begründung) vielfältig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bepflanzte Flächen im Vorgarten sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Züge und Müllstapellplätze zulässig. Weiterhin ist die Anlage von Freizeitanlagen im Teilbaugebiet WA 2 zulässig. (siehe Textfestsetzung Nr. 4)

Die fachliche Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist zulässig.

8.5 Begrünung der sonstigen nicht über- oder unterbauten Grundstückflächen

Als sonstige Grundstückflächen gelten die nicht unter die Festsetzung 8.4 fallenden Grundstückflächen, welche weder über- noch unterbaut sind.

Die sonstigen Grundstückflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind für Schutz vor Wurzel Schäden durch Bepflanzungen nur fachweise zugehörige Gehölze zulässig.

Es angefangene 200 m² Vorgarten- und sonstige Grundstückflächen ist mind. ein standortgerechter Laubbäum II. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanz mit Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsmöglichkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvergaben zu ersetzen. Anpflanzungen zur Begrünung privater Stellplatzanlagen (vgl. Textfestsetzung Nr. 6.3) können auf die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume angerechnet werden.

8.6 Stellplätze und Straßenbegrünung

Öffentliche und private Stellplatzflächen sind je angefangene 2 Längsarbeitsplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem standortgerechten Laubbäum zu begrünen.

Innenhalb der Stellplatzanlage sind breitkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (acer platanoides), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Steileiche (Quercus robur) als Hochstamm (Mindestqualität: 3 x verpflanz mit Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

Die Bäume sind in mindestens 8 m² großen Bumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Bei Pflanzflächen ist eine Mindestbreite von 2 m herzustellen.

In die jeweiligen Pflanzflächen sind fähig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen, Stauden, gemessen von Ostern und Krokus an. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Falls aufgrund der räumlichen Nähe zu hochbaulichen Anlagen die Anpflanzung breitkroniger Laubbäume nicht möglich ist, sind alternativ klein- oder mittelkronige, standortgerechte Gehölze, Stauden, gemessen von Ostern und Krokus an. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

10.1 Teilbaugebiet WA 2

Für mit den bedingten Festsetzungen verbundene bauordnungsrechtliche Festsetzungen siehe Kap. II 11.1.3.

Im Teilbaugebiet WA 2 gilt die festgesetzte Grundflächenzahl für den Fall des überwiegenden Erhalts bzw. der Nach-Unterstützung des durch die Baugrenze umgrenzten Hauptteils der bestehenden Werkstätte. Auflassende Bedingung ist die Entfernung der Bodenplatte oder der Tragkonstruktion auf mehr als 20% der Fläche. Als Folgebauwerk wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In diesem Fall darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Teilbaugebiet WA 2 bleiben unberührt.

10.2 Ausschluss von festgesetzten Nutzungen vor der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf den mit Ziffer „G“ gekennzeichneten Flächen (Flurstück 2298 und eine Teilfläche von ca. 390 m² aus dem Flurstück 2200) sind die festgesetzten Nutzungen bis zur Bestandsfrist der Freistellungsbescheide für diese Flächen von Bahnbetriebszwecken des Eisenbahnverkehrs unzulässig.

Dabei dürfen die Inmenschallpegel, wie in der nachfolgenden Liste aufgeführt, nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume, nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgelieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebäuden	35 dB(A)
Wohnräume, tags	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgelieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebäuden	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
3.1 Unterrichts- und Lehrbedürftige, Einzelbüros, 40 dB(A)	
Küchen, Aulen	
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofort diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die maßgeblichen Außenmischpegel nach VDI-Richtlinie 2719 am Tag und in der Nacht sind den Kategorien 1 und 2 als Anlage der Begründung zu entnehmen.

Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmern sowie Wohn-Schlafkämern in Ein-Zimmer-Wohnungen) die nicht über mindestens ein Fenster ohne Überschreitungen der Orientierungswerte verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³ pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 8.1 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Grundstücken abgegrenzten Außenanlagen gem. Nr. 8.2 oder offener Fenster an anderen Gebäudeselten sicher gestellt sein muss, oder

b. wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) der A-bewertete Schallpegel durch Geräuscheinwirkungen des nördlich der Straße „An der Witwe“ gelegenen Gewerbetriebes 0,5 m außerhalb der Mitte des geöffneten Fensters um mindestens 10 dB(A) gemindert wird.

9.2 In den mit „S 1“ gekennzeichneten Flächen sind an der zur Straße „An der Witwe“ orientierten Nordfassade schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn

a. die Räume an der zur Straße „An der Witwe“ orientierten Nordfassade nicht über offene Fenster verfügen, wobei die Belüftung der Räume über schallschützenden Lüftungsanlagen gem. Nr. 8.2 oder offene Fenster an anderen Gebäudeselten sicher gestellt sein muss, oder

b. wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) der A-bewertete Schallpegel durch Geräuscheinwirkungen des nördlich der Straße „An der Witwe“ gelegenen Gewerbetriebes 0,5 m außerhalb der Mitte des geöffneten Fensters um mindestens 10 dB(A) gemindert wird.

9.3 Entlang der mit dem Symbol „LW“ bezeichneten Linie ist auf deren Länge eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzwand muss durchgehend eine Höhe von mindestens 95,89 m aufweisen. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung dert aufweisen, dass der von der Bahnstrecke ausgehende A-bewertete Schalldruck durch die Wandkonstruktion eine Pegelminderung von mindestens 25 dB erfährt.

9.4 Im Teilgebiet WA 2 sind nach Westen orientierte Aufenthaltsräume in Wohnungen im Teilbaugebiet WA 2 zulässig, wenn die Wohnung über mindestens einen weiteren Aufenthaltsraum verfügt, der entweder nach Osten orientiert ist oder im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss liegt.

9.5 Im Teilgebiet WA 3 sind Aufenthaltsräume in Wohnungen nur zulässig, wenn sie über nach Osten oder Norden orientierte Fenster oder Türen zum Zwecke der Belüftung und Belüftung verfügen.

III Hinweise

1. Einseitigkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerken

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

2. Artenschutz

Somit in der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders der streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:

- Die Baufeldränder sind im Schutz Inzidenz-Vorgarten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG in der Welt 1. März bis zum 30. September unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

Bei den folgenden Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die u.a. auch den europäisch geschützten Arten, dienen und geeignet sind, bestehende Lebensräume aufzuwerten. Es wird empfohlen:

- das Quartierpotenzial für Fledermäuse durch die Installation von Fledermauskästen oder Einbaueinsten an Gebäuden und gegebenenfalls an Blumen in Randbereich oder im Umfeld des Plangebietes zu erhöhen. Werden keine wartungsfreien / selbstreinigenden Kästen mit nach unten offenen Schlitzen bzw. Einbaueinsten verwendet, ist eine jährliche Kontrolle mit Reinigung der Kästen vorzunehmen;

- zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Fledermausquartieren, sollen Gebäudeabschnitte (insbesondere der Nebengebäude der Gleisdreieck) in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeputzt werden.

Erfolgt der Gebäudeabruch außerhalb des Zeitraums, ist eine artenschutzrechtliche Baugenehmigung vorzunehmen. Unmittelbar vor den Abrissarbeiten werden die Gebäude nochmals auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten untersucht. Sollten Tiere beobachtet werden, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.

Sollte durch die Kontrollen eine Nutzung der Gebäude als Quartier festgestellt werden, sind kurzfristige Ersatzquartiere (Fledermauskästen, wartungsfrei / selbstreinigend) in räumlicher Nähe anzubringen. Werden keine wartungsfreien Kästen eingesetzt, sind im Rahmen wiederkehrender Maßnahmen zur Funktionsicherung die Kästen mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen sind auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelnesten und anderen alten Nestern).

- das Potenzial an Ruhe-/Fortpflanzungslstätten für Schleiereule und Turmfalke zu erhöhen. Dies kann durch das Öffnen von Erlernöglichkeiten in ungestörte, dunkle Gebäudebereiche (bzw. Dach) oder durch das Anbringen von Nisthilfen im Bereich eines ungestörten Dachbodens erfolgen;

- das Potenzial an Ruhe-/Fortpflanzungslstätten für Stare durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen an Gebäuden und/oder geeigneten Bäumen zu erhöhen;

- das Potenzial an Ruhe-/Fortpflanzungslstätten für Blühhänflinge durch Fassaden- und Dachbegrünung zu erhöhen. In Dortmund wird beachtet, dass Nester gerne in Hausbegrünen (Efeu, Kletterrosen) angelegt werden und be grünte Dächer wegen des insekten- und sämmereneinstaus zum Naherholungsaufgebot werden;

- bei Abpflanzungen an den Grenzen bzw. Nutzungsgrenzen des Plangebietes eine Befugung mit Gehölzen für insektenreiche Hecken oder Gebüsche zu wählen, die gerne von Fledermäusen und Vögeln zur Brut und Nahrungssuche aufgesucht werden. Dazu zählen beispielsweise: Hasel (corylus avellana), Schlehe (prunus spinosa), Hartweilch (cornus sanguinea) und Weißdorn (crataegus laevigata, crataegus monogyna) sowie Stiel- und Traubeneichen, auch Sommerleier.

3. Kampfmittel

Nach Luftblausäureverboten (LBA) durch die Kampfmittelbeseitigungsanstalt der Bundesregierung Arnsberg liegt das Plangebiet innerhalb des Bombenabwurfgebietes. Zudem liegt ein Blindlingsverbleibungsamt am östlichen Rand des Plangebietes vor.

Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Geeignete Untersuchungen bzw. Überprüfungen der Flächen sind daher vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstückflächen erforderlich, auf denen bodenreife Maßnahmen bzw. Baugrunduntersuchungen stattfinden, um das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen.

Der bekannte Blindlingsverbleibungsamt ist mittels eines geeigneten Verfahrens zu untersuchen und bei Bestätigung des Verdachts ist dieser freizulegen und zu räumen.

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

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachtraufe.

12. Einfriedungen

12.1 Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch beschneiden auf max. 1,0 m Höhe zu halten. Im Bereich von Grundstückzufahrten ist die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen Zu- und Abfahrten auf max. 0,5 m Höhe zu halten.

12.2 Zäune sind in Verbindung mit Heckenpflanzungen entlang von öffentlichen oder privaten Erschließungsanlagen nur innenliegend und mit einem Abstand von 0,5 m zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

12.3 Die Pflanzstreifen für Heckenpflanzungen sind in 1,0 m Breite auszuführen.

12.4 Zur Verwendung kommen dürfen folgende Arten:

- Fagus sylvatica Rotbuche
- Carpinus betulus Hainbuche
- Ligustrum vulgare Liguster

13. Antennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW)

13.1 Je Wohngebäude ist nur eine Antenne zulässig.

14. Gestaltung von Müll- / Abfallbehältern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

14.1 Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, Hecken oder Rankgitter in Verbindung mit Kletter- und Rankpflanzen oder geschlossenen Einfriedungen optisch abzusichern.

15. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

15.1 Werbeanlagen und Firmenschilder sind nur an der Stelle der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

15.2 Werbeanlagen und Firmenschilder müssen vielfältig innerhalb der Fassade untergebracht werden. Selbständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

15.3 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

15.4 Skybeamer, Billboards (Plakatewände / Werbeplakate) oder sonstige Werbung mit Fortgang von Kostenunterstützungen der Stützwerke in der Stadt Dortmund; Bochum Fassung: Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbaubereichen, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationsschutz in Landschaftsbaubereichen), DIN 18 919 (Einwicklungs- und Unterhaltungsregeln), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die TV-Landschaftsbaubereichen sowie die FLL-Empfehlungen für Baupflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines funktionsfähigen Zustandes der Pflanzflächen sind Fristen zur Pflanzungs- und Entwicklungsphase gemäß der Kostenunterstützung der Stadt Dortmund einzuhalten.

15.5 Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstückflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsrechtes NW zu beachten.

16. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

16.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern von Gebäuden zulässig. Dabei sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Gebäuden mit einer max. 2,0 m nicht überschreiten. Solarpaneele sind nur mit max. 20 kg/m² zulässig.

Die Dachbegrünung gem. Festsetzung Nr. 8.7 bleibt davon unberührt.

4. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodeneunden

Bei Bodeneingriffen können Bodenkundlicher (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde), z.B. Mauer, als Graben, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodeneunden ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungspoliste mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodeneundenfeld zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DMSG NW).

Begründung

Zum Bebauungsplan Hom 258
– An der Witwe –

Entwurf

15.10.2019

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt



Inhalt

1. Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	5
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3 Planverfahren.....	5
2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation.....	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2 Bestandssituation.....	8
2.3 Umgebung des Plangebietes	9
3. Übergeordnete und sonstige rechtsverbindliche Planungen	9
3.1 Landesentwicklungsplan	9
3.2 Regionalplan	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Landschaftsplan	12
3.5 Bebauungspläne	13
4. Sonstige Planungen	13
4.1.1 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund.....	13
4.1.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund	14
4.1.3 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB.....	15
5. Fachplanungen und Fachbelange	16
5.1 Schutzgebiete	16
5.2 Bahnanlagen.....	17
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
5.4 Kampfmittel	18
5.5 Bergbau	18
6. Städtebauliches Konzept.....	20
7. Planungs- und Standortalternativen	24
8. Inhalte des Bebauungsplanes	25
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	25
8.2 Maß der baulichen Nutzung (Teilbaugebiete WA 1 bis WA 7)	25
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	28
8.4 Stellplätze und Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen.....	28
8.5 Verkehrsflächen	29
8.6 Flächen für Versorgungsanlagen.....	30

8.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	30
8.8	Schallschutzmaßnahmen	30
8.9	Erschütterungen.....	31
8.10	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	32
8.10.1	Öffentliche Grünfläche.....	32
8.10.2	Pflanzmaßnahmen und Bindungen für Bepflanzungen.....	32
8.11	Bedingte Festsetzung.....	37
8.12	Gestalterische Festsetzungen	38
8.13	Kennzeichnungen	39
8.14	Nachrichtliche Darstellungen.....	39
8.15	Hinweise	39
9.	Auswirkungen der Planung.....	40
9.1	Städtebauliche Auswirkungen	40
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr / Verkehrliche Situation	40
9.3	Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft.....	42
9.3.1	Artenschutzfachbeitrag.....	42
9.3.2	Baumschutzsatzung.....	44
9.3.3	Anwendung der Bodenschutzklausel.....	47
9.3.4	Boden und Bodenschutz, Altlasten.....	48
9.3.5	Methanausgasungen.....	49
9.4	Immissionen.....	50
9.4.1	Lärmschutz	50
9.4.2	Geruchsimmissionen.....	56
9.4.3	Elektromagnetische Felder.....	57
9.5	Erschütterungen.....	58
9.6	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	59
10.	Sonstige Umweltbelange und Schutzgüter.....	61
10.1	Flächeninanspruchnahme	61
10.2	Nutzung erneuerbarer Energien	62
10.3	Erholung.....	62
10.4	Grundwasser.....	63
10.5	Luftqualität	63
10.6	Staub	63

10.7	Lichtemissionen	63
10.8	Klima	63
10.9	Abfälle	64
10.10	Störfallbetriebe	64
10.11	Baubedingte / baubegleitende Beeinträchtigungen	64
11.	Kosten	64
12.	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	65
13.	Flächenbilanz	66
14.	Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen	66
15.	Anlagen	67

1. Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Das Gelände der ehemaligen Weichenfabrik, bekannt als „Schreck-Mieves“, liegt im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Barop, im Bereich zwischen dem Krückenweg, der Straße „An der Witwe“ und der Eisenbahnstrecke Dortmund-Witten (S5). Seit 1904 wurden auf dem Gelände von der Schreck-Mieves GmbH Weichen hergestellt. Im Jahr 2013 wurde die Produktion eingestellt. Seitdem liegt das Grundstück brach.

Eine gewerbliche Folgenutzung hat sich seitdem aufgrund fehlender gewerblicher Nachfrage nicht mehr ergeben. Auf dem Gelände befinden sich noch die ehemaligen Betriebsgebäude, insbesondere zwei größere Hallen an der westlichen Grundstücksgrenze. Das Gelände bietet sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der günstigen ÖPNV-Anbindung für eine Nutzungsänderung zugunsten des Wohnungsbaus an.

Das Gelände wurde im Jahr 2017 von der „Alte Gleisfabrik GmbH & Co. KG“ erworben. Die neue Eigentümerin beabsichtigt eine städtebauliche Neuordnung der Fläche mit dem Ziel der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit urbanen Qualitäten. Die vorhandenen Hallen sollen nach Möglichkeit erhalten und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Damit wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Dortmund Rechnung getragen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; hierzu wird ein Angebots-Bebauungsplan erstellt. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Innenentwicklung durch Wiedernutzung der brachliegenden ehem. Betriebsflächen.
- Wohnbauliche Nachverdichtung.
- Entwicklung zu einem innerstädtischen Wohnquartier.
- Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien, Wohnformen und Wohnungsgrößen zur Diversifizierung des Angebotes (inkl. mind. 25% öffentlich geförderter Wohnraum).
- Möglichkeit zu Erhalt und Umnutzung der im Westen bestehenden (Hallen-)Bebauung.
- Herstellung privater, halböffentlicher und öffentlicher Frei- und Grünflächenanteile.
- Neuordnung der Erschließung.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

▪ § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Umnutzung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Grundstücke.

▪ § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit ca. 16.600 m² hinter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne besteht nicht.

▪ § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Dies attestiert das Ergebnis einer Vorprüfung gem. § 24 UVPG zur UVP-pflichtigkeit auch für die geplante Erschließungsstraße.

▪ § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB

abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz, Artenschutz) zu ermitteln und zu bewerten (vgl. Kap. 9 und 10). D.h. geprüft werden zum einen die Umweltbelange, die Festsetzungen erforderlich machen, zum anderen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Auswirkungen auf Umweltbelange bzw. Schutzgüter haben.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Barop der Stadt Dortmund und umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Begrenzung der Straße „An der Witwe“ sowie die an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 116, 1710 sowie 1962,
- im Osten durch die angrenzende, bestehende Wohnbebauung entlang des Krückenweges,
- im Süden durch den Krückenweg und
- im Westen durch die Bahnstrecke Dortmund-Witten.

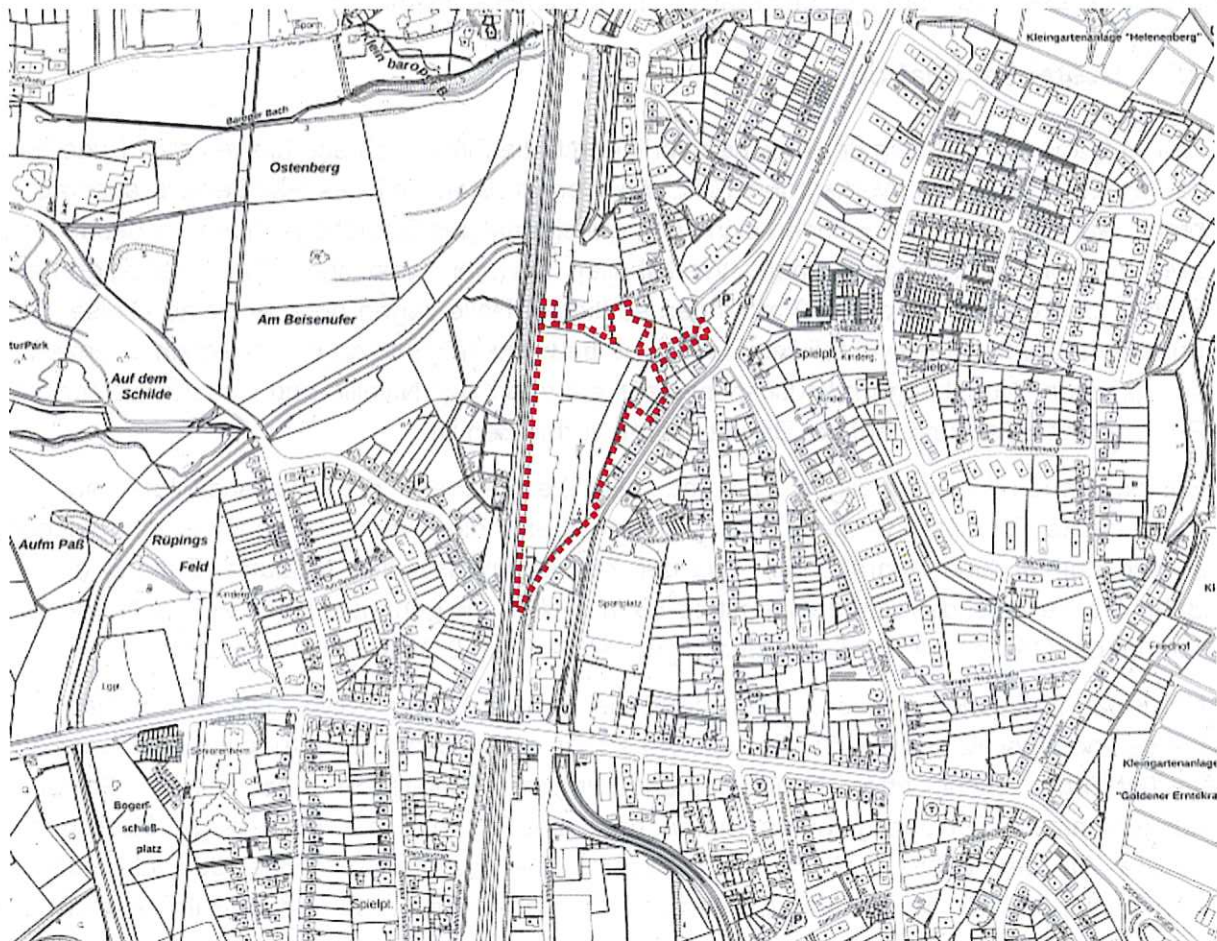


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches¹ (rot gestrichelt = GB) (unmaßstäblich)

¹ Eigene Darstellung auf Grundlage von: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland – GeoPortal NRW - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) aufgerufen unter www.geoportal.nrw.de. (Stand: 04.05.2018).

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Barop, Flur 3:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Barop, Flur 3			
119*	369	370	643
1463	1482	1542*	1554
1860	1962*	2068	2078
2298	2299*	2435	2437
2442*	2468		

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Bestandssituation

Seit Aufgabe der Nutzung der Weichenfabrik durch die Firma Schreck-Mieves zum Ende des Jahres 2013 liegt das Werksgrundstück, das den größten Teil des Plangebiets ausmacht, brach. Auf dem Gelände befinden sich noch die ehemaligen Betriebsgebäude, insbesondere zwei größere aneinandergebaute Werkshallen an der westlichen Grundstücksgrenze. Südlich und östlich der ca. 180 m langen südlichen Halle liegen noch einzelne Gleise. Die früheren Lagerflächen sind teilweise mit Gras bewachsen. Entlang der östlichen Grenze zu den privaten Wohnbaugrundstücken besteht aufgrund der Nivellierung des Areals auf ein Planum eine Böschung, auf der Baumbestand vorhanden ist.

Entsprechend der vormaligen Nutzung als Weichenwerk mit Gleisanschluss an die Bahnstrecke ist das Gelände weitgehend eben; dies resultiert aus umfangreichen Aufschüttungen und Abgrabungen aus der Zeit der industriellen Nutzung. Entlang der S-Bahn-Trasse weist das Plangebiet mit 88-89 m ü. NHN die geringste Höhe auf, im Nordosten liegt an der Grenze zur Straße An der Witwe mit 92-93 m ü. NHN der Hochpunkt.

Nördliche Teilflächen umfassen die öffentliche Straße An der Witwe. Die Straße hat eine Länge von etwa 125 m. Die Straße befindet sich in öffentlichem Eigentum, sie ist asphaltiert, verfügt aber nicht über Fahrbahnmarkierungen, Parkstände oder einen Gehweg, ausgenommen den unmittelbaren Einmündungsbereich in den Krückenweg. Nördlich der Straße An der Witwe befindet sich zudem eine weitere Teilfläche des ehemaligen Werksgeländes der Weichenfabrik. Derzeit liegt die Fläche brach und wird im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze von einzelnen Gehölzen gesäumt.

Westlich mündet die öffentliche Verkehrsfläche an das Betriebsgelände der ehemaligen Schreck-Mieves GmbH. Von hier aus führt ein privater Erschließungsweg über die Flächen der ehemaligen Weichenfabrik sowie ein Grundstück im Eigentum der DB bis auf das Grundstück der bestehenden gewerblichen Nutzungen (Kfz-Werkstätten).

Der gesamte private Erschließungsweg ist auf einer zwischen ca. 5,50 m und ca. 7,00 m variierenden Breite asphaltiert, verfügt jedoch nicht über Gehwege oder

Fahrbahnmarkierungen. Beiderseits liegen im westlichen Bereich die Einfriedungen der Betriebsbereiche, im Westen endet der private Erschließungsweg als Sackgasse ohne Wendeanlage längs der Bahntrasse Dortmund-Witten; der Grenzbereich zur Bahn ist durch Vegetation gesäumt.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Krückenweg sowie daran in östlicher Richtung anschließend befinden sich vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser. Diese reichen von zweigeschossigen Gebäuden bis hin zu viergeschossigen Gebäuden.

Am nördlichen Ende des Plangebietes besteht gegenüber der Bebauung entlang des Krückenweges ein Höhengraben von bis zu ca. 5 m. Dieser läuft bis zum südlichen Ende der Liegenschaft der ehemaligen Weichenfabrik auf ein höhengleiches Niveau aus.

Innerhalb des Krückenweges befindet sich die Trasse der Stadtbahn.

Südöstlich des Krückenweges befindet sich ein Sportplatz.

Im Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen (v.a. Kfz-Dienstleistungen). Hierunter fallen eine Werkstatthalle in zentraler Position des Geländes sowie Außenflächen und eine Lackierhalle. Im Westen anschließend befinden sich untergeordnete und weniger strukturierte kleinteilige Betriebe (ebenfalls Kfz-Dienstleistungen).

Nördlich grenzt ein stark mit Vegetation bewachsenes Grundstück an, auf dem die Errichtung einer Tageseinrichtung für Kinder – unabhängig von der hier vorliegenden Planung – vorgesehen ist. Zur Straße hin schließt dieses Grundstück mit einer leichten Böschung variabler Höhe ab, da die Straße nach Westen hin abfällt; abschnittsweise ist eine Einfriedung vorhanden.

Im Westen, direkt an das Plangebiet angrenzend, verläuft die Bahntrasse der Schienenverbindung Dortmund-Witten.

Im Süden, in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich der Nahversorgungsstandort Barop mit Lebensmitteleinzelhandel und weiteren Einzelhandelslagen (vgl. Kap. 4.1.2). Jenseits der Bahntrasse im Westen befinden sich weitere Wohnquartiere. Darüber hinaus befindet sich hier der teilweise renaturierte Verlauf des Rüpingsbaches. Weiter in Richtung Westen folgen freie Landschaft und Offenlandzonen und in ca. 1.250 m Entfernung zum Plangebiet das Areal des Dortmunder Hochschul-, Wissenschafts- und Technologiecampus.

3. Übergeordnete und sonstige rechtsverbindliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der seit dem 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie dessen am 06.08.2019 in Kraft getretene Änderung geben folgende für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze vor:

- Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel und Grundsatz),

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung (Grundsatz),
- Vorrang der Innenentwicklung (Grundsatz),
- Energieeffizienz und Klimagerechtigkeit in der Siedlungsentwicklung (Grundsatz),
- Wiedernutzung von Brachflächen (Grundsatz).

Die Planung trägt den Erfordernissen des LEP Rechnung.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – festgelegten **Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)**. Die Bahntrasse Dortmund-Witten, die Trasse der potenziellen H-Bahn-Verlängerung sowie die Stadtbahnstrecke Grevel-Hombruch sind als **regional bedeutsame Schienenwege** festgelegt und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg² (schwarz = Plangebiet)

Verglichen mit dem wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg sind im Entwurf zum Regionalplan Ruhr³ Änderungen in der Plangebietsumgebung zu verzeichnen. So entfallen im Entwurf des Regionalplans Ruhr die Festlegung der H-Bahn und der Stadtbahn, der Rüpingsbach wird hingegen als Fließgewässer erstmalig dargestellt. Die Grün- und Ackerflächen westlich der Schienentrasse werden zudem mit den

² Bezirksregierung Arnsberg Bezirksplanungsbehörde: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- (Dortmund/Kreis Unna/Hamm); Arnsberg (12/2004).

³ Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr für die Metropole Ruhr; Essen (Entwurf – Stand April 2018).

Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ überlagert (vgl. Abbildung 3).

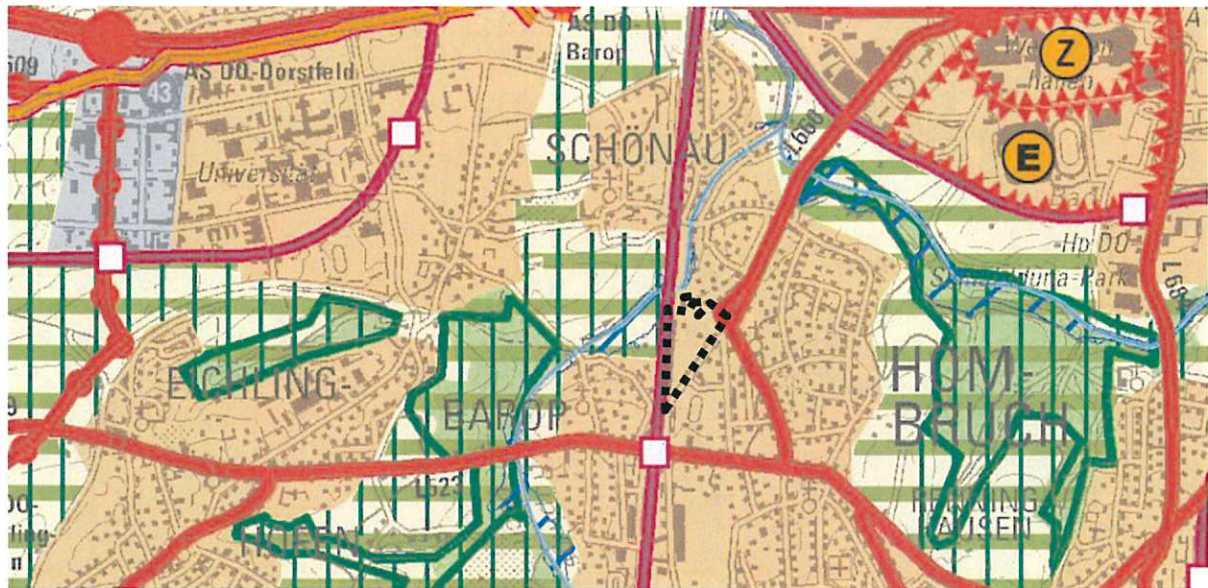


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf Regionalplan Ruhr⁴ (schwarz = Plangebiet)

Der Regionalplan bzw. Gebietsentwicklungsplan gibt folgende für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze vor:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Inanspruchnahme von Freiraum (Ziel),
- Bedarfsgerechte Entwicklung der Siedlungsstruktur (Ziel),
- Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) (Ziel),
- Nutzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) (Ziel).

Die Planung trägt den Erfordernissen der Regionalplanung Rechnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im seit 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund wird das Plangebiet entsprechend der früheren Nutzung als Flächen für Bahnanlagen / Schienenverkehrsweg dargestellt.

Westlich grenzt die als Schienenverkehrsweg dargestellte Bahntrasse Dortmund-Witten an, entlang der auch die potenzielle Verlängerung der H-Bahn bis Barop-Parkhaus im FNP berücksichtigt ist.

Östlich des Plangebietes wird der im „Krückenweg“ verlaufende Schienenverkehrsweg der Stadtbahn dargestellt.

⁴ Vgl. Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr für die Metropole Ruhr; Karte 23, aufgerufen unter: <https://www.metropolerruhr.de/pl/regionalverband-ruhr/regionalplanung/regionalplan-ruhr.html> (Stand: 28.08.2018).

Die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt.

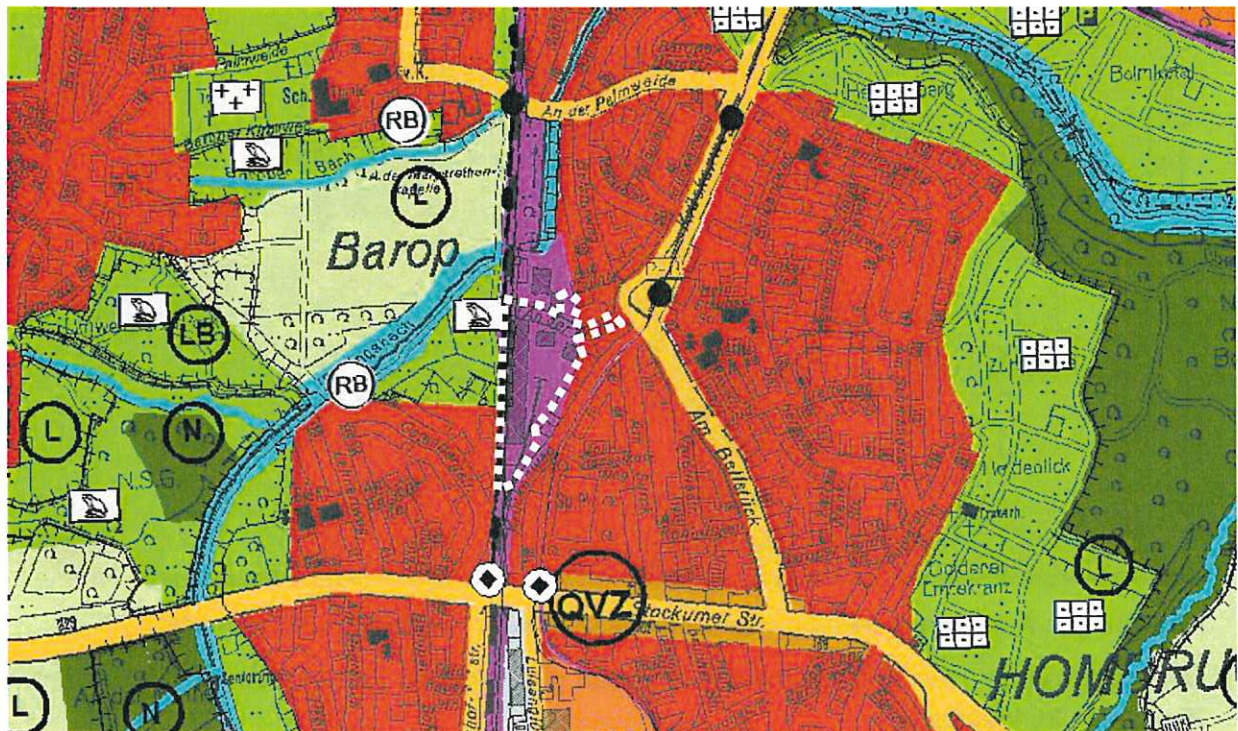


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund⁵

Durch die angestrebte Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet ergibt sich eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle – nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes – im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich des wirksamen Landschaftsplanes Dortmund-Süd (Stand 02.09.2005), noch im Geltungsbereich des Entwurfes des Landschaftsplanes (Stand: Erneute Offenlegung im September/Oktober 2019).

Durch die räumliche Trennung des Plangebietes von im Landschaftsplan festgelegten Entwicklungsflächen durch die bestehende Bahnstrecke Dortmund-Witten sind Auswirkungen der Planung auf die Entwicklungsfläche sowie die Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes nicht zu erwarten.

⁵ Über Geoportal der Stadt Dortmund,
<http://geoweb1.digistadtdo.de/OWSServiceProxy/client/fnp.jsp>; 22.02.2018

3.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und angrenzende Bereiche besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

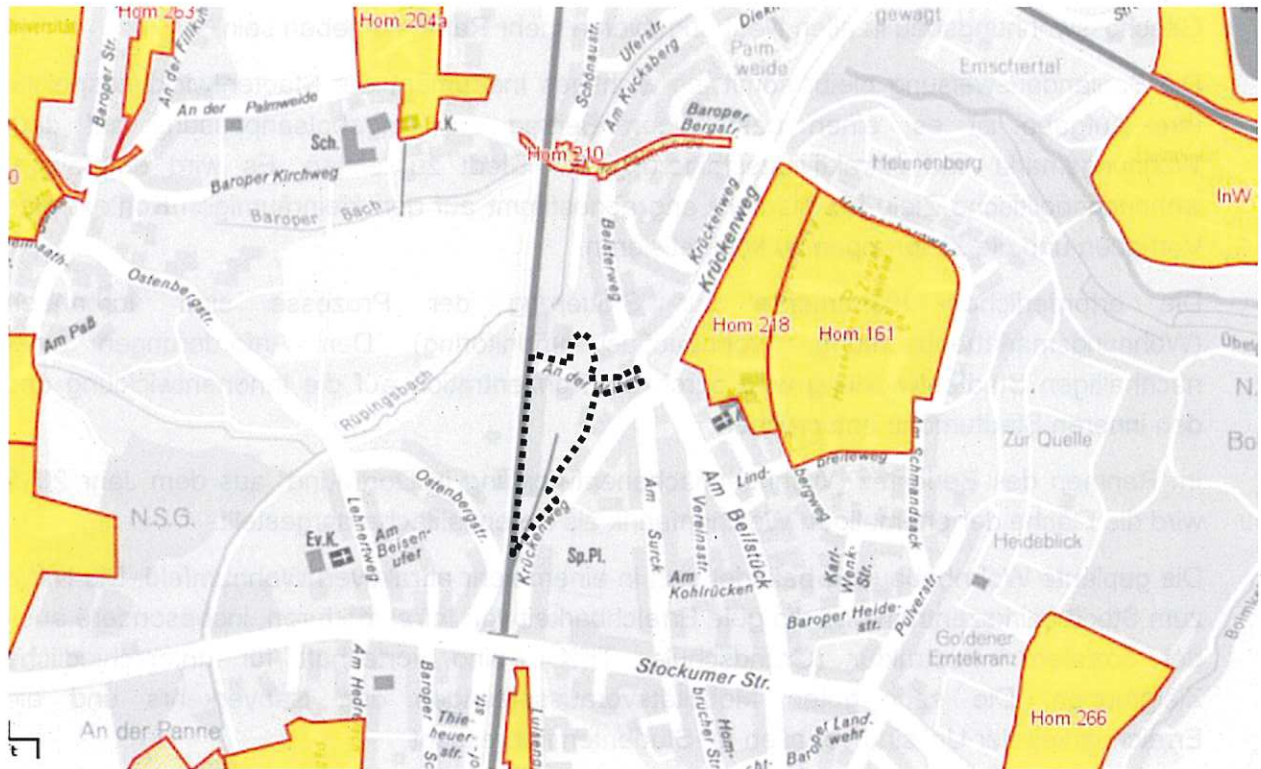


Abbildung 5: Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne⁶

4. Sonstige Planungen

4.1.1 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Bevölkerungszunahme seit 2010 und der damit verbundenen steigenden Nachfrage ist der Dortmunder Wohnungsmarkt angespannt. Insbesondere der Bedarf an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment ist erhöht. In dieser Situation ist die Ausweisung von Wohnbauland von hoher Bedeutung. Die weiterhin gültigen Ziele der Wohnungs- und Siedlungsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund bereits im sogenannten „Kommunalen Wohnkonzept Dortmund“ im Jahr 2009 festgelegt. Danach verpflichtet sich die Stadt auf eine qualitätsorientierte und bedarfsgerechte Baulandentwicklung für alle Marktsegmente.

Weiterführende zentrale Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem

⁶ Über Geoportal der Stadt Dortmund,
<http://geoweb1.digistadtdo.de/OWSServiceProxy/client/bplan.jsp>; 22.02.2018

zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (am 29.06.2016 vom Rat beschlossen, Drucksache Nr.: 04710-16).

Obwohl weiterhin für alle Marktsegmente Baulandangebote bereitzustellen sind, wird angesichts des wachsenden Bedarfs von bezahlbarem Wohnraum dem Geschosswohnungsbau in allen Neubaugebieten mehr Raum zu geben sein.

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.

Die erforderlichen Instrumente zur Steuerung der Prozesse sind vorhanden (Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnbauflächenmonitoring). Den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird durch die Konzentration auf die Innenentwicklung und den inneren Stadtbau entsprochen.

Im Rahmen des Berichtes „Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ aus dem Jahr 2016 wird die Fläche der ehemaligen Weichenfabrik als Potentialfläche dargestellt.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich in einem sehr attraktiven Wohnumfeld. Die Nähe zum Stadtbezirkszentrum und die gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen, insbesondere auch der sozialen Infrastruktur (Grundschule, TEK⁷), sind vorteilhaft für unterschiedliche Zielgruppen. Die sehr guten Mobilitätsvoraussetzungen des Nahverkehrs und die Erreichbarkeit der Uni sind vor allen für Studenten interessant.

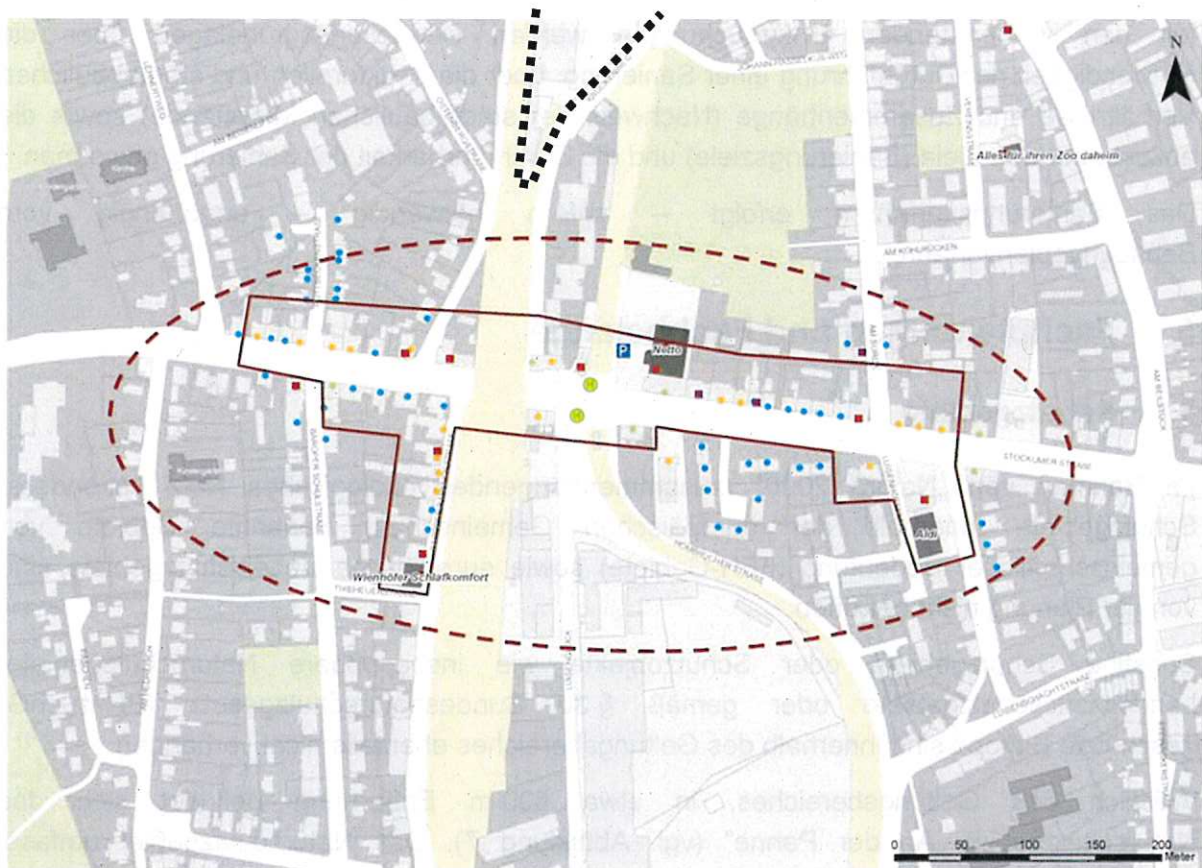
Das Areal der ehemaligen Weichenfabrik kann damit insgesamt als geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung angesehen werden.

4.1.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund

Für das Stadtgebiet der Stadt Dortmund besteht ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2004 mit Fortschreibung bzw. Überarbeitung aus dem Jahr 2013 (Masterplan Einzelhandel 2013).

Gemäß diesem Konzept besteht südlich, in etwa 200 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der Nahversorgungsstandort Barop mit zugehörigem Lebensmitteleinzelhandel und weiteren Einzelhandelslagen (vgl. Abbildung 6).

⁷ Die mit Planungsverwirklichung erforderlichen TEK-Gruppen werden im Rahmen des TEK-Neubaus im Bereich „An der Witwe“ / „Krückenweg“ in Abstimmung zwischen den beiden Vorhabenträgern hergestellt.



**Abbildung 6: Quartiersversorgungszentrum Barop⁸ (unmaßstäblich)
(schwarz gestrichelt = Plangebiet)**

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Quartiersversorgungszentrum basiert noch auf dem früheren Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund; es handelt sich nach den aktuellen Kriterien nicht mehr um einen zentralen Versorgungsbereich.

4.1.3 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Derzeit werden vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Areal der ehemaligen Weichenfabrik sowie der direkt angrenzenden Bereiche

- die Straße „An der Witwe“ (öffentliche und private Teilflächen),
- nördlich der Straße „An der Witwe“ gelegene gewerblich genutzte Grundstücke,
- baulich ungenutzte Flächen zwischen den Straßen „An der Witwe“ und „An der Teithe“,
- Wohngebiet zwischen „Krückenweg“ und Areal der ehemaligen Weichenfabrik

durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst dabei eine Fläche von ca. 5,5 ha.

⁸ Vgl. Stadt Dortmund (2013): Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund; Dortmund, S. 513.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen werden Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierung, über die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge (Nachweis der städtebaulichen Missstände) sowie die anzustrebenden Ziele (Sanierungsziele) und die Durchführbarkeit der Sanierung gewonnen.

Das Sanierungsverfahren erfolgt – sofern notwendig – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

5. Fachplanungen und Fachbelange

5.1 Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Westlich des Geltungsbereiches, in etwa 500 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „An der Panne“ (vgl. Abbildung 7). Das Naturschutzgebiet umfasst Bachtäler und Feuchtgebiete. Geprägt wird der Landschaftsraum durch intensive Ackernutzung. Das Naturschutzgebiet umfasst eine Fläche von ca. 21 ha.

Östlich, in etwa 500 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich das Naturschutzgebiet „Bolmke“ (vgl. ebd.). Die Festsetzung als Naturschutzgebiet umfasst insbesondere naturnahe Buchenwaldbestände, Teiche und Siepen mit kleinen Bachläufen und Feuchtbereichen. Das Naturschutzgebiet umfasst eine Fläche von ca. 55,8 ha.

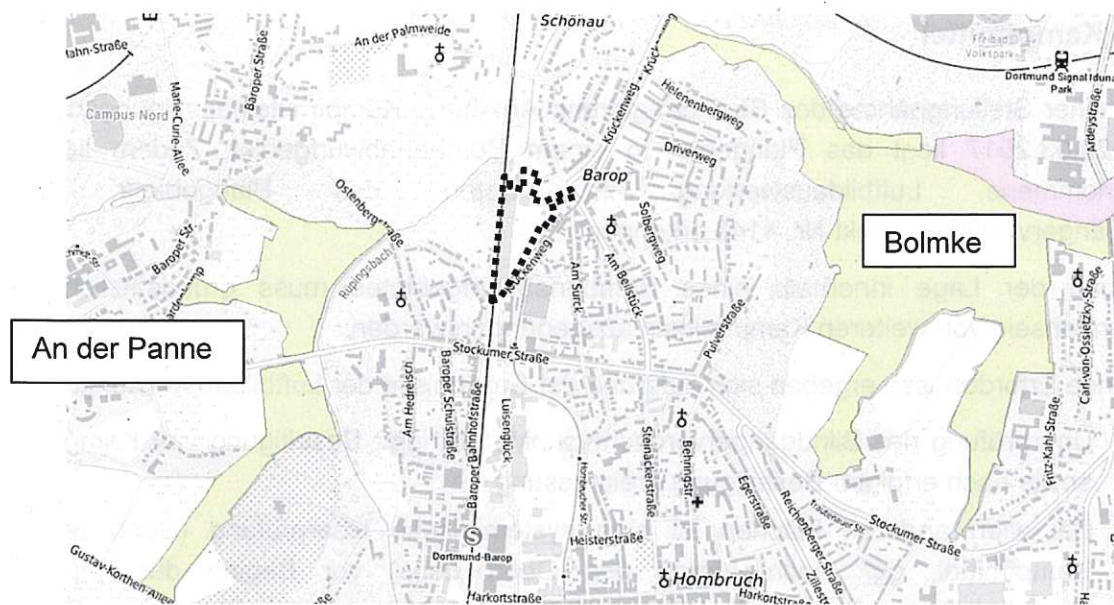


Abbildung 7: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches⁹ (unmaßstäblich)
(schwarz gestrichelt = Plangebiet)

5.2 Bahnanlagen

Westlich, direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich die gewidmete Schienentrasse Dortmund-Witten. Der frühere, inzwischen zum Teil rückgebaute Gleisanschluss des ehem. Werksgeländes liegt im Süden des Plangebiets.

Die Flächen der ehemaligen Weichenfabrik im Plangebiet werden im Flächennutzungsplan ebenfalls als Bahnflächen dargestellt. Die Flächen sind für den Eisenbahnverkehr nicht mehr betriebsnotwendig. Der entsprechende Gleisanschluss wurde mittlerweile zurückgebaut, sodass auch eine Befahrung des Geländes mit Schienenfahrzeugen nicht mehr möglich ist.

Für das Plangebiet besteht zudem, mit Ausnahme des Flurstücks 2298 und eine Teilfläche von ca. 390 m² des Flurstücks 2300, keine Planfeststellung als gewidmete Schienentrasse und /oder Eisenbahn-Werksgelände. Das Verfahren zur eisenbahnrechtlichen Entwidmung der Flächen wurde bereits eingeleitet, der Übergang des Eigentums auf den Projektentwickler ist zudem bereits erfolgt.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Hinweise auf denkmalgeschützte Anlagen oder Bodendenkmäler innerhalb oder in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen nicht vor.

⁹ Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland – GeoPortalNRW - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (Stand: 03.05.2018).

5.4 Kampfmittel

Nach einer Stellungnahme des Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst¹⁰ vom 29.03.2017 liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Zudem ließ die vorgenommene Luftbildauswertung im Osten des Plangebiets einen Blindgängerverdachtspunkt Nr. 4146 erkennen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes muss grundsätzlich vom Vorhandensein von weiteren Kampfmitteln ausgegangen werden.

Folgende Erfordernisse ergeben sich aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung:

- Überprüfung des Blindgängerverdachtspunkts und ggf. Beseitigung von Kampfmittel sowie nach erfolgter Beseitigung Freimessung.
- Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Bergbau

Im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld ist eine ehemalige bergbauliche Tätigkeit belegt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige und bereits verfüllte Schacht „Wittwe“ des Bergwerks „Louise und Erbstollen“. Der ca. 290 m tiefe Schacht wurde 1885 aufgegeben und verfüllt und im Jahre 1965 mit einer 45 cm starken Stahlbetonplatte abgedeckt.

Weitere (relevante) Schächte im Plangebiet sind nicht bekannt.

Im Dezember 2018 wurde hierzu bereits eine Erkundung hinsichtlich eventueller bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials¹¹ durchgeführt.

Aufgrund der bergbaulichen Nutzung des Plangebietes, insbesondere hinsichtlich Tagesöffnungen, tagesnahe Bergbau sowie oberflächennahem Bergbau und Tiefenbergbau, hat der Gutachter zur Ableitung des möglichen Gefährdungspotenziales Vollkronenbohrungen auf den relevanten Flächen des Plangebietes durchführen lassen.

Im Ergebnis wurden potenzielle Gefährdungsbereiche identifiziert. Der Gutachter stellt hierzu fest:

¹⁰ Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst (2017): Schreiben vom 29.03.2017.

¹¹ Grundbauinstitut Biedebach GB: Alte Gleisfabrik am Krückenweg in Dortmund – Altbergbautechnische Beratung: Erkundung hinsichtlich eventueller bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen, Bestimmung des Gefährdungspotenzials; Dortmund (12/2018).

- Um die Tagesbruchgefahr zu beseitigen bzw. um eine Bebaubarkeit der entsprechenden Grundstücksbereiche zu gewährleisten, müssen die festgestellten Locker- und Weichzonen mit einem hydraulisch erhärtenden Füllgut lage- und erosionsbeständig verfüllt und verpresst werden.
- Über die genannten Sicherungsmaßnahmen hinaus ist bei Erdarbeiten auf dem Untersuchungsgrundstück grundsätzlich auf eventuelle Bodenveränderungen zu achten, die auf ehemalige Schürfstellen (Pingen oder Schächte) hindeuten können.
- Es wird empfohlen, das auf den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht im Untergrund zu versickern.
- Im Zuge der hochbaulichen Planungskonkretisierung sind weitere Abstimmungen mit einem Fachgutachter erforderlich.

Die Ergebnisse stehen einer Bebauung und wohnbaulichen Nutzung des Quartiers nicht entgegen.

Nach Abstimmung mit der Bergwerkseigentümerin vom 12.03.2019 sind - vorbehaltlich einer anderslautenden fachgutachterlichen Bewertung - folgende Vorgaben einzuhalten:

- Aufgrund von Untersuchungsmaßnahmen im Jahr 1989 wird der Schachtschutzbereich mit 17,2 m (NS) x 15,6 m (WO) bestimmt.
- Wenn Veränderungen an der den Schacht überdeckenden Betonplatte ausgeführt werden, oder diese mit Lasten beaufschlagt werden soll, sind besondere Sicherungsmaßnahmen an dem Schacht durchzuführen.
- Einer Überbauung des Schachtschutzbereiches wird nur dann zugestimmt, wenn die Abdeckplatte unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse für Verkehrslast, Sog und Rückprallkräfte nach den aktuellen Richtlinien der Bezirksregierung Amsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW erneuert und konstruiert wird.
- Der frühere Tiefenbergbau wirkt seit langem nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein, deshalb werden diesbezüglich Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für das geplante Bauvorhaben nicht gefordert.

Aufgrund der Vorgaben der Bergwerkseigentümerin wurde eine Untersuchung¹² der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich des zentral gelegenen Schachtes durchgeführt.

Hierzu wurde zunächst eine rechnerische Ermittlung des theoretischen Schachtgefährdungsbereiches durchgeführt. Im Ergebnis werden die seitens der Bergwerkseigentümerin ausgewiesenen Maße – 17,2 m x 15,6 m – bestätigt. Daran anschließend wurde auf Grundlage vorhandener Datensätze und Erkenntnisse eine Bewertung der Standsicherheit erhoben. Bewertet wurden hinsichtlich der

¹² DMT GmbH & Co. KG: Schacht Wittve der ehemaligen Schachanlage Louise und Erbstolln in Dortmund, Alte Gleisfabrik am Krückenweg, Stellungnahme zur Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich des o.a. Schachtes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bauplanung Umlagerungsbauwerk; Verl (06/2019).

Belastungseinwirkung auf den Schachtschutzbereich dabei sowohl der Ist-Zustand, als auch die geplante zukünftige Nutzung der Flächen als öffentliche Grünfläche.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

- Die Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der o. g. Tagesöffnung ist bei der derzeitigen sowie auch der geplanten bautechnischen Neunutzung gewährleistet.
- Es ist keine standsicherheitstechnische Gefährdung der öffentlichen Sicherheit in dem ausgewiesenen Schachtgefährdungsbereich des Schachtes Wittwe zu unterstellen.
- Es muss jedoch jederzeit möglich sein, den Schacht zu kontrollieren (keine dauerhaften hochbaulichen Überdeckungen).

Die Ergebnisse stehen der vorgesehenen Nutzung als Quartiersplatz somit nicht entgegen.

Ebenfalls gutachterlich untersucht wurde die bergbaulich bedingte potenzielle Ausgasungssituation¹³.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

„Nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass das Grubengebäude vollständig abgesoffen ist und somit kein nennenswerter Hohlraum mehr zur Verfügung steht, welcher barometrisch reagieren kann. Somit kann ein Gasabstrom über den Schacht nicht mehr unterstellt werden. Allenfalls der nicht eingestaute Abschnitt des Karbons wäre noch als Ausgasungsquelle zu betrachten. Der Gasströmungsweg wäre in diesem Falle der Arbeitsraum des Schachtes. Erfahrungsgemäß neigt das nicht verritzte, oberflächennah anstehende Karbon in diesem Bereich nicht zu Ausgasungsaktivität. Dementsprechend werden gegen die vorliegende Bauplanung aus ausgasungstechnischer Sicht keine Einwände erhoben. Weitere, höherwertige Nutzungen [über die Nutzung als öffentliche Grünfläche hinausgehend] sind gesondert zu bewerten.“¹⁴

6. Städtebauliches Konzept

Ziel der dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegenden Planung ist die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Betriebsfläche der ehemaligen Weichenfabrik und ihre Entwicklung zu einem Wohnquartier mit einer der Lage im Siedlungsraum angemessenen städtischen Dichte sowie eine geordnete verkehrliche Erschließung der Fläche (vgl. Abbildung 8).

¹³ DMT GmbH & Co. KG: Gutachterliche Stellungnahme zur Ausgasungssituation im Bereich des Schachtes Wittwe der ehemaligen Schachanlage Louise und Erbstolln in Dortmund, Alte Gleisfabrik am Krückenweg; Verl (09/2019).

¹⁴ DMT GmbH & Co. KG: Gutachterliche Stellungnahme zur Ausgasungssituation im Bereich des Schachtes Wittwe der ehemaligen Schachanlage Louise und Erbstolln in Dortmund, Alte Gleisfabrik am Krückenweg; Verl (09/2019); S: 8.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (Stand: 10.09.2019)¹⁵

¹⁵

Eigene Darstellung.

- **Nutzung:** Die Planung sieht die Schaffung eines Wohnquartieres vor, ergänzt durch bspw. nicht störende gewerbliche oder soziale Nutzungen. Vorgesehen ist eine Mischung aus unterschiedlichen Gebäudetypologien, Wohnformen und Wohnungsgrößen. Nach dem Konzept sind bis zu ca. 340 Wohneinheiten geplant.
- **Bebauung:** Die vorhandene Riegelbebauung im Westen (Bestandshallen) soll erhalten und umgenutzt werden. Dabei soll der südliche Abschnitt als dreigeschossiges Wohngebäude umgenutzt werden; vorgesehen sind unterschiedliche Wohntypologien von Einzimmerappartements bis hin zu Maisonette-Wohnungen für junge Familien. Der nördliche Abschnitt soll zu einer Quartiersgarage umfunktioniert werden.
Die Riegelbebauung dient in Kombination mit der zu errichtenden Lärmschutzwand auch der Abschirmung der östlich geplanten Bebauung vor Schienenlärm der angrenzenden S-Bahnstrecke.
In zentraler Lage des Plangebietes ist die Anlage einer aufgelockerten dreigeschossigen Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) in Form von Punkthäusern vorgesehen. Dadurch wird auf die vorhandene bauliche Struktur am Krückenweg reagiert.
Im Norden des Gebietes zur Straße „An der Witwe“ und im Süden zum Krückenweg soll das Quartier durch eine viergeschossige Bebauung abgeschlossen werden; der Gebäuderiegel im Norden verbessert dabei auch den Schallschutz für die südlich gelegenen Bereiche gegenüber den Lärmeinwirkungen der nördlich gelegenen Nutzungen (u.a. Kfz-Werkstatt).
Das an der südlichen Quartiersspitze gelegene Bestandsgebäude soll erhalten und z. B. gewerblich oder für soziale Zwecke umgenutzt werden.
- **Verkehrliche Erschließung:** Der äußere Anschluss des Quartieres an das Straßennetz erfolgt weit überwiegend im Norden über die Straße „An der Witwe“ (Hauptzufahrt).
Die innere Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsachse in Nord-Süd-Ausrichtung. Von der zentralen Achse aus werden die einzelnen Gebäude und Stellplatzanlagen erschlossen. Die Achse endet in einer Wendeanlage; ein Anschluss an den „Krückenweg“ ist zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und zur Verkehrsstromlenkung nur als Fuß- und Radweg sowie für Notfälle (insb. Feuerwehr) vorgesehen. Die zentrale Verkehrsachse soll als Mischverkehrsfläche entwickelt werden. Die südlich gelegenen Liegenschaftsteile (i. W. WA 3 und WA 7) werden über Grundstückszufahrten vom „Krückenweg“ aus direkt angebunden.
- **Stellplatznachweis:** Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen in maßgeblichem Umfang in einer Quartiersgarage im Nordwesten des Quartiers untergebracht werden (umgebaute Bestandshalle). Hierdurch kann ein wesentlicher Teil des *Bewohnerverkehrs* aus dem inneren Bereich des Quartiers herausgehalten werden. Ergänzend hierzu sind ebenerdige Stellplätze angrenzend an das Parkhaus, im Bereich der Wendeanlagen der geplanten Erschließungsstraße sowie entlang der Privatstraße im nordwestlichen Bereich des Plangebietes geplant. Für die südlich direkt am „Krückenweg“ geplanten Neubauten ist ggf. die Anlage einer Tiefgarage mit Zufahrt vom „Krückenweg“ aus vorgesehen. Für das an der Südspitze der Liegenschaft gelegene Bestandsgebäude sowie den südlichen Teilabschnitt der umzunutzenden Bestandshalle sind Stellplätze im Süden des Plangebietes vorgesehen, die ebenfalls vom „Krückenweg“ aus erschlossen werden.
Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen ist im öffentlichen Raum vorgesehen. Nördlich

der Straße „An der Witwe“ soll hierzu ein 45 Stellplätze umfassender öffentlicher Parkplatz hergestellt werden, um auch den wesentlichen Teil des *Besucherverkehrs* aus dem Quartiersinneren herauszuhalten. Darüber hinaus sollen weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum „An der Witwe“ angeordnet werden. Ergänzende öffentliche Stellplätze werden zudem innerhalb der Mischverkehrsfläche „M“ als Längsparkplätze hergestellt.

- **Rad- und Fußwege:** Zur Vernetzung des Quartiers mit dem öffentlichen Fuß- und Radwegenetz ist die Anlage eines das Quartier querenden Fuß- und Radweges (innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sowie über Gehrechte) geplant. Dieser verläuft in Nord-Süd-Richtung. Im Anschlussbereich des Quartiers an den „Krückenweg“ werden vorhandene Fuß- und Radwege aufgegriffen und nach Norden ins Gebiet hineingeführt sowie als öffentlicher Weg bis zur geplanten Wendeanlage geführt. Ab der Wendeanlage verläuft der Weg innerhalb der geplanten gebietsinternen Mischverkehrsfläche.
- **Frei-/Grünflächen:** Im Rahmen der Projektentwicklung wurde durch das Büro Ramboll Studio Dreiseitl ein Freiraumkonzept erstellt (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Auszug aus dem Freiraumkonzept Büro Ramboll Studio Dreiseitl (Stand: 05/2019)¹⁶

Das Konzept sieht insbesondere die Zonierung des Areales in Freiflächen und Erschließung, private Grünflächen, Nachbarschaftsflächen, freie Strauch-/Heckenstreifen /

¹⁶ Ramboll Studio Dreiseitl: Alte Gleisfabrik Grundlagen + Konzept (05/2019); Überlingen.

ökologische Nischen sowie Plätze, Spiel- und Treffpunkte vor.

Insbesondere sieht das Konzept dabei die Anlage eines Spielplatzes der Kategorie B am nordöstlichen Ende des Areales vor, im zentralen Bereich einen Quartiersplatz sowie am südlichen Ende der geplanten Stichstraße einen kleineren, untergeordneten Nachbarschaftsplatz.

Östlich entlang der bestehenden Werkshalle sind eine fußläufige Erschließung sowie die Anlage von überwiegend privaten Grünflächen / Gärten vorgesehen. Die Flächen liegen zukünftig zwar in privatem Eigentum, sollen jedoch öffentlich zugänglich sein. Der Baumbestand auf der Böschung an der östlichen Grenze des Quartiers soll soweit möglich erhalten bleiben. Neupflanzungen für abgängige Gehölze innerhalb des Areales sollen nach Möglichkeit ebenfalls hier durchgeführt werden.

Im zentralen Quartiersbereich sollen private Freiflächen mit dem Charakter halböffentlicher Flächen angelegt werden und so zu einer Durchgrünung des Quartiers beitragen.

- **Energieversorgung:** Innerhalb der Parkgarage soll eine Heizzentrale (Holzpellets) zur Wärmeversorgung / Nahwärme des Gebietes untergebracht werden. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser erfolgt über Anschluss an das städtische Leitungsnetz. (vgl. hierzu auch Kap. 10.2).

7. Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Wiedernutzung einer industriellen Brache handelt, sind Standortalternativen nicht Gegenstand der Betrachtung.

Als Planungsalternative käme grundsätzlich auch eine gewerbliche Nachnutzung in Betracht. Die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung schränkt eine gewerbliche Nachnutzung jedoch ein. Bei einer gewerblichen Nachnutzung des Areales wäre zudem von einem deutlich erhöhten Aufkommen von Lkw-Verkehren auszugehen. Auch die Lage des Areals in „2. Reihe“ würde die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, welches auf Präsentation und bessere Verkehrsanbindung angewiesen ist, erschweren.

Auch die seit einiger Zeit angespannte Wohnungsmarktsituation spricht dafür, diesen integrierten und infrastrukturell gut angebundenen Standort weitestgehend für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen. Eine Ergänzung durch gewerbliche Nutzungen ist im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, siehe Kpt. 8.1) möglich.

Zudem sind die Gebäude aufgrund der sehr speziellen baulichen Anforderungen der ehemaligen Nutzung nicht ohne umfassende Eingriffe in die bauliche Substanz nutzbar. Dies gilt insbesondere für werthaltige gewerbliche Nachnutzungen. Bei einer Nachnutzung als Wohnquartier kämen auch der vollständige Abbruch aller Gebäude und die Neubebauung mit Geschosswohnungsbau in Betracht.

Das vorliegende Konzept bietet aber insbesondere den Vorteil, dass

- historische, identitätsstiftende Strukturen erhalten werden,
- der Erhalt der Gebäuderiegel an der Bahn einen optimalen Lärmschutz bewirkt und

- mit der aufgelockerten Geschossbebauung im östlichen Teil des Gebiets zwischen den Hallenstrukturen und der Wohnbebauung am Krückenweg vermittelt werden kann.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Gebietes wurde auch eine Anbindung der internen Erschließungsstraße im Süden an den Krückenweg geprüft. Auf diese wurde wegen des Konfliktpotenzials mit der in diesem Bereich in den Krückenweg einschwenkenden Stadtbahntrasse verzichtet. In untergeordnetem Maß findet jedoch eine Anbindung der direkt an den Krückenweg angrenzenden Teilbereiche des Areals statt.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Auf der Grundlage des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes wird der größte Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei wird das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in unterschiedliche Teilbaugebiete (WA 1 – WA 7) unterteilt. Diese Unterteilung bezieht sich jedoch nicht auf die Art der Nutzung, sondern vorwiegend auf das Maß der baulichen Nutzung. Das Gebiet ist daher als gesamtheitliches allgemeines Wohngebiet anzusehen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit Tankstellen ist bei zeitgemäßer Ausgestaltung in der Regel ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden, was zu Beeinträchtigungen der geplanten sowie den angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen führen würde. Gartenbaubetriebe stellen an einem innerstädtischen und verdichteten Wohnstandort keine angemessene Flächennutzung dar.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (Teilbaugebiete WA 1 bis WA 7)

Zur Differenzierung des allgemeinen Wohngebiets nach dem Maß der baulichen Nutzung wird das allgemeine Wohngebiet in sieben Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 7) unterteilt. Zusätzlich erfolgt eine Differenzierung einzelner Baugebiete im Hinblick auf notwendige Schallschutzmaßnahmen.

Dem beschriebenen städtebaulichen Konzept entsprechend werden als Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- die Oberkante baulicher Nutzung als Mindest- und Höchstmaß sowie und
- die Traufhöhe als Höchstmaß

festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen ergeben sich insgesamt im überwiegenden Teil des geplanten Wohngebietes Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO für die GRZ und GFZ. Diese sind übergreifend wie folgt zu begründen:

- Allgemeine Ziele der Stadt Dortmund für den Wohnungsbau (vgl. Kap. 4.1.1).
- Deckung des hohen Wohnraumbedarfs durch Wiedernutzung einer nahezu vollversiegelten Brachfläche (Innenentwicklung).
- Wohnbauliche Nachverdichtung in guter Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten, sozialer Infrastruktur und ÖPNV-Haltepunkten.
- Bauliche Verdichtung an den Gebietsrändern zur Abschirmung des Gebietsinneren von Immissionen,
- Erhalt einer quartiersprägenden historischen Bestandshalle.

Im Einzelnen sind die Festsetzungen der GRZ und GFZ in den Teilbaugebieten wie folgt konkret begründet:

Festgesetzt werden für das Teilbaugebiet WA 1 eine GRZ von 1,0 sowie ein Mindest- und Höchstmaß der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. In diesem Teilbaugebiet soll zum einen die vorhandene Halle zur Gemeinschaftsgarage für alle Teilbaugebiete umgebaut werden, zum anderen erfüllt das Gebäude eine abschirmende Wirkung für östlich liegende Gebäude gegenüber Lärmimmissionen von der benachbarten Trasse Dortmund-Witten im Westen. Wesentliche Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder auf die Umwelt ergeben sich aufgrund der Nachnutzung einer vorhandenen Halle als Quartiersgarage nicht.

Festgesetzt werden für das Teilbaugebiet WA 2 eine GRZ von 1,0, eine GFZ von 1,8, III Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Oberkante baulicher Anlagen. Durch die festgesetzte GRZ von 1,0 wird die Obergrenze der BauNVO von 0,4 deutlich überschritten. Die Festsetzung begründet sich mit dem Erhalt des vorhandenen historischen Gebäudebestandes. Durch die Festsetzung der GFZ wird die Obergrenze der BauNVO von 1,2 deutlich überschritten. Dies begründet sich mit der vorhandenen Kubatur der Bestandshalle. Darüber hinaus stellt das vorhandene Gebäude eine Abschirmung östlich liegender Bereiche des Areals vor Lärmimmissionen von der benachbarten Schienentrasse Dortmund-Witten dar. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da die Umnutzung der Halle mit großzügigen Fassadenflächen nach Osten und Westen die Schaffung von Wohnungen mit ausreichender Belichtung und Belüftung zulässt. Zudem ist die Schaffung von den Erdgeschoss-Wohnungen zugeordneten Freibereichen möglich. Potentielle Umweltauswirkungen werden aufgrund der Nachnutzung eines Bestandsgebäudes auf einer im Bestand bereits voll versiegelten Fläche vermieden bzw. über die Festsetzungen zur Begrünung privater Grundstücksflächen gemindert. Ergänzende Freibereiche zur Erhöhung der Wohnqualität werden zudem innerhalb des Quartiers in Form öffentlicher Grünflächen (Quartiersplatz in zentraler Lage sowie Spielplatz am nordöstlichen Rand des Plangebietes) geschaffen. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen entspricht der Anlage von III Vollgeschossen.

Festgesetzt werden für das Teilbaugebiet WA 3 eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 0,8, II Vollgeschosse sowie eine maximale Oberkante baulicher Anlagen. Durch die festgesetzte

GRZ wird die Obergrenze der BauNVO von 0,4 geringfügig überschritten. Dies begründet sich im vorgesehenen Erhalt des Gebäudebestandes. Zudem dient das vorhandene Gebäude dem Schutz östlich außerhalb des Plangebiets gelegener Bestandsgebäude vor Lärmimmissionen von der benachbarten Schienentrasse Dortmund-Witten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt; so orientiert sich das Gebäude mit den Zugängen in Richtung des Innenbereichs des Areals. Zwischen zulässiger Bebauung und Krückenweg befinden sich zudem im Bestand nicht überbaute Grundstücksfreiflächen. Eine durchgrünte Fläche im Süden des Grundstückes wird zudem von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart. Potentielle Umweltauswirkungen werden über die Festsetzungen zur Begrünung privater Grundstücks- und Stellplatzflächen vermieden, durch welche gegenüber den im Bestand überwiegend versiegelten Flächen zusätzliche unversiegelte Frei- und Grünflächen geschaffen werden. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen entspricht der Anlage von II Vollgeschossen, ermöglicht jedoch im Falle eines Neubaus an gleicher Stelle mehr Flexibilität bei der Höhenabwicklung.

Festgesetzt werden für das Teilbaugebiet WA 4, WA 5 und WA 7 eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,8, IV Vollgeschosse sowie eine maximale Oberkante baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung der GRZ wird die Obergrenze der BauNVO von 0,4 geringfügig, durch die Festsetzung der GFZ wird die Obergrenze der BauNVO von 1,2 deutlich überschritten. Die Festsetzungen begründen sich in der gemäß städtebaulichem Konzept angestrebten Entree-Wirkung des Teilbaugebietes als Hochpunkt. Darüber hinaus stellt die geplante Bebauung eine Abschirmung hinterliegender Bereiche des Areals vor Lärmimmissionen von der benachbarten gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebietes dar. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch mit den gewählten Festsetzungen gewahrt, da insbesondere aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt wird. Die privaten Freibereiche können sich insbesondere in Richtung einer öffentlichen Grünfläche und in Richtung des Quartiersinneren nach Süden orientieren. Potentielle Auswirkungen auf die Umwelt werden insbesondere durch Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und privaten Stellplatzflächen vermieden, durch welche gegenüber den im Bestand überwiegend versiegelten Flächen zusätzliche unversiegelte Frei- und Grünflächen sowie klimawirksame Flächen geschaffen werden. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen entspricht der Realisierung von IV Vollgeschossen.

Festgesetzt werden für das Teilbaugebiet WA 6 eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2, III Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Oberkante baulicher Anlagen. Die unterschiedlichen Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe sowie zur maximalen Oberkante baulicher Anlagen zielen darauf ab, im inneren Bereich des Wohngebiets ein viertes Geschoss nur in Form eines Staffelgeschosses zuzulassen. Der innere Bereich soll im Gegensatz zu den Randbereichen insgesamt aufgelockerter bebaut werden.

Überschreitungsmöglichkeiten der Höhe baulicher Anlagen dienen insbesondere der Anlage solarenergetischer Anlagen sowie der barrierefreien/-armen Ausgestaltung des zukünftigen Wohnquartieres (z.B. Anlage von Aufzugsüberfahrten).

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden über die Festsetzung von Baugrenzen in zusammenhängenden Baufeldern definiert, um bei der Planungsverwirklichung einen ausreichend flexiblen Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung der einzelnen Teilbaugebiete zu erhalten.

Im Teilbaugebiet WA 1 wird auf die Festsetzung eines Baufensters verzichtet. Für die zu erstellende Quartiers- / Gemeinschaftsgarage wurde die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen gewählt.

Im Teilbaugebiet WA 2 orientiert sich die festgesetzte Baugrenze am baulichen Bestand der vorhandenen Haupthalle ohne Vor- und Anbauten. Die Festsetzung ist jedoch ausreichend flexibel, um im Falle einer Neubebauung sowohl ausreichenden Gestaltungsspielraum als auch ausreichende Möglichkeiten des Schallschutzes zu ermöglichen.

Innerhalb des Quartieres wird ansonsten in der Regel ein Abstand von 3,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. In den Teilbaugebieten WA 4 wird die Baugrenze 7 m von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Dies dient zum einen der Anlage von Stellplätzen in direktem Anschluss an die Verkehrsfläche sowie einem 2 m breiten Fußweg, welcher direkt nördlich der Baugrenze verläuft. Im Teilbaugebiet WA 5 wird ein Abstand von 5 m zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Dies dient der Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht mit dem Teilbaugebiet WA 4.

Eine Bauweise wird lediglich für die Teilbaugebiete WA 3 und WA 6 festgesetzt. In den übrigen Teilbaugebieten wird darauf verzichtet, da im WA 1 mit der Quartiersgarage und im WA 2 mit der umzunutzenden Werkshalle Sondersituationen bestehen, die ebenso wie die Entree-Situationen in den Baugebiet WA 4, WA 5 und WA 7 einer gewissen Flexibilität bedürfen; hier sind unterschiedliche architektonische Lösungen im Hinblick auf die Bauweise denkbar. Als Bauweise wird im WA 3 und im WA 6 die offene Bauweise festgesetzt. Dies dient im Falle des Teilbaugebietes WA 3 dem Erhalt der vorhandenen Gebäude, im Falle des Teilbaugebietes WA 6 insbesondere der Auflockerung der innerquartierlichen Bebauung.

8.4 Stellplätze und Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen

Die mit „GST“ bezeichnete Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Teilbaugebiet WA 7 dient der Unterbringung von privaten Stellplätzen für die zulässigen Wohnnutzungen im gesamten allgemeinen Wohngebiet. Die mit „GGA“ bezeichnete Fläche für Gemeinschaftsanlagen im WA 1 dient der Unterbringung einer Quartiers- bzw. Gemeinschaftsgarage für die zulässigen Wohnnutzungen im gesamten allgemeinen Wohngebiet. Ein Großteil der im Plangebiet zukünftig erforderlichen Stellplätze soll damit an zentraler Stelle am nordwestlichen Rand des Areals gebündelt werden; zum einen, um das Quartier insgesamt möglichst frei von Stellplätzen zu halten und somit eine größtmögliche Aufenthaltsqualität und Fläche der Freibereiche zu ermöglichen bzw. zu erhalten, zum anderen, um die mit der An- und Abfahrt verbundenen Verkehrslärmimmissionen gering zu halten.

Auf eine Festsetzung zur spezifischen Zulassung von Fahrradboxen oder vergleichbaren Anlagen in den Vorgärten wird in diesem Bebauungsplan verzichtet. Da eine Bebauung mit

Mehrfamilienhäusern geplant ist und die Baufenster weit gefasst sind, sind Standorte für solche Anlagen in den Vorgärten nicht erforderlich, sondern würden vielmehr das Ziel einer Begrünung dieser Bereiche konterkarieren.

8.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt für die bestehende, aber zu erweiternde Trasse der Straße „An der Witwe“ sowie für ein Teilstück im westlichen Randbereich der Straße „Krückenweg“. Sie dient der planungsrechtlichen Sicherung derselben bzw. im Fall des „Krückenweges“ der Anlage eines den Vorschriften der Stadt Dortmund entsprechenden Gehweges auf einem Grundstücksstreifen, der bisher zum Werksgelände der ehem. Weichenfabrik gehörte.

Dabei soll die bisherige Privatstraße in Fortführung der Straße „An der Witwe“ zukünftig bis einschließlich dem Kreuzungspunkt mit der neuen Stichstraße zur Erschließung des Wohngebiets als öffentliche Verkehrsfläche im Separationsprinzip mit beidseitigen Gehwegen fortgeführt werden. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit bei einem Wohngebiet der hier geplanten Größe mit entsprechender Verkehrserzeugung erforderlich und dient insbesondere der Fußgängersicherheit, auch im Hinblick auf die außerhalb des Plangebiets vorgesehene Kindertageseinrichtung. Am westlichen Endpunkt der Verkehrsfläche im Übergang zu der auch zukünftig bestehenden Privatstraße im Nordwesten des Plangebietes wird eine Wendeanlage hergestellt, welche jedoch gegenüber der Privatstraße überfahrbar ausgebaut wird.

Die interne Erschließung des Quartieres wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „M – Mischverkehrsfläche“ sichergestellt. Dies dient insbesondere auch zur Unterscheidung gegenüber der im Trennsystem geplanten öffentlichen Verkehrsfläche „An der Witwe“.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „P“ (Parkplatz) dient der Anlage öffentlicher Stellplätze. Weitere Stellplätze können in der Mischverkehrsfläche auch ohne gesonderte Festsetzung von Flächen für Stellplätze untergebracht werden.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient der Anlage eines Fuß- und Radweges als Teilstück einer Verbindungsachse vom Süden Hombruchs in den in den Norden Hombruchs.

Die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen Privatstraße zur Erschließung der Teilbaugebiete WA 1 und WA 4 sowie der nördlich der Straße gelegenen Gewerbestandteile. Da ein Großteil der erforderlichen Stellplätze im Teilbaugebiet WA 1 gebündelt wird, erstreckt sich der Nutzerkreis der Privatstraße auf die Bewohner des gesamten allgemeinen Wohngebietes sowie auf die Nutzer und Besucher der nördlich der Straße liegenden gewerblichen Nutzungen.

Im Teilbaugebiet WA 3 wird darüber hinaus ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies dient der Vermeidung von in die Fuß- und Radwegeverbindung rückwärts ausfahrenden Fahrzeugen aus Senkrechtstellplätzen.

8.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient der Unterbringung einer notwendigen Transformatoren-Station im Plangebiet. Diese ersetzt die bislang vorhandene Transformatoren-Station, welche sich ca. 50 m weiter nördlich am „Krückenweg“ befindet.

8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche stimmt mit der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche überein. Die Festsetzung dient der Erschließung der Teilbaugebiete WA 1 und WA 4 sowie der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbenutzungen. Der Nutzerkreis umfasst hierbei sämtliche Bewohner des allgemeinen Wohngebietes mit Stellplätzen in diesem Bereich sowie sämtliche Nutzer und Besucher der nördlich der Straße „An der Witwe“ liegenden gewerblichen Nutzungen.

Die mit „GL“ bezeichnete Fläche dient der verbesserten fußläufigen Anbindung der Teilbaugebiete WA 2, WA 4 und WA 6 an die öffentlichen Verkehrsflächen für die Allgemeinheit. Das Gehrecht dient zugleich der Weiterführung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges.

Darüber hinaus dient das Leitungsrecht der technischen Erschließung. Nutzerkreis sind hier insbesondere die Versorgungsträger.

Die mit „G1“ bezeichnete Fläche dient der fußläufigen Anbindung der Gemeinschaftsgarage innerhalb des Quartiers; dabei soll von allen Teilbaugebieten eine möglichst einfache und kurze Anbindung hergestellt werden. Der Nutzerkreis umfasst hierbei sämtliche Nutzer / Bewohner des Plangebietes sowie die Träger der Ver- und Entsorgung. Letztere haben das Recht, die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die mit „G2“ bezeichnete Fläche dient der Fortführung der fußläufigen Erschließung des allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Gebietsrand. Die Positionierung des Gehrechtes erfolgt aufgrund der geplanten Anlage von Senkrechtstellplätzen zwischen angrenzender Verkehrsfläche und Teilbaugebiet WA 4 und dient dem Schutz der Fußgänger vor querenden Fahrzeugen.

Die mit „G3“ bezeichnete Fläche dient der Anlage fußläufiger Querverbindungen zwischen der geplanten Mischverkehrsfläche „M“ und dem Krückenweg sowie der Anbindung des Teilbaugebietes WA 2.


Die mit „G4“ bezeichnete Fläche dient der fußläufigen Anbindung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ an die Mischverkehrsfläche „M“.

8.8 Schallschutzmaßnahmen

Im Plangebiet ergeben sich erhebliche Lärmweirwirkungen (vgl. Kap. 9.4.1) von der Schienentrasse Dortmund-Witten sowie der Stadtbahn, aber auch von der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie des Verkehrs in der Umgebung.

Das städtebauliche Konzept reagiert darauf mit Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand) bzw. durch eine weitgehend geschlossene Bebauung an den Gebietsrändern im Norden, Südosten und Westen. Dadurch werden die Lärmimmissionen abgeschirmt und das Innere des Wohngebietes weitgehend beruhigt. Auch für die Gebäuderiegel an den Gebietsrändern kann mit der Orientierung von Grundrissen und Außenwohnbereichen zum Inneren des Gebietes eine gute Wohnqualität erreicht werden. Zusätzlich trägt die zentrale Quartiersgarage dazu bei, das Wohngebiet weitgehend von Kfz-Verkehr freizuhalten.

Im Einzelnen schlagen sich folgende Maßnahmen in den Festsetzungen nieder:

- Geplanter Erhalt der nördlichen Bestandshalle an der westlichen Plangebietsgrenze und Umnutzung zur Quartiersgarage, Festsetzung einer Mindesthöhe von 99,5 m ü NHN.
- Südlich daran anschließend Errichtung einer Lärmschutzwand (vgl. Textfestsetzung Nr. 9.3 sowie die zugehörige Festsetzung in der Plankarte unter der Ziffer ) an der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Mindesthöhe von 95,89 m ü NHN.
- Geplanter Erhalt der südlichen Bestandshalle als abschirmende Riegelbebauung und Berücksichtigung der verbleibenden Lärmeinwirkungen bei der Grundrissgestaltung.
- Ermöglichung einer geschlossenen Randbebauung und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sowie einer Grundrissorientierung in den Teilbaugebieten WA 4 und WA 5.
- Festsetzung bezüglich nach Westen orientierter Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss im Teilbaugebiet WA 2.
- Ermöglichung einer geschlossenen Randbebauung und Festsetzung einer Grundrissorientierung im Teilbaugebiet WA 3 zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen.
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. VDI-Richtlinie 2719.

Das den festgesetzten Maßnahmen zugrunde liegende Schallschutzkonzept ist umfassend in Kap. 9.4.1 beschrieben.

Die den passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurden für das lauteste Geschoss ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der neu geplanten Gebäude ermittelt. Unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudeanordnung sind überwiegend niedrigere Außenlärmpegel zu erwarten. Auf Grundlage von Einzelnachweisen im Baugenehmigungsverfahren können niedrigere Außenlärmpegel zur Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen angesetzt werden.

Die genannten DIN-Normen und Vorschriften werden bei der Stadtverwaltung Dortmund zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten.

8.9 Erschütterungen

Im Plangebiet ergeben sich aufgrund der Nähe zur Schienentrasse Dortmund-Witten sowie der Stadtbahn Erschütterungseinwirkungen (vgl. Kap. 9.5).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden daher für die betroffenen Bereiche Festsetzungen zu konstruktiven Maßnahmen im Hochbau bezüglich der Eigenresonanzfrequenzen von Deckenkonstruktion getroffen.

Ein Abrücken der Bebauung von der Schienentrasse im Teilgebiet WA 2 kommt insbesondere aufgrund des im städtebaulichen Konzept zentralen Punktes des Erhalts der bestehenden Hallengebäude unter wohnbaulicher Umnutzung derselben nicht infrage.

Die erforderlich herzustellen Deckeneigenfrequenzschwingungen entsprechen weitestgehend den üblichen Baustandards, bzw. sind unproblematisch in der Herstellung.

8.10 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

8.10.1 Öffentliche Grünfläche

Das städtebauliche Konzept weist eine zentral gelegene Fläche von ca. 600 m² aus, welche am Schnittpunkt mehrerer Fuß- und Radwege sowie der zentralen Erschließungsachse liegt und gemäß dem städtebaulichen wie auch dem freiraumplanerischen Konzept die Funktion eines begrüneten Quartiersmittelpunktes übernehmen soll. Diese Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept weist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Umfang von ca. 1.100 m² im Nordosten des Plangebietes aus. Die Flächengröße entspricht dem stadtseitig ermittelten Bedarf unter Einbeziehung der hinzukommenden Wohnbebauung.

Spielplätze der Kategorie B dienen in erster Linie der Unterbringung des Bedarfes aus dem Quartier heraus; in diesem Falle den zukünftigen Bewohnern der ehemaligen Gleisfabrik. Aufgrund der Lage innerhalb des Quartieres und im Kreuzungspunkt mehrerer (Fuß-) Wegemöglichkeiten ist die Spielfläche zudem für alle zukünftigen Bewohner gleichermaßen sicher und gut erreichbar. Ferner dient die Spielfläche aufgrund ihrer Lage in Nähe zu der geplanten TEK (Tageseinrichtung für Kinder) nördlich der Straße „An der Witwe“ und dem direkten Anschluss der Fläche an diese Straße auch anderen Kindern zum Spielen.

8.10.2 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für Bepflanzungen

Ein Freiflächengestaltungskonzept wurde vom Büro Ramboll Studio Dreiseitl erstellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des grünordnerischen Konzepts werden Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen, zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Festsetzungen beziehen sich sowohl auf die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen als auch auf Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen.

Ein Erhalt vorhandener Grünstrukturen ist nur eingeschränkt möglich, da aufgrund der erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen und der Neumodellierung des Geländes diese weitestgehend entfernt werden müssen. Ein Erhaltungsgebot wird für die Böschungsbereiche im östlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Soweit ein gänzlicher Erhalt dieser Grünstrukturen nicht möglich ist, sind entsprechende

Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Der Erhalt bzw. die ergänzende Neupflanzung der Böschungflächen am Ostrand des Plangebiets dient insbesondere der Eingrünung und der Abgrenzung des Gebietes von der östlich am Krückenweg liegenden Wohnbebauung.

Flächen für Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung dient der Erhaltung eines vorhandenen Gehölzstreifens bzw. der Ergänzung desselben.

Es wird festgesetzt, dass die Fläche flächig mit standortgerechten Großsträuchern (z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Aschweide (*Salix cinera*), Rosen) zu bepflanzen, und diese dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist.

Je angefangene 100 m² Fläche ist zudem ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (z.B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

Ergänzend dürfen vorhandene Laubbäume auf die Zahl zu pflanzender Laubbäume angerechnet werden. Dies dient insbesondere auch dem Schutz der Vitalitätsvoraussetzungen vorhandener Bäume.

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen erfolgen eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie eine „weiche Abgrenzung“ hin zur bestehenden Wohnbebauung entlang des Krückenweges. Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen sowie als Schattenspender für unterhalb der Baumkrone liegende Flächen.

Erhalt von Einzelbäumen

Bei den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen handelt es sich um die im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Winter-Linden, welche im Rahmen des Baumgutachtens (vgl. Kap. 9.3.2) dargestellten Bäume mit den Nummern 1, 2 und 3.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen handelt es sich um nach dem Freiraumkonzept des Büros Ramboll Studio Dreiseitl (vgl. Abbildung 9) vorgeschlagenen Anpflanzungen an den Quartierseingängen. Hierdurch soll ein städtebaulich markanter Eingangs/Zugangsbereich zum Quartier signalisiert werden.

Die Anpflanzungen finden sich am nördlichen Quartierseingang im Übergang der Straße „An der Witwe“ zur festgesetzten Mischverkehrsfläche „M“ sowie im Bereich des festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes „G1“. Im Süden des Plangebietes finden sich weitere Anpflanzungen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes „G3“.

Begrünung von Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

Da die Vorgartengestaltung maßgeblichen Einfluss auf das Straßenbild und den Charakter einer Wohnsiedlung hat, soll im Plangebiet eine begrünte Gestaltung zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Straße sichergestellt werden.

Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt ein mit Vegetation begrünter Vorgarten außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktionen) und des ökologischen Potenzials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß, besonders im Vorgartenbereich, wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen und gleichzeitig die abflusswirksame Fläche reduziert. Dies wirkt sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss aus.

Aus den vorgenannten Gründen wird für die Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung getroffen, dass diese vollflächig mit Vegetation zu begrünen und damit Versiegelungen und stadtklimatische Belastungsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Die Regelung einer Vollflächigkeit der Bepflanzung wird getroffen, da aufgrund der Grundstücks- bzw. Vorgartengrößen und abzüglich der notwendigen Erschließungen in Vorgartenbereichen per se die für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehende Fläche sehr begrenzt ist, um die gewünschten stadtoökologischen und straßenbildgestaltenden Wirkungen zu erzielen.

Von der Vorgabe zur Vorgartenbegrünung ausgenommen sind die notwendige Erschließung des Grundstücks (Zufahrten, Zuwegungen zu Eingängen) und die Standplätze für Müllbehälter. Für die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten setzt der Bebauungsplan keine Höchstbreiten fest. Im Hinblick auf eine sparsame Versiegelung der Vorgärten sollen nach Möglichkeit die Zufahrten eine maximale Breite von 3 m und die Zuwegungen eine maximale Breite von 2 m unterschreiten. Aufweitungen für Besucher-Fahrradabstellanlagen sind möglich. Eine weitere Ausnahme bildet die Zulässigkeit der Anlage von Freisitzen im Osten der Bestandshalle im Teilbaugebiet WA 2. Hier sollen private Freibereiche insbesondere auch mit Orientierung zum Quartiersinneren ermöglicht werden.

Begrünung von sonstigen nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen

Als sonstige Grundstücksflächen gelten diejenigen Grundstücksflächen, welche weder über- noch unterbaut sind, und welche nicht als Vorgärten definiert sind.

Da die Freiflächengestaltung maßgeblichen Einfluss auf den Charakter einer Wohnsiedlung hat, soll im Plangebiet eine begrünte Gestaltung zur Erzielung eines möglichst durchgrüntes Erscheinungsbildes sichergestellt werden.

Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt eine mit Vegetation begrünte Fläche außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktionen) und des ökologischen Potenzials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen und gleichzeitig die abflusswirksame Fläche reduziert. Dies wirkt sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss aus.

Ergänzend wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² Vorgarten- und sonstige Grundstücksfreiflächen mind. ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen ist. Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen. Anpflanzungen zur Begrünung privater Stellplatzanlagen (vgl. Textfestsetzung Nr. 7.4) können auf die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume angerechnet werden.

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen sowie als Schattenspender für unterhalb der Baumkrone liegende Flächen.

Stellplatz- und Straßenbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass sämtliche (d.h. öffentliche und private) Stellplatzflächen im Plangebiet je angefangene 2 Längsparkplätze oder je 4 angefangene Senkrechtparkplätze mit einem standortgerechten Laubbaum zu begrünen sind.

Innerhalb der Stellplatzanlage sind breitkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*)) als Hochstamm (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

Im Straßenraum ist je vier öffentliche Querstellplätze bzw. je zwei Längsstellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

Für alle Straßen- und Stellplatzbäume gilt einheitlich, dass die Bäume in mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen sind. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m herzustellen.

Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen, Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Falls aufgrund der räumlichen Nähe zu hochbaulichen Anlagen die Anpflanzung breitkroniger Laubbäume nicht möglich ist, sind alternativ kleinkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)) (Mindestqualität: 3 x

verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den vorgenannten Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

Die Pflanzflächen dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

Die Pflanzflächen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Es sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

Da die genaue Lage dieser Längs- und Querparkstände bzw. notwendige Gebäude- und Grundstückszuwegungen und somit auch der Bäume erst nach der weitgehenden Besiedlung des Quartiers bestimmt werden kann, erfolgt hier keine konkret verortete Festsetzung.

Darüber hinaus soll mit dem geplanten Ausbau der Straße „An der Witwe“ neben der Erfüllung verkehrsfunktionaler Erfordernisse auch eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraums erfolgen. Die Straße „An der Witwe“ wird daher im zentralen Abschnitt zwischen der Einmündung in den „Krückenweg“ sowie der Mischverkehrsfläche einseitig auf der Nordseite eine alleeartige Baumpflanzung erhalten, die zwischen den Längsparkständen angeordnet wird.

Weitere Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum erfolgen im Bereich der innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ (M) vorgesehenen Längsstellplätze. Die Parkplätze werden in Längsaufstellung zur Fahrfläche angeordnet und durch Bäume in offenen Baumscheiben gegliedert. Da die genaue Lage dieser Längsparkstände und somit auch der Bäume erst nach der weitgehenden Besiedlung des Quartiers bestimmt werden kann, erfolgt hier keine konkret verortete Festsetzung. Zusätzliche Baumpflanzungen sind innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentliche Stellplätze“ (STPL) vorgesehen. Auch hier entfällt die konkret verortete Festsetzung in der Plankarte.

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Stellplatzanlagen erfolgt eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen sowie als Schattenspender für unterhalb der Baumkrone liegende Flächen.

Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad.

Bei der Ausbildung von Pult- und Flachdächern 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 dachbegrünter 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 die Energieaufwendungen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und entlasten somit das Kanalnetz. Insbesondere bei Starkregenereignissen dämpfen Dachbegrünungen die Überflutungsgefahr.

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 und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. 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.

8.11 Bedingte Festsetzung

Der Erhalt der Werkshalle im Teilbaugebiet WA 2 ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kap. 6). Gleichwohl wird für den Fall eines eventuellen vollständigen oder teilweisen Rückbaus der Halle eine bedingte Festsetzung getroffen, welche eine potentielle Folgenutzung des Grundstückes regelt.

Im Teilbaugebiet WA 2 wird für den Fall des überwiegenden Erhalts bzw. der Nach-/Umnutzung des durch die Baugrenze umgrenzten Hauptteils der bestehenden Werkshalle eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Sollten mehr als 20 % der Bodenplatte oder der Tragkonstruktion der Werkshalle entfernt werden, wird für die Folgenutzung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gleichwohl ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,8 möglich.

Aufgrund der erhöhten Dichte kann auch in diesem Fall eine Neubebauung als geschlossener Gebäuderiegel mit mindestens II Geschossen zum Schutz der östlich liegenden Wohnbebauung errichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei (Teil-)Flurstücke, hinsichtlich derer zwischenzeitlich ein Eigentumsübergang zur Vorhabenträgerin stattgefunden hat, jedoch ist das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken noch nicht abgeschlossen. Es wird daher ergänzend festgesetzt, dass auf den mit Ziffer **3** gekennzeichneten Flächen (Flurstück 2298 und eine Teilfläche von ca. 390 m² aus dem Flurstück 2300) die festgesetzten Nutzungen bis zur Bestandskraft der Freistellungsbescheide für diese Flächen von Bahnbetriebszwecken des Eisenbahnbundesamtes unzulässig sind. Hierzu erfolgen eine ergänzende Kennzeichnung in der Plankarte sowie ein Hinweis im Bebauungsplan.

8.12 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Dachform / Dachneigung stellen eine umfassende Begründung der Dachflächen sicher. Dies wirkt sich insbesondere auf die mikroklimatischen Bedingungen aus, im Sommer wird zu starkes Aufheizen der Oberflächen verhindert, im Winter ein zu starkes Auskühlen.

Eine ergänzende Festsetzung trifft Regelungen zum Teilbaugebiet WA 2: Wenn die Bestandshalle entsprechend den Vorgaben der bedingten Festsetzungen (vgl. Kap. 8.11) erhalten wird, wird keine Dachform festgesetzt; ansonsten sind auch hier Flach- bzw. flach geneigte Dächer herzustellen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten regeln insbesondere die Zulässigkeit solarenergetischer Anlagen sowie von Aufzugsüberfahrten, sodass barrierefreie bzw. barrierearme Gebäude errichtet werden können, aber gleichzeitig eine einheitliche Höhenabwicklung im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung sichergestellt wird.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen vermitteln zwischen dem Bedürfnis der Privatheit in privaten Freibereichen sowie dem offenen Charakter des Gesamtquartiers. Die Höhe der Hecken wird im Bereich der seitlichen Zu- und Abfahrten auf eine Höhe von 0,50 Meter begrenzt, um die Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur Anzahl von Antennen je Wohngebäude dient der Verhinderung der ästhetischen Störfunktion von umfangreichen Antennenanlagen.

Durch die Festsetzungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen sollen hiervon ausgehende Störpotentiale für die umliegende Bebauung und insbesondere das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Die Festsetzung zu solarenergetischen Anlagen dient der Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen, da diese sonst gegebenenfalls unzulässig sein können. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor Störungen wird jedoch im Gegenzug deren Höhe beschränkt.

8.13 Kennzeichnungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine Kennzeichnung von „Flächen, unter denen Bergbau umgeht sowie deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Darüber hinaus erfolgt eine gleichartige Kennzeichnung hinsichtlich der Lage des ehemaligen Bergbauschachtes Louise und Erbstollen.

Die Kennzeichnungen erfüllen eine Signal- und Hinweisfunktion für die nachgeschalteten Planungs- und Genehmigungsverfahren, in denen diese Aspekte zu berücksichtigen sein können.

Ferner erfolgt eine Kennzeichnung der bis zu ihrer Freistellung formal noch eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen, Flurstück 2298 und eine Teilfläche von ca. 390 m² aus dem Flurstück 2300.

8.14 Nachrichtliche Darstellungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter dargestellt:

- Ein unterirdischer Entwässerungskanal, welcher im Zusammenhang mit der Neuordnung der Entwässerung in der Umgebung mittelfristig entfallen und durch einen an anderer Position außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neu hergestellt wird.
- Bestandshöhen über NHN zur Verdeutlichung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen.
- Die Lage der nach dem „Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände einer ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund – Ergänzungsbericht“ vom Sachverständigenbüro für urbane Vegetation (2018) gem. Dortmunder Baumschutzsatzung geschützten Bäume.

8.15 Hinweise

Zu folgenden Themen werden aufgrund der Sachlage sowie aufgrund der Erfahrung aus vorangegangenen Planungsverfahren der Stadt Dortmund Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken,
- Artenschutz (hier insbesondere die aus dem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG von weiluga Umweltplanung hervorgehenden Empfohlenen Maßnahmen),
- Kampfmittel,
- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden,
- Bergbau,
- Lüftungsanlagen,

- Baumschutz,
- Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen,
- Dachbegrünung und Photovoltaik,
- Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik,
- Maßnahmen gegen Vogelschlag,
- Baumliste gem. Baumeinmaß vom 11.07.2018 (inkl. Ergänzung vom 24.06.2019),
- Bahnanlagen,
- Lärmschutzwand.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung und Wiedernutzung des Plangebietes / des Areals der ehemaligen Weichenfabrik geschaffen.

Das Vorhaben dient zudem der wohnbaulichen (Nach-)Verdichtung und damit der Deckung bestehenden Wohnraumbedarfes in der Stadt Dortmund und insbesondere in Universitätsnähe.

Aufgrund der festgesetzten GRZ, GFZ sowie der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird ferner eine bauliche Vermittlung zwischen den großformatigen Bestandsgebäuden im Westen des Plangebietes und der östlich angrenzenden kleinteiligeren Wohnbebauung erzielt.

Insbesondere sollen die vorhandenen Strukturen am westlichen Rand des Gebietes erhalten werden. Hiermit soll zum einen eine charakterprägende Substanz im Quartier erhalten werden, zum anderen dient die vorhandene Struktur auch der Abschirmung der hinterliegenden Bereiche der ehemaligen Weichenfabrik vor Schienenlärmimmissionen.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht zudem ein ausgewogenes Verhältnis von überbauten Grundstücksflächen und Freiflächenangeboten. Insgesamt wird der Wohnstandort im Quartier Krückenweg durch die Etablierung zusätzlicher Wohnnutzungen anstelle industrieller Flächen aufgewertet.

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr / Verkehrliche Situation

Um die verkehrlichen Auswirkungen bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermitteln, wurde eine Verkehrsuntersuchung¹⁷ erstellt.

Das Untersuchungsprogramm umfasst hierbei

¹⁷ Vgl. Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum.

- Analyse der heutigen Verkehrssituation, bestehend aus Bestandsaufnahme und Verkehrszählungen,
- Verkehrsprognose, bestehend aus der Ermittlung der allgemeinen Verkehrsentwicklung, dem Bauvorhaben „Alte Gleisfabrik“, der nördlich angrenzend geplanten Tageseinrichtung für Kinder sowie von Belastungswerten zur Durchführung der verkehrstechnischen Berechnungen (Planfall),
- Bewertung der Verkehrssituation, hinsichtlich Verträglichkeit, Nachweis der Qualität des Verkehrsabflusses gemäß HBS sowie der Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen.

Ferner wurden die lärmtechnischen Kennwerte ermittelt sowie Hinweise zur Gestaltung des Hauptanbindungspunktes gegeben.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Das aktuell erfasste Verkehrsaufkommen kann an den Knotenpunkten An der Witwe / Krückenweg, Krückenweg / Am Beilstück und Krückenweg / Am Surck jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird rechnerisch eine mindestens gute Verkehrsqualität der Stufe QSV B erreicht.
- Durch das Bauvorhaben „Alte Gleisfabrik“ ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 975 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 60 Kfz/h und in der abendlichen Spitzenstunde von 92 Kfz/h erzeugt.
- Durch die geplante Tageseinrichtung für Kinder ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 134 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 31 Kfz/h und in der abendlichen Spitzenstunde von 0 Kfz/h erzeugt.
- Aufgrund des geplanten Erschließungs- und Stellplatzkonzeptes wird der Überwiegende Verkehr des Baugebiets (90 %) über die Straße an „An der Witwe“ abgewickelt.
- Das prognostizierte Verkehrsaufkommen nach Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung und der Kita kann an den Knotenpunkten An der Witwe / Krückenweg, Krückenweg / Am Beilstück und Krückenweg / Am Surck leistungsfähig und mit einer mindestens befriedigenden Verkehrsqualität der Stufe QSV C abgewickelt werden.
- Dennoch kommt es sowohl heute als auch im Planfall zu einem nennenswerten Rückstau am Knotenpunkt Krückenweg / Am Beilstück aus nördlicher Fahrtrichtung über den Krückenweg kommend. Dieser Rückstau stellt aber bei einem weiterhin kooperativen Verhalten der Verkehrsteilnehmer kein Problem dar. Bereits heute lassen die bevorrechtigten Krafffahrer den Linksabbiegern bei Rot eine Lücke zum Räumen des Knotenpunktes. Eine zusätzliche Markierung mit der Beschilderung „Bei

Rot hier halten“ kann dieses Verhalten und damit das Ein- und Ausfahren in bzw. aus der Straße An der Witwe zusätzlich unterstützen.

Damit ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens gesichert ist. Es sind keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu erwarten.¹⁸

Ergänzend zur Verkehrsuntersuchung wurde auch die notwendige Anzahl an Stellplätzen gutachterlich¹⁹ ermittelt:

„Die durchgeführten Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Nach der tageszeitlichen Verteilung des Quell- und Zielverkehrs ist ein Angebot von rund 330 privaten Stellplätzen empfehlenswert. Bei einer Überlagerung des tageszeitlichen Stellplatzbedarfs der Bewohner und Besucher des Wohngebiets ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 333 Stellplätzen.
- Es ist zu empfehlen, den rechnerischen Stellplatzbedarf von 333 auf etwa 350 Stellplätze aufzurunden, um eine maximale Auslastung von 95 % zu gewährleisten.
- Grundlage für die Ermittlung der privaten Stellplätze ist die angenommene Pkw-Verfügbarkeit der Bewohner. Hierfür wurden statistische Daten der Stadt Dortmund für den Stadtteil Dortmund-Hombruch zu Grunde gelegt. Die verwendeten Werte liegen im Rahmen der Richtwerte nach EAR05.
- Das Angebot öffentlicher Stellplätze sollte im Wohngebiet gering gehalten werden, um unerwünschtes Parken z. B. von Besuchern der BVB-Heimspiele zu vermindern und um den erwünschten Wohnquartierscharakter aufrechtzuerhalten.

Die nach verkehrsplanerischer Methodik hergeleitete Stellplatzanzahl reicht aus, um den Stellplatzbedarf der Bewohner und Besucher des Wohngebiets zu decken.²⁰

9.3 Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft

9.3.1 Artenschutzfachbeitrag

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG – hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP“²¹ erstellt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

¹⁸ Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum, S. 27f.

¹⁹ Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Stellplatznachweis zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum.

²⁰ Vgl. Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Stellplatznachweis zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum, S. 8.

²¹ Vgl. weluga (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG – hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP.

- Es besteht eine gelegentliche Nutzung des Plangebiets durch planungsrelevante Tierarten (Zwergfledermäuse, Schleiereule, Turmfalke).
- Diese sowie nicht planungsrelevante Arten sind durch den bau- und anlagebedingten Verlust bzw. Umbau von Gebäuden und Vegetationsverlust einschließlich Efeubewuchs betroffen.
- Aufgrund des sommerlichen Quartierpotenzials für Gebäudefledermäuse an dem zum Rück-/Umbau vorgesehenen Gebäudeteil kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen während der Aufzuchtzeit von Jungtieren baubedingt Gebäudefledermäuse betroffen sind.
- Arten des Anhangs II und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden nicht ermittelt.
- Die Bedeutung und Funktion des Plangebiets als Jagd-, Rast- und Nahrungshabitat wird aufgrund der geringen Größe und der Qualität der Habitatstrukturen als nicht essenziell bedeutsam für potenziell vorkommende planungsrelevanten Arten eingestuft.
- Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei brütenden Vögeln und eingeschränkt flugfähigen Fledermäusen ausschließen zu können sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Es werden daher folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Empfehlungen definiert:

- Beschränkung der Baufeldräumung und Gebäudeabbrucharbeiten auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.
- Bei Verzögerungen im bauzeitlichen Ablauf ist eine regelmäßige Mahd des Baufeldes während der Brutsaison (April bis August) vorzusehen, um erneuten Aufwuchs und eine erneute Ansiedlung (Brut) europäisch geschützter Vogelarten zu vermeiden.
- Biologische Baubegleitung der Räum- und Abbrucharbeiten inkl. Prüfung potentieller Quartiere.
- Bei Bedarf Herstellung / Bereitstellung von Ersatzquartieren (Fledermauskästen).
- Bei Vorhandensein von Fledermaushöhlen Entnahme der im Nordosten des Plangebietes aufstehenden Linden im Zeitraum September / Oktober und Beseitigung des Fällgutes zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.
- Installation von Fledermauskästen oder Einbausteinen an Gebäuden und ggf. an Bäumen.
- Sollten die Linden, Robinien und Salweiden (vgl. Kap. 9.3.2 Nr. 1, 2 und 3, Baumgruppe Nord sowie Salweiden Nord) mit Quartierspotential für Fledermäuse gefällt werden, sollen die Baumfällarbeiten auf die Aktivitätsphase der Fledermäuse außerhalb ihrer Aufzucht- und Überwinterungszeiten abgestimmt werden. Die Beseitigung des Fällgutes ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

- Erhöhung des Potenziales für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Schleiereule und Turmfalke durch Öffnen von Einflugmöglichkeiten in ungestörte, dunkle Gebäudebereiche.
- Bepflanzung an den Nutzungsgrenzen mit Gehölzen für insektenreiche Hecken oder Gebüsche als Nahrungshabitat für Fledermaus und Vögel.

9.3.2 Baumschutzsatzung

Für die Stadt Dortmund besteht eine Baumschutzsatzung aus dem Jahr 2006.

Diese setzt fest, dass Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt sind. Des Weiteren sind auch mehrstämmige Bäume geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm oder mehr aufweist.

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans potentiell geschützte Bäume befinden, wurde ein Gutachten, im ersten Schritt zur Ermittlung der Vitalität der aufgewachsenen Bäume und im zweiten Schritt zur Bewertung derselben nach den Kriterien der Dortmunder Baumschutzsatzung, erstellt.

Maßgeblich ist jedoch die Bewertung nach den Vorgaben der Dortmunder Baumschutzsatzung.



Abbildung 10: Standorte der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützten Bäume²²

Im Rahmen der Vitalitätsbeurteilung aus dem Juli 2017 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass

- zur Herstellung der Verkehrssicherheit die Entnahme, Einkürzen und Totholzbeseitigung an Teilen der Bäume notwendig sind.
- zur Erhaltung der Verkehrssicherheit die Entnahme mehrerer Bäume notwendig ist.
- Insbesondere folgende Bäume werden als erhaltenswert und erhaltensfähig angesehen:
 - die Bäume 1, 2 und 3 (Linden) im nordöstlichen Teil des Plangebietes,
 - eine Birke aus einer Baumgruppe im Bereich der Zufahrt vom Krückenweg aus,

²² Sachverständigenbüro für urbane Vegetation (2019): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände der ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund – Ergänzungsbericht; Bochum; S. 5.

Bildquelle: Regionalverband Ruhr (<https://stadtplan.geoportal.ruhr>), Lizenz: CC BY 4.0 - ergänzt um Markierungen für Baumstandorte.

- zwei Hainbuchen aus einer weiteren Baumgruppe im Bereich der Zufahrt vom Krückenweg aus,
- eine Fichte am südlichen Ende des Plangebietes,
- ein Exemplar aus der Gruppe Nord der Robinien.

Im Rahmen der Bewertung anhand der Vorgaben der Dortmunder Baumschutzsatzung im Juli 2018²³ (sowie ergänzend im Juni/Juli 2019) wurde demgegenüber festgestellt, dass

- zwei Baumgruppen im Bereich der Böschung zu den angrenzenden Wohngrundstücken entlang des „Krückenweges“ nicht mehr vorhanden sind,
- in den Baumgruppen an der Zufahrt vom Krückenweg aus jeweils ein Exemplar entnommen wurde,
- die Fichte im Süden ebenfalls nicht mehr vorhanden ist,
- drei der Gewöhnlichen Robinien im Norden der Straße „An der Witwe“ umfangreiche Vorschäden durch Pilzbefall aufweisen bzw. bereits abgestorben sind.

Im Ergebnis von Messungen an den im Areal vorhandenen Bäumen führt dies insgesamt zu folgender Bewertung des Baumbestandes (vgl. Abb. 10):

Nr.	Art	Stammumfang in cm	Krone \varnothing in m	Bemerkung	Schutz gem. Baumschutz- satzung
1	Winter-Linde	210	14-16	-	Ja
2	Winter-Linde	196	14-16	-	Ja
3	Winter-Linde	212	14-16	-	Ja
4	Vogel- Kirsche	118	5	-	Ja
5	Vogel- Kirsche	69	8	Säbelwuchs	Nein
6	Gewöhnliche Esche	98	5	Asymmetrische Krone, Druckzwiesel	Ja
7	Gewöhnliche Esche	75,4	5	-	Nein
8	Gewöhnliche Esche	92,7	6	-	Ja
9	Gewöhnliche Esche	115,6	7	Druckzwiesel mit Rissbildung	Ja
10	Berg-Ahorn	5x > 90	8	Mehrstämmig, eingewachsener Zaun	Ja
11	Hainbuche	99	10	-	Ja
12	Hainbuche	94,3	8	-	Ja

²³ Vgl. Sachverständigenbüro für urbane Vegetation (2019): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände der ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund – Ergänzungsbericht; Bochum.

13	Gewöhnliche Esche	72,3 / 86,4	6	Doppelstämmig, eingewachsener Zaun	Ja
14	Berg-Ahorn	2x > 80	8	Doppelstämmig, eingewachsener Zaun	Ja
R1	Gewöhnliche Robinie	128	6	Pilzbefall (Hallimasch, Schwefelporl.), Kambialschäden	Ja
R2	Gewöhnliche Robinie	152	10	Pilzbefall (Hallimasch), Kambialschäden	Ja
R3	Gewöhnliche Robinie	218	16	Leichter Vitalitätsmangel	Ja
R4	Gewöhnliche Robinie	116	10	-	Ja
R5	Gewöhnliche Robinie	172	9	Vollständig abgestorben	Ja
R6	Gewöhnliche Robinie	236	10	Vitalitätseinbußen (Krone etwas verlichtet)	Ja
Weide 1	Weide	123	8	Doppelstämmig, ein Stämming abgestorben	Ja
Weide 2	Weide	98	5	Ausbruchswunde am Stamm	Ja
Weide 3	Weide	192	12	Mehrstämmig (vier Stämmlinge)	Ja

Ergänzend kommt der Gutachter bezüglich der vorhandenen Böschung im östlichen Randbereich des Areals zu folgender Einschätzung:

„Entgegen der mit Gutachten vom 25. Oktober 2017 [...] gegebenen Einschätzung, dass diese Standortbedingungen dem langfristig verkehrssicheren Erhalt der dort vorhandenen Bäume entgegenstehen wurde nun offenbar, dass die dort in Augenschein genommene Böschung nicht aus losem Schüttgut besteht und eine Beeinflussung der Standsicherheit der hierin wachsenden Bäume durch eine erhöhte Abrutschgefahr des Geländes entsprechend nicht anzunehmen ist.“²⁴

Für aufgrund der Planungsumsetzung entfallende Bäume werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes, z.B. als Quartiersportale an den Zufahrtbereichen von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus, durchgeführt.

Weitere, umfangreiche Ersatzpflanzungen sind gegebenenfalls im Rahmen des festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebotes im Böschungsbereich am östlichen Gebietsrand zwischen geplanter Neubebauung und bestehenden privaten Grundstücksflächen entlang des Krückenweges vorzunehmen (vgl. Kap. 8).

9.3.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der Reaktivierung einer industriellen Brache zu Wohnzwecken.

²⁴ Sachverständigenbüro für urbane Vegetation (2019): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände der ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund – Ergänzungsbericht; Bochum, S. 11.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand anthropogen stark überprägt und wird von zwei insgesamt über 200 m langen Hallengebäuden parallel der benachbarten Bahntrasse im Westen des Plangebietes, kleineren ergänzenden Hallen im Norden des Plangebietes sowie zum Großteil versiegelten ehemaligen internen Verkehrs- und Werksflächen sowie einem kleineren Bürogebäude an der Südspitze des Areals geprägt.

Im Zuge der Reaktivierung der Fläche wird das gesamte Betriebsgelände mit Ausnahme der beiden parallel zur Bahntrasse aufstehenden Hallengebäuden sowie dem ehemaligen Bürogebäude an der Südspitze des Areals freigeräumt und zum Teil neu bebaut und damit einhergehend der Versiegelungsgrad verringert.

Diese zusätzliche Bebauung innerhalb bestehender, bereits anthropogen überprägter Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen.

Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Wiedernutzbarmachung / Reaktivierung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

Die mit der vorgesehenen baulichen Nutzung verbundenen Maßnahmen, wie z.B. die Anlage von privaten Freiflächen, Dachbegrünungen, Anpflanzfestsetzungen etc. können potentielle Auswirkungen auf die Umwelt mindern, bzw. führen gegenüber der Bestandssituation teilweise sogar zu Verbesserungen.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

9.3.4 Boden und Bodenschutz, Altlasten

Im Rahmen von insbesondere wohnbaulichen Nachnutzungsüberlegungen für den Bereich der ehemaligen Weichenfabrik wurde im Jahr 2017 eine Zusammenfassung bereits aus den Jahren 1987, 1989, 1992, 2013 sowie 2016 vorliegender Gutachten und Untersuchungen und verschiedener Besprechungsvermerke aus den Jahren 2016 und 2017 zur Gefährdungsabschätzung und Bodenrisikobewertung²⁵ erstellt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden bezüglich der potentiellen Anlage von Kinderspielflächen teilweise Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für Benzo(a)pyren festgestellt. Die Grenzwerte für Wohngebiete im Bestand werden an zwei Prüfpunkten überschritten.
- Für eine Wohnbebauung oder auch eine in diesem Falle einhergehende Errichtung von Kinderspielflächen müsste eine geotechnische Eingrenzung der kritischen Bereiche erfolgen und eine Abdeckung geschaffen werden.
- Für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze liegt nach Durchführung einer Beseitigung oder Überdeckung der z.T. Schwermetall- oder PAK-haltigen

²⁵ Altenbockum & Blomquist (04/2017): Gefährdungsabschätzung und Bodenrisikobewertung für den Standort Alte Gleisfabrik; Aachen.

Auffüllungsböden auch keine Beschränkung für den kleinräumlichen Nutzpflanzenanbau im Bereich von Hausgärten vor.

- Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann im Rahmen der vorliegenden Gefährdungsabschätzung nicht abschließend beurteilt werden. Bei einer Nutzungsänderung zur überwiegenden Wohnnutzung der Fläche sind ausweislich der vorliegenden Bodenuntersuchungen nur bei einer Teilfläche weitere Maßnahmen (Untersuchungen) angezeigt.
- Ausweislich der vorliegenden Bodenuntersuchungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine aufwändigen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Entwicklung des Altstandortes zu erwarten.
- Zusätzlich zum Gebäuderückbau können zur Baureifmachung des Geländes Kosten für den Aushub und die Entsorgung der unter den Versiegelungen anstehenden Auffüllungsböden und die Beseitigung der lokalen Bodenverunreinigungen anfallen.

Im Ergebnis sind bei einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche der ehemaligen Weichenfabrik zum Teil baubegleitende / vertiefende Untersuchungen notwendig, um ggf. erforderliche Maßnahmen zu konkretisieren.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sowie dem Boden- und Altlastengutachter wurde zudem Folgendes festgelegt:

- Eine verbindliche Sanierungsplanung ist nicht erforderlich, solange kein Wiedereinbau belasteter Böden im Plangebiet erfolgt.
- Zur Berücksichtigung des Vorsorgeaspektes ist eine nutzungsabhängige Abdeckung mit Boden der jeweils geeigneten Bodenqualität gemäß den Dortmunder Einbauwerten erforderlich. Die Abdeckung beträgt beispielsweise bei Ziergärten von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) die obersten 50 cm in der Qualität Z 0 (entspricht natürlichem Oberboden) sowie die weiteren 50 cm darunter mit mindestens Z 1.1 herzustellen. Bezüglich der geplanten Grünflächen (Spielplatz der Kategorie B sowie Quartiersplatz) ist eine Überdeckung von jeweils 1 m in der Qualität Z 0 sowie der Qualität Z 1.1 erforderlich.
- Der gesamte Geltungsbereich wird als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht sowie deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

9.3.5 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

Für alle Neuplanungen und Neubauvorhaben (> 50 m² durchgängig versiegelte Fläche) hat die Stadt Dortmund Vorsorgemaßnahmen definiert, die für die einzelnen Zonen wie folgt aussehen:

In den Zonen 0 (Methanausgasungen bzw. Austritte sind nicht zu erwarten) und 1 sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.²⁶

9.4 Immissionen

9.4.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von verschiedenen verkehrlichen Schallquellen, insb. der Bahnstrecke Dortmund-Witten im Westen und der Trasse der Stadtbahn im Krückenweg, im Einwirkungsbereich eines Kfz-Betriebes nördlich der Straße „An der Witwe“ sowie einer Sportanlage südöstlich des Krückenwegs.

Weiterhin ergeben sich infolge der Planung erhebliche Verkehrs- und Lärmzunahmen an der Straße „An der Witwe“ sowie Geräuscheinwirkungen der geplanten Stellplatzanlagen im Plangebiet selbst.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Neubau der Erschließungsstraße im Plangebiet

Die Geräusche durch den Neubau der Planstraße an der geplanten Wohnbebauung wurden nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt. An den geplanten Baugrenzen im Plangebiet werden durch die Beurteilungspegel der Planstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht um mindestens 8 dB(A) am Tag und in der Nacht unterschritten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch die geplante Erschließungsstraße können somit sicher ausgeschlossen werden.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich z. T. erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen. Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ergeben sich bei freier Schallausbreitung am westlichen Rand des Plangebiets durch die Einwirkungen der Bahnstrecke mit bis zu 70 dB(A) am Tag und in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht erheblich überschritten.

Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bei freier Schallausbreitung im Plangebiet bis zu einem Abstand von 15 m zur Straße „An der Witwe“ im Norden des Plangebiets (um bis zu 2 dB(A)) und bis zu einem Abstand von 45 m zum Krückenweg im Südosten des Plangebiets (um bis zu 8 dB(A)) überschritten. Ein Abrücken der Baufenster von den Verkehrslärmquellen würde dazu führen, dass weite Teile des Plangebiets nicht bebaubar wären.

²⁶ Vgl. Stadt Dortmund (2009): Natur(Methan)gasaustritte im Stadtgebiet Dortmund – Informationen und Ausführungsempfehlungen für Bauherren und Architekten, S. 2.

Aufgrund der erheblichen Überschreitungen sind daher nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen von vornherein Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes:

- Erhalt der nördlichen Bestandshalle an der westlichen Plangebietsgrenze und Umnutzung zur Quartiersgarage, Festsetzung einer Mindesthöhe von ca. 6 m über der Geländeoberkante
- Südlich daran anschließend Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Mindesthöhe von 6 m über dem Erdgeschossniveau der östlich dahinterliegenden Bestandshalle
- Erhalt der Bestandshalle und Berücksichtigung der verbleibenden Lärmeinwirkungen bei der Grundrissgestaltung.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen werden im Inneren des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht weit überwiegend eingehalten oder um höchstens 1 dB(A) nachts überschritten. An den Rändern des Gebietes ergibt sich folgende Situation:

a) Westliche Plangebietsgrenze zur Bahnstrecke

Hinter der Lärmschutzwand entlang der Bahn wird an der Westfassade der Bestandshalle (WA 2) der Orientierungswert am Tag im EG und 1. OG vollständig eingehalten. Im 2. OG wird der Orientierungswert nur im südlichen Gebäudeteil A um 1-2 dB(A) überschritten, ansonsten eingehalten. Am Tag sind damit die Nutzung der Außenwohnbereiche und die Wohnnutzung bei geöffnetem Fenster gut möglich.

In der Nacht wird an der Westfassade der Bestandshalle im EG der Orientierungswert um 2-3 dB(A), im 1. OG um 3-5 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert von 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, wird durchgehend eingehalten. Die Überschreitungen im EG und im 1. OG um 2-5 dB(A) in der Nacht sind daher vertretbar und können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Im 2. OG der Westfassade der Bestandshalle wird der Orientierungswert in der Nacht um 7-11 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen betreffen jeweils einen Aufenthaltsraum im Dachgeschoss der geplanten Maisonette-Wohnungen. Die Überschreitungen sind noch vertretbar, da nach den geplanten Wohnungsaufteilungen jede Wohnung über 2 weitere Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräum) verfügt und da die betroffenen Aufenthaltsräume im 2. OG zusätzlich über ein von der Lärmquelle abgeschirmtes Dachfenster verfügen. Zur Sicherstellung wird eine Festsetzung getroffen, nach der Aufenthaltsräume in Wohnungen im 2. Obergeschoss nur zulässig sind, wenn die jeweilige Wohnung über mindestens einen weiteren Aufenthaltsraum verfügt, der entweder nach Osten orientiert ist oder im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss liegt.

Nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung, müsste die Höhe der Lärmschutzwand mehr als 20 m betragen, um die Orientierungswerte in der Nacht in allen Geschossen des geplanten Gebäudes an der Bahnstrecke einzuhalten. Das Konzept sieht aber eine Nutzung der nach Westen orientierten privaten Freifläche zwischen der umgenutzten Bestandshalle und der Lärmschutzwand als Wohnhof / Außenwohnbereich vor. Dies ist mit einer 6 m hohen, ggf. teilweise transparenten Lärmschutzwand noch vereinbar. Von einer weiteren

Erhöhung der Lärmschutzwand wird daher abgesehen. Die verbleibenden Überschreitungen sind daher durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu kompensieren.

An dem Bestandsgebäude im Süden des Plangebiets (WA 3) sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) nicht möglich, da das Gebäude unmittelbar auf der Grundstücksgrenze steht. Die Überschreitungen der Orientierungswerte können nur durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Das Gebäude bietet aber die Möglichkeit, schutzbedürftige Aufenthaltsräume auch zur lärmabgewandten Seite am Krückenweg zu orientieren. Es wird daher festgesetzt, dass im WA 3 Aufenthaltsräume in Wohnungen nur zulässig sind, wenn sie über nach Osten oder Norden orientierte Fenster oder Türen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung verfügen.

b) Nördliche Plangebietsgrenze

Am nördlichen Rand des Wohngebiets (WA 4 und WA 5) ergeben sich an der Straße „An der Witwe“ Beurteilungspegel durch Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 57 dB(A) am Tag und bis zu 53 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 2 dB(A) am Tag und bis zu 8 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die hohen Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) in der Nacht ergeben sich nur an der äußersten nordwestlichen Baugrenze im WA 4 und sind auf den dort vorhandenen Einfluss der Bahnstrecke zurückzuführen. Überwiegend ergeben sich an der nördlichen Baugrenze im WA 4 und WA 5 Beurteilungspegel von 49 dB(A) bis 50 dB(A). Dadurch wird zumindest der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts weitgehend eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten.

Die verbleibenden Überschreitungen ergeben sich insbesondere aufgrund der Konzentration der Stellplätze im Norden des Plangebiets und die Bündelung der Gebietserschließung über die Straße „An der Witwe“. Dafür wird im Gegenzug der Verkehr im Wohngebiet (Planstraße) auf ein Minimum reduziert. Hiervon profitieren auch die Gebäude im WA 4 und WA 5, indem die Wohnräume und Außenwohnbereiche zur ruhigen Südseite orientiert werden können. Diese Grundrissorientierung ist aufgrund der Geräuscheinwirkungen des nördlich gelegenen Gewerbebetriebs ohnehin erforderlich und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte an den Nordfassaden in der Nacht um überwiegend 4-5 dB(A) sind daher vertretbar und können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

c) Südöstliche Plangebietsgrenze

Am südöstlichen Rand des Wohngebiets (im Wesentlichen WA 7 und südliche Gebäude im WA 6) ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht um bis zu 6 dB(A) am Tag und bis zu 12 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die Geräusche der Stadtbahnlinie zurückzuführen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde daher die schallmindernde Wirkung einer Lärmschutzwand mit einer städtebaulich noch verträglichen Höhe von 3 m entlang des Krückenwegs im WA 7 geprüft. Insbesondere in Erdgeschosshöhe und in Höhe des

1. Obergeschosses wird eine 3 m hohe geschlossene Lärmschutzwand entlang des Krückenwegs wirksam. Ab dem 2. Obergeschoss wirkt die Lärmschutzwand kaum noch pegelmindernd gegenüber dem Verkehrslärm.

Auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Bereich des Krückenwegs wird daher verzichtet, da

- die Gebäude im WA 7 vom Krückenweg aus erschlossen werden sollen,
- das Plangebiet zum Krückenweg und der südlich anschließenden Wohnbebauung hin geöffnet werden soll,
- die am Krückenweg vorhandene, zur Straße orientierte Baureihe städtebaulich fortgesetzt werden soll,
- zumindest die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag für Mischgebiete, in denen das Wohnen auch allgemein zulässig ist, weitgehend eingehalten werden,
- die rechnerisch hohen Lärmpegel im Wesentlichen auf die gelegentlichen Vorbeifahrten der Stadtbahn zurückzuführen sind und ansonsten vor Ort der Eindruck einer ruhigen Wohnlage vorherrscht.
- bei der Grundrissgestaltung die Möglichkeit besteht, schutzbedürftige Räume auch zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Entsprechend der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) festgesetzt.

Außerdem wurde die Baugrenze des WA 7 gegenüber der ursprünglichen Konzeption von der Stadtbahntrasse um ca. 2 m abgerückt.

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt fast vollständig über die Straße „An der Witwe“. Dadurch ist mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße „An der Witwe“ zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sind daher die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Gebäuden entlang der Straße „An der Witwe“ zu prüfen.

Aufgrund der im Planfall unveränderten Anzahl und Breite der Fahrstreifen sind die Planungen dieses Straßenabschnittes nicht als erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.

Die Auswirkungen durch den planungsbedingten Zusatzverkehr auf der Straße „An der Witwe“ wurden bei den Prognoseberechnungen berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an Wohngebäuden entlang der Straße „An der Witwe“ werden in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen beurteilt. Demnach ist eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Durch den planbedingten Zusatzverkehr erhöhen sich die Beurteilungspegel an den Nordfassaden der bestehenden Wohngebäude südlich entlang der Straße „An der Witwe“ (inklusive des Gebäudes „Krückenweg“ 48) um bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 5 dB(A) in der Nacht. An diesen Gebäuden („An der Witwe“ 2, 4, 6) ergeben sich Pegelerhöhungen von gerundet mindestens 3 dB(A). Im Planfall ergeben sich an diesen Gebäuden in der Folge Beurteilungspegel durch Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 59 dB(A) am Tag und bis zu 52 dB(A) in der Nacht. Dadurch wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag eingehalten und der Grenzwert von 49 dB(A) in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Weiterhin ergeben sich Pegelerhöhungen durch die Planung von weniger als 3 dB(A) am Krückenweg und an der Straße „Am Beilstück“. Überwiegend ergeben sich rechnerische Pegelerhöhungen von 0,1 dB(A), die nach dem Gutachten als nicht wahrnehmbar beurteilt werden.

Lediglich im Nahbereich der Kreuzung Krückenweg/„Am Beilstück“ (Gebäude „Am Beilstück“ 48 und 77) ergeben sich relevante Lärmzunahmen von 0,2 bis 0,4 dB(A), die zu Beurteilungspegeln im Planfall von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht führen.

An den vorgenannten Gebäuden „An der Witwe“ 2, 4 und 6 sowie „Am Beilstück“ 48 und 77 sind aufgrund der wesentlichen Lärmzunahme infolge der planbedingten Verkehrserhöhung Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände kommen aufgrund der Geschossigkeit der betroffenen Gebäude und aufgrund der notwendigen Erschließung der Grundstücke nicht in Betracht.

Den betroffenen Eigentümern der Gebäude „Am Beilstück“ 48 und 77 sind daher im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms der Stadt Dortmund Zuschüsse für Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (i. d. R. Einbau von Lärmschutzfenstern und Lüftungseinrichtungen) zu gewähren. Für die Gebäude „An der Witwe“ 2, 4 und 6 kommt das Schallschutzfensterprogramm nicht zum Tragen; aufgrund der zusätzlichen Belastung dieser Gebäude durch die zusätzlichen Verkehre wird jedoch eine ähnliche, spezifische Regelung zur Minderung des Konflikts getroffen.

Die Details der Kostenbeteiligung an als erforderlich festgestellten Schallschutzmaßnahmen durch den Projektentwickler werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Öffentlicher Parkplatz

Im Rahmen der Planungsumsetzung erfolgt die Anlage einer öffentlichen Stellplatzanlage nördlich der Straße „An der Witwe“. Dadurch ist mit Verkehrslärmimmissionen auch gegenüber benachbarten Nutzungen zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sind daher die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung zu prüfen.

Durch den mit der öffentlichen Stellplatzanlage verbundenen planbedingten Zusatzverkehr erhöhen sich die Beurteilungspegel an den dem Parkplatz zugewandten Gebäudeseiten der nächstgelegenen Wohnbebauung „An der Teithe“ 4 um bis zu 4,7 dB(A) am Tag und bis zu 2,2 dB(A) in der Nacht sowie an der Wohnbebauung „Beisterweg“ 33 um bis zu 0,4 dB(A) am Tag und bis zu 0,3 dB(A) in der Nacht.

Im Planfall ergeben sich an diesen Gebäuden in der Folge Beurteilungspegel durch Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 55,9 dB(A) am Tag und bis zu 48,9 dB(A) in der Nacht. Dadurch wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag um bis zu 3,1 dB(A) unterschritten und der Grenzwert von 49 dB(A) in der Nacht durchgehend eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch Sportanlagen

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine Sportanlage mit einem Fußballspielfeld. Die Sportanlagenlärmeinwirkungen im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der an der bestehenden Bebauung in der Umgebung der Sportanlage zulässigen Lärmeinwirkungen prognostiziert.

An der nächstgelegenen geplanten Bebauung im Plangebiet werden danach Sportanlagenlärmeinwirkungen von bis zu rund 53 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmeinwirkungen außerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird um rund 2 dB(A) unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Sportanlagenlärm sind daher nicht erforderlich.

Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein genehmigter Kfz-Reparaturbetrieb. Die Betriebsvorgänge und Emissionen des Betriebes wurden in enger Abstimmung mit dem Betriebsinhaber ermittelt und die entsprechenden Lärmeinwirkungen im Plangebiet berechnet.

Am nördlichen Rand des Wohngebiets (WA 4 und WA 5) ergeben sich danach an der Nordseite der geplanten Bebauung Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm des Kfz-Betriebs von bis zu 62 dB(A) am Tag. Dadurch wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 7 dB(A) überschritten. Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) am Tag ergeben sich ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung bis in eine Tiefe von ca. 30 m in das geplante Wohngebiet. In der Nacht findet kein Gewerbebetrieb statt.

Aufgrund der Ausdehnung der Schallquellen auf den Betriebsgrundstücken nördlich der Straße „An der Witwe“ und der Höhe der geplanten Baukörper im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde auf eine Prüfung der schallmindernden Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Im Bebauungsplan werden daher bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Grundrissorientierung, Ausschluss öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen oder Doppelfassaden festgesetzt. Aufgrund der Möglichkeit, die Wohnungsgrundrisse und Außenwohnbereiche nach Süden zu orientieren, kann auch mit diesen Einschränkungen eine attraktive Wohnqualität erreicht werden.

Lärmeinwirkungen der geplanten zentralen Stellplatzanlagen (Quartiersgarage)

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs der geplanten Wohnnutzungen ist im Nordwesten des Plangebiets die Umnutzung einer Halle zu einer Parkgarage mit ca. 220 Stellplätzen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt der Parkgarage soll von Norden über die Straße „An der Witwe“ erfolgen.

Die Parkgarage ist als den Wohnungen zugeordnete, private Stellplatzanlage (z.B. vermietet) vorgesehen und daher grundsätzlich als wohngebietsverträglich anzusehen (vgl. § 12 BauNVO). Aufgrund der räumlichen Konzentration der Stellplatzanlage wurden in der schalltechnischen Untersuchung dennoch die Auswirkungen auf die nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen überprüft und in Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der TA Lärm bewertet.

Danach werden an dem nächstgelegenen Wohngebäude im WA 4 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 40 dB(A) in der Nacht sicher eingehalten.

9.4.2 Geruchsimmissionen

Nördlich der Straße „An der Witwe“ befindet sich ein genehmigter Betrieb zur Kfz-Reparaturlackierung. Da der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum bestehenden Betrieb zur Kfz-Reparaturlackierung weniger als 50 m beträgt, wurde geprüft, ob an der geplanten Wohnbebauung, resultierend aus dem Betrieb der Lackieranlage und den damit verbundenen Emissionen, mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen ist.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung²⁷ wurde folgender Untersuchungsumfang definiert:

- Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten, insb. der Abstand zur nächstgelegenen, geplanten Wohnbebauung sowie die topographische Lage.
- Ermittlung der Angaben zum Lackierbetrieb auf Grundlage einer Ortseinsicht / Betriebsangaben, der Genehmigungssituation gem. Bauantrag sowie
- Ermittlung von Ansätzen für die Ausbreitungsberechnung.

Eine Bewertung erfolgte auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), welche in NRW rechtskräftig umgesetzt ist.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Lage der maximalen Immissionsbelastung befindet sich auf dem Betriebsgelände des Betriebs zur Kfz-Reparaturlackierung.
- Innerhalb eines Abstands bis zu 90 m zur Emissionsquelle sind unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsstruktur relative

²⁷ Müller-BBM (2018): Geplante Wohnbebauung Dortmund-Barop Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsvorbelastung; Gelsenkirchen.

Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 0,02 und 0,06 (= 2 bis 6 % der Jahresstunden) zu erwarten.

- In Abständen größer 90 m zur Emissionsquelle ist von einer Zusatzbelastung von 0,02 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten (entspricht < 2 % der Jahresstunden) auszugehen.
- In der GIRL wird für Wohngebiete ohne Unterschied, ob es ein WA oder WR ist, ein Immissionswert IW = 0,10 (= 10 % der Jahresstunden) angegeben.
- Dieser Wert wird innerhalb der Bereiche mit geplanter Wohnnutzung im Plangebiet eingehalten.
- Auf den Dachbereichen der geplanten Wohngebäude geplante Lüftungsanlagen befinden sich weitgehend außerhalb der Geruchseinwirkung des Betriebs zur Kfz-Reparaturlackierung. Für das nördliche Wohnhaus wird dennoch empfohlen, die Lüftungsanlage so zu positionieren, dass ein möglichst großer Abstand zur Emissionsquelle des Kfz-Reparaturbetriebs erreicht wird.
- Anhaltspunkte für relevante Geruchsbelastungen aus sonstigen Quellen liegen nicht vor.

Zusammenfassend ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Geruchsbelastungen. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsbelastungen ist nicht erforderlich.

9.4.3 Elektromagnetische Felder

Das Gelände der ehemaligen Weichenfabrik grenzt im Westen unmittelbar an die Gleise der S-Bahn an. Es ist deshalb mit der Einwirkung elektromagnetischer Felder auf die geplanten Wohnungen und die dazugehörigen Freiflächen zu rechnen.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung²⁸ wurde folgender Untersuchungsumfang definiert:

- Messungen der elektromagnetischen Felder im Niederfrequenzbereich auf dem Grundstück.
- Bewertung der Ergebnisse anhand der Grenzwerte der 26. BImSchV.
- Bewertung der Ergebnisse anhand der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) des Schweizer Bundesrates vom 01. Juli 2016.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der maximale Effektivwert der magnetischen Flussdichte und der elektrischen Feldstärke wurde am nächstgelegenen Punkt des Geländes (im Außenbereich) zur S-Bahnstrecke mit 4,47 µT bzw. 1,7 kV/m festgestellt.

²⁸ Vgl. Müller-BBM (2018): Alte Gleisfabrik Dortmund – Messung und Beurteilung der magnetischen Felder der DB-Bahnstromanlagen; Planegg bei München.

- Beide Werte liegen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte gemäß 26. BImSchV von 300 μT bzw. 5 kV/m.
- Der am selben Messort zeitlich gemittelte Effektivwert der magnetischen Flussdichte betrug 0,81 μT .
- Der Wert liegt unterhalb des sogenannten Anlagengrenzwertes gemäß NISV von 1,0 μT .

Einzelereignisse sind für den ermittelten 24h-Mittelwert nicht relevant. Hierzu zählt auch der für das Jahr 2025 zusätzlich zu erwartende Güterverkehr aufgrund der geringen Anzahl an Fahrten (zwei Fahrten am Tag).

Zusammenfassen ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Einwirkungen durch elektromagnetische Felder. Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

9.5 Erschütterungen

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die zweigleisige DB-Strecke 2801, welche von S-Bahnen der Linie S5 Dortmund-Hagen befahren wird. Zukünftig können hier gemäß den Verkehrsbelastungszahlen noch je ein Güterzug je Richtung und je zum Tages- und Nachtzeitraum verkehren.

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die zweigleisige U-Bahn-Linie U42 oberirdisch im Straßenraum des Krückenwegs.

Es ist daher mit Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen zu rechnen.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung²⁹ wurde folgender Untersuchungsumfang definiert:

- Definition der Beurteilungskriterien gem. DIN 4150 Teil 2 und der aktuellen Rechtslage sowie in Anlehnung an die Anforderungen der 24. BImSchV für die sekundären Luftschallimmissionen.
- Erschütterungsmessungen.
- Auswertung der Ergebnisse und Prognose.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die in der Gleisfabrik gesetzten Messpunkte 2.2, 2.3 und 2.4 sind [...] jeweils für den gesamten Bereich der Haupthalle repräsentativ und zeigen sehr ähnliche Messwerte. Die Messpunkte bilden das jetzt vorgesehene Baufeld WA 2 ab, die Ergebnisse sind auch für die Baufelder WA 1 und WA 3 gültig.“

²⁹ Vgl. Peutz Consult (2018): Erschütterungstechnische Untersuchung zur Umnutzung eines ehemaligen Weichenwerkes und Neubau einer Wohnanlage an der Straße „An der Witwe“ in Dortmund-Barop.

Der Messpunkt 2.5, welcher [...] außerhalb der Baugrenzen liegt und zudem rückgebaut werden soll, hat daher keine Bedeutung mehr für das Bebauungsplanverfahren.

Wie die Ergebnisse der Erschütterungsprognosen zeigen, ist für die neugeplanten Wohnungen in der Werkhalle des Weichenwerkes sowie den neu zu errichtenden Wohngebäuden auf dem Betriebsgelände von einer Einhaltung des Anhaltswertes der DIN 4150 Teil 2 für Wohngebiete (WR/WA) mit Betondecken mit Resonanzfrequenzen ≥ 20 Hz im Tages- und Nachtzeitraum auszugehen. [...]“³⁰

Bezüglich der Stadtbahn konnte bei der Messung am 29.06.2017 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Bodenversiegelung) der zur Stadtbahn nächstgelegene Messpunkt erst in einem Abstand von 25 Metern zum nächstgelegenen Gleis eingerichtet werden. [...] Ergänzende Prognoseberechnungen zeigen, dass die Anforderungen der DIN 4150, Teil 2 für Wohngebiete bis zu einem Abstand von 19 Metern zur Stadtbahn eingehalten werden. Bei weiterer Annäherung werden die Anhaltswerte dann für bestimmte Deckeneigenfrequenzen (Bauweisen von Gebäuden) überschritten. [...] Hier sollten dann entweder keine schützenswerte Räume oder Räume mit Deckeneigenfrequenz $\geq 31,5$ Hz vorgesehen werden. Dies ist bei üblichen Betondecken im Wohnungsbau in der Regel der Fall. Oder es sind andere Minderungsmaßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen am Gebäude zu treffen.

Ferner ist den Prognoserechnungen zufolge für die geplanten Wohnungen in der Haupthalle des ehemaligen Weichenwerkes sowie den neu zu errichtenden Wohngebäuden auf dem Betriebsgelände von einer Einhaltung der in Anlehnung an die 24. BImSchV formulierten Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen auszugehen.“³¹

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden daher für die betroffenen Bereiche Festsetzungen zu konstruktiven Maßnahmen im Hochbau bezüglich der Eigenresonanzfrequenzen von Deckenkonstruktion getroffen.

9.6 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet muss die technische Infrastruktur vollständig neu hergestellt werden.

Dies umfasst

- Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser),
- Überflutungsschutz,
- Wasserversorgung,
- Strom,

³⁰ Peutz Consult (2018): Erschütterungstechnische Untersuchung zur Umnutzung eines ehemaligen Weichenwerkes und Neubau einer Wohnanlage an der Straße „An der Witwe“ in Dortmund-Barop; S. 24.

³¹ Peutz Consult (2018): Erschütterungstechnische Untersuchung zur Umnutzung eines ehemaligen Weichenwerkes und Neubau einer Wohnanlage an der Straße „An der Witwe“ in Dortmund-Barop; S. 24.

- Medien.
- Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist derzeit nicht beabsichtigt.

Die vorhandene und geplante Entwässerungssituation stellt sich wie folgt dar:

- Innerhalb des „Krückenweges“ erfolgt die Entwässerung für **Oberflächenwasser** und **Schmutzwasser** über einen vorhandenen **Mischwasserkanal**.
- Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet (Werksgelände) und des nördlich angrenzenden Kfz-Betriebs erfolgte ursprünglich über einen privaten Kanal in den Rüpingsbach. Dieser Kanal ist nicht mehr funktionstüchtig.
- Die vorhandenen Wohngebäude „An der Witwe“ 4 und 6 entwässern im Bestand über einen privaten Mischwasserkanal für das Oberflächen- und Schmutzwasser. Zukünftig wird die Entwässerung dieser Häuser durch einen neuen, noch zu errichtenden städtischen Mischwassersammelkanal, welcher sich in der Straße „An der Witwe“ befinden wird, gesichert und die oben genannten Wohngebäude werden daran angeschlossen. Das Wohngebäude „An der Witwe“ 2 ist direkt an einen vorhandenen städtischen Mischwasserkanal in der Straße „Am Beilstück“ angeschlossen und es ist daher von dieser Maßnahme nicht betroffen.
- Innerhalb des Areals der ehemaligen Weichenfabrik soll ein bestehender **Mischwassersammelkanal**, der zwischen „Krückenweg“ und „Ostenbergstraße“ verläuft und die Hallengebäude im südlichen Abschnitt des Areales unterfährt und entwässert, aufgegeben werden. Die innerhalb des Plangebietes bis dato daran angeschlossenen, vorhandenen Hallengebäude sind zukünftig an die neu herzustellenden Mischwasserkanäle anzuschließen.
- Im Bereich der Straße „An der Witwe“ sowie teilweise in der Straße „Am Beilstück“ ist die Neuanlage eines **Mischwasserkanals** zur **Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung** seitens der Stadt geplant. Er dient der Erschließung des Areals der geplanten TEK (Tageseinrichtung für Kinder), der Erschließung der südlich der Straße „An der Witwe“ gelegenen Wohngebäude sowie der ehemaligen Weichenfabrik.
- Die zukünftige **Schmutz- und Oberflächenentwässerung** des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Teil der Liegenschaft der ehemaligen Gleisfabrik sowie für die vorhandenen Wohngebäude „An der Witwe“ 4 und 6 nach Norden in den neu herzustellenden **Mischwasserkanal** in der Straße „An der Witwe“. Der südliche Teil der Liegenschaft wird nach Südosten in den bestehenden **Mischwasserkanal** im „Krückenweg“ entwässert.
- Auf Basis einer Bemessung der neuen Mischwassersammelkanäle mit einer Regenspende r_{15} , $n=1$ von $115,6 \text{ l/(s*ha)}$ und einer Regenhäufigkeit von $n=0,5/a$ sowie einer Regendauer von 10 Minuten ergibt sich ein Bemessungsregen mit $182,4 \text{ l/(s*ha)}$. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann das anfallende Oberflächenwasser in die Mischwasserkanäle abgeführt werden.
- Das Plangebiet entwässert im Mischsystem ohne Rückhaltemaßnahmen. Die geplante Höhenentwicklung der öffentlichen Verkehrsanlagen und damit verbunden

der zukünftigen Geländehöhenentwicklung führt dazu, dass bei Überstauung des öffentlichen Mischwasserkanals das überschüssige Regenwasser über die öffentlichen Verkehrsanlagen ca. hälftig nach Norden beziehungsweise Süden aus dem Gebiet herausgeleitet wird. Im südlichen Bereich fließt das Regenwasser über den Krückenweg in die südlich gelegene Grün- /Sportplatzfläche. Im nördlichen Bereich in westlicher Richtung in die Straße „An der Witwe“. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet sind zwecks Überflutungssicherheit mit einer Mittelrinne und Bordanlagen geplant. (Weitere Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind nicht erforderlich.)

- Hinweis: Die Festsetzungen in den textlichen Ergänzungen zum Bebauungsplan hinsichtlich der Dachbegrünung sind zu beachten.

10. Sonstige Umweltbelange und Schutzgüter

Zu den im Folgenden aufgeführten Umweltbelangen und Schutzgütern wurden keine fachgutachterlichen Berichte und Stellungnahmen verfasst. Aufgrund dessen wird im Weiteren eine verbal-argumentative Beurteilung vorgenommen.

Weitergehende Betrachtungen / Planungsvorgaben zu den Themen

- Schutzgebiete,
- Bahnanlagen,
- Denkmalschutz und Denkmalpflege,
- Kampfmittel sowie
- Bergbau

werden aufgrund der unabhängig von der Planung bestehenden Vorgaben im Kapitel „Fachplanungen und Fachbelange“ dargestellt (Vgl. Kap 0).

10.1 Flächeninanspruchnahme

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauung im Innenbereich. Außenbereichsflächen werden für die Planung nicht herangezogen.

Im Bestand ist nur ein untergeordneter Teil der Flächen des Plangebietes nicht versiegelt / nicht vollständig versiegelt. Bei einer erneuten industriell-gewerblichen Ansiedlung bzw. einer Bebauung gem. § 34 BauGB wäre von einer in etwa gleichbleibend hohen Versiegelung auszugehen.

Demgegenüber werden bei Umsetzung der Planung im Bestand versiegelte Flächen erstmalig wieder entsiegelt und als Grün- und Freiflächen angelegt.

Die in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 zulässige Versiegelung wird aufgrund der Nutzung der Bestandshalle als Gemeinschaftsgarage für das gesamte allgemeine Wohngebiet (WA 1) bzw. des Erhalts der Bestandshalle und Umbau derselben (WA 2) festgesetzt.

Für den Fall, dass überwiegende Gebäudeteile der bestehenden Haupthalle (Bodenplatte sowie Tragkonstruktion) im Teilbaugebiet WA 2 im Zuge einer Nachnutzung bzw. Neubebauung beseitigt werden, wird eine geringere zulässige Versiegelung festgesetzt.

Bezeichnung	Fläche [ca. m ²]	Anteil zulässige Versiegelung in [%]	max. versiegelte Fläche [ca. m ²]
Teilbaugebiet WA 1	2.760	100	2.760
Teilbaugebiet WA 2	7.125	100	7.125
Teilbaugebiet WA 3	1.015	85	865
Teilbaugebiet WA 4	3.850	80	3.080
Teilbaugebiet WA 5	2.970	80	2.375
Teilbaugebiet WA 6	6.450	60	3.870
Teilbaugebiet WA 7	2.215	80	1.770
Zwischensumme	26.385		21.845
Öffentliche Verkehrsflächen	1.625	100	1.625
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „M“	1.205	100	1.205
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“	510	100	510
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „STPL.“	155	100	155
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“	1.660	100	1.660
Privatstraße	1.050	100	1.050
Zwischensumme 2	4.545		4.545
Öffentliche Grünfläche	600	0	0
Summe	33.190		28.050

10.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen, zum Teil explizit ermöglicht (siehe örtliche Bauvorschrift zu Photovoltaikanlagen). Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Damit werden Emissionen aus z.B. Gebäudeheizungen minimiert.

Geplant sind die Versorgung der bestehenden Hallengebäude über eine zentrale Holzpelletsanlage sowie die Versorgung der übrigen zu errichtenden Gebäude über Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

10.3 Erholung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein derzeit vollständig umzäuntes und abgesperrtes ehemaliges industriell-gewerblich genutztes Areal handelt, besteht bis heute kein Erholungs- bzw. Freizeitnutzen der Fläche.

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, der zusätzlich zu bestehenden Wegetrassen geplanten Nord-Süd-Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie der Anlage eines Spielplatzes der Kategorie B innerhalb des Geltungsbereiches, kann bei Planungsumsetzung gegenüber dem Bestand erstmalig eine Freizeit- und Erholungsnutzung ermöglicht werden.

10.4 Grundwasser

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Weitergehende Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

10.5 Luftqualität

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen der Luftqualität lediglich in wohnsiedlungsüblichem Umfang zu erwarten.

Weitergehende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

10.6 Staub

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen keine relevanten Staubemissionen zu erwarten.

10.7 Lichtemissionen

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen keine relevanten Lichtemissionen zu erwarten.

10.8 Klima

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen (s. 10.2). Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Damit werden Emissionen aus z.B. Gebäudeheizungen minimiert.

Bei Umsetzung der Planung wird zudem die vorhandene Flächenversiegelung gemindert, was sich positiv auf das Aufheizen der (Siedlungs-)Flächen insbesondere in den Sommermonaten auswirken kann.

Hinsichtlich Aspekten der Klimaanpassung wird auf das Kapitel 9.6 zur Entwässerung sowie auf die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Dachbegrünung verwiesen, die bezüglich der Gefahr einer Bildung von Hitzeinseln einen positiven bzw. mindernden Effekt haben.

10.9 Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sind durch die zulässigen Nutzungen allgemeine Siedlungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen, die dem Abfallkreislauf über die Entsorgungsbetriebe zugeführt werden können, zu erwarten.

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle können aufgrund der zukünftigen Nutzung im Teilbaugebiet WA 1 (Gemeinschaftsgarage), z.B. durch das Auslaufen von Öl, Sonderabfallformen entstehen. Dies ist jedoch nicht der Regelfall. Die behandlungsbedürftigen Abfälle sind gesondert zu entsorgen und zu behandeln.

Für wesentliche umweltbezogene Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen liegen keine Anhaltspunkte vor.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet belastete Böden vorliegen, die gemäß Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde abfallrechtlich relevant sind. Bei baulichen Maßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist daher auf Wiedereinbaufähigkeit nach den Dortmunder Einbauwerten zu prüfen oder ggf. zu entsorgen. (vgl. Kap. 9.3.4).

Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten.

10.10 Störfallbetriebe

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen.

Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht weiter zu betrachten.

10.11 Baubedingte / baubegleitende Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kann es zu Lärm- und Staubemissionen insb. durch den Umbau / Abriss vorhandener Gebäude und Nebengebäude sowie durch Entfernung der geschotterten / versiegelten Freiflächen im Bereich der ehemaligen Gleisfabrik kommen.

Die Emissionen sind auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich somit zeitlich temporär aus. Durch Maßnahmen, z.B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung während des Abrisses, können die Auswirkungen vermindert werden.

11. Kosten

Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen. Bezüglich des Erwerbs einzelner Grundstücke von der Deutschen Bahn, die auch dem Kanalbau dienen sollen, wurde eine Kostenteilung zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart.

12. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das Gelände der ehemaligen Weichenfabrik befindet sich im Eigentum einer privaten Eigentümerin. Dies umfasst auch diejenigen Flächen, welche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Süden), als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R“ und „STPL“ und „Stellplatzanlage“ sowie als öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsachse in Nord-Südrichtung) festgesetzt werden.

Diese Flächen werden nach vollständiger Herstellung der Erschließungsanlagen an die Stadt Dortmund übertragen.

Die im Bereich der Straße „An der Witwe“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche befindet sich derzeit im Eigentum teilweise der Stadt Dortmund sowie teilweise der Eigentümerin des Areals der ehemaligen Weichenfabrik. Die in privatem Eigentum befindlichen Flurstücksteile sollen spätestens nach vollständiger Erstellung der Erschließungsanlagen der Stadt Dortmund übertragen werden.

Die als Privatstraße festgesetzten Flächen liegen im Eigentum des Inhabers des nördlich an die Straße „An der Witwe“ liegenden Kfz-Betriebes. Hier soll kein Übergang des Eigentums erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung der Stellplatzanlagen im WA 1 soll die Festsetzung als Privatstraße und eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie die Eintragung einer Baulast erfolgen.

Die nördlich der Witwe festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ soll ebenso in das Eigentum der Stadt Dortmund übergehen.

Darüber hinausgehende Fragen des Eigentumsübergangs werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Dortmund und der Grundstückseigentümerin getroffen.

13. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Bezeichnung	Fläche [ca. m ²]	Anteil [%]
Allgemeine Wohngebiete WA	26.385	79,50
Öffentliche Verkehrsflächen	1.625	4,90
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „M“	1.205	3,63
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“	510	1,54
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „STPL.“	155	0,47
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“	1.660	5,00
Privatstraße	1.050	3,16
Öffentliche Grünfläche „öG“	600	1,81
Summe	33.190	100

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen

Folgende Gutachten und Fachplanungen wurden der Planung zugrunde gelegt:

1. FIRU GFI (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hom 258 – Krückenweg / An der Witwe in Dortmund; Kaiserslautern.
2. weluga (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG – hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP; Bochum. Sachverständigenbüro für urbane Vegetation (2017): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände einer ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund; Bochum.
3. Büro für Urbane Vegetation (2018): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände einer ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund; Bochum.
4. Büro für Urbane Vegetation (2019): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände einer ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund - Ergänzungsbericht; Bochum.
5. Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum. Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Stellplatznachweis zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum.

6. Müller-BBM (2018): Geplante Wohnbebauung Dortmund-Barop Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsvorbelastung; Gelsenkirchen.
7. Müller-BBM (2018): Alte Gleisfabrik Dortmund – Messung und Beurteilung der magnetischen Felder der DB-Bahnstromanlagen; Planegg bei München.
8. Peutz Consult (2017): Erschütterungstechnische Untersuchung zur Umnutzung eines ehemaligen Weichenwerkes und Neubau einer Wohnanlage an der Straße „An der Witwe“ in Dortmund-Barop; Düsseldorf, Dortmund, Berlin.
9. Peutz Consult (2018): Stellungnahme zu Fragen zur Erschütterungstechnischen Untersuchung zum Neubau einer Wohnanlage an der Straße „An der Witwe“ in Dortmund-Barop; Düsseldorf, Dortmund, Berlin.
10. Altenbockum & Blomquist (2017): Gefährdungsabschätzung und Bodenrisikobewertung für den Standort Alte Gleisfabrik; Aachen.
11. FIRU mbH (2018): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 1 (1) UVPG NW Zum Bebauungsplan Hom 258 – An der Witwe –; Koblenz.
12. Grundbauinstitut Biedebach GB (2018): Alte Gleisfabrik am Krückenweg in Dortmund – Altbergbautechnische Beratung: Erkundung hinsichtlich eventueller bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen, Bestimmung des Gefährdungspotenzials; Dortmund.
13. DMT GmbH & Co. KG (2019): Schacht Wittwe der ehemaligen Schachtanlage Louise und Erbstolln in Dortmund, Alte Gleisfabrik am Krückenweg, Stellungnahme zur Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich des o.a. Schachtes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bauplanung Umlagerungsbauwerk; Essen.
14. DMT GmbH & Co. KG (2019): Gutachterliche Stellungnahme zur Ausgasungssituation im Bereich des Schachtes Wittwe der ehemaligen Schachtanlage Louise und Erbstolln in Dortmund, Alte Gleisfabrik am Krückenweg; Essen.

15. Anlagen

- Anlage 1: Maßgebliche A-bewertete Außenschallpegel L_a Tag gemäß VDI 2719, Punkt 6.4 freie Schallausbreitung
- Anlage 2: Maßgebliche A-bewertete Außenschallpegel L_a Nacht gemäß VDI 2719, Punkt 6.4 freie Schallausbreitung

Dortmund, den 15.10.2019


Niedergethmann

Bereichsleiterin

Verfasser:

FIRU Koblenz GmbH

Schloßstraße 5

56068 Koblenz

Tel: +49 261 – 91 47 98 – 0

Fax: +49 261 – 91 47 98 – 19

E-Mail: firu-ko@firu-ko.de

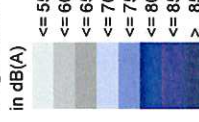
PROS 02 20
www.firu-ko.de

Schalltechnische Untersuchung
 zum Bebauungsplan Hom 258
 "Krückenweg/ An der Witwe"
 Projekt "Alte Gleisfabrik"
 Stadt Dortmund

Anlage 1 zur Begründung
 Maßgebliche A-bewertete
 Außenschallpegel $L_{A, Tag}$
 gemäß VDI 2719, Punkt 6.4
 freie Schallausbreitung

(2452, 2462; 2019-10-28)

Pegelwerte
 in dB(A)



Legende

- Emission Schiene
- Emission Straße
- Hauptgebäude
- Beugungskante
- - - ORW WA TAG



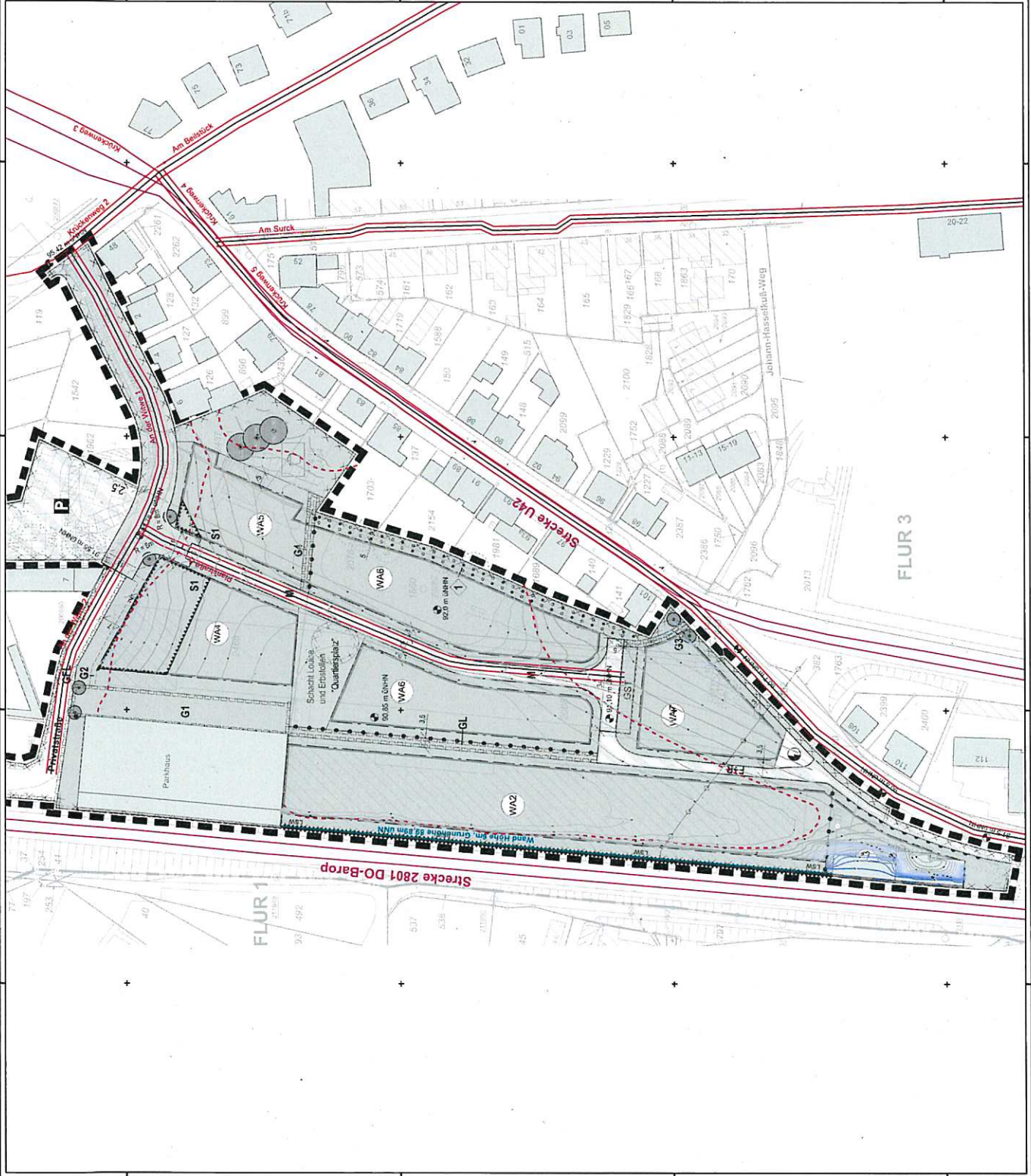
Originalmaßstab (A0) 1:500



GfI

Gesellschaft für Immissionsschutz

Rüchard-Voßner-Strasse 20-22
 47603 Kaiserslautern
 Internet: www.imugi.de
 Telefon: 0631 / 36245-11
 Telefax: 0631 / 36245-15

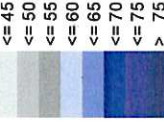


Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Hom 258,
"Krückenweg/ An der Witwe"
Projekt "Alte Gleisfabrik"
Stadt Dortmund

Anlage 2 zur Begründung
Maßgebliche A-bewertete
Außenschallpegel L_{a} Nacht
gemäß VDI 2719 Punkt 6.4
freie Schallausbreitung

(2452, 2462; 2019-10-28)

Pegelwerte
in dB(A)

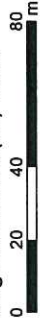


Legende

- Emission Schiene
- Emission Straße
- Hauptgebäude
- Beugungskante
- ORW/WA NACHT



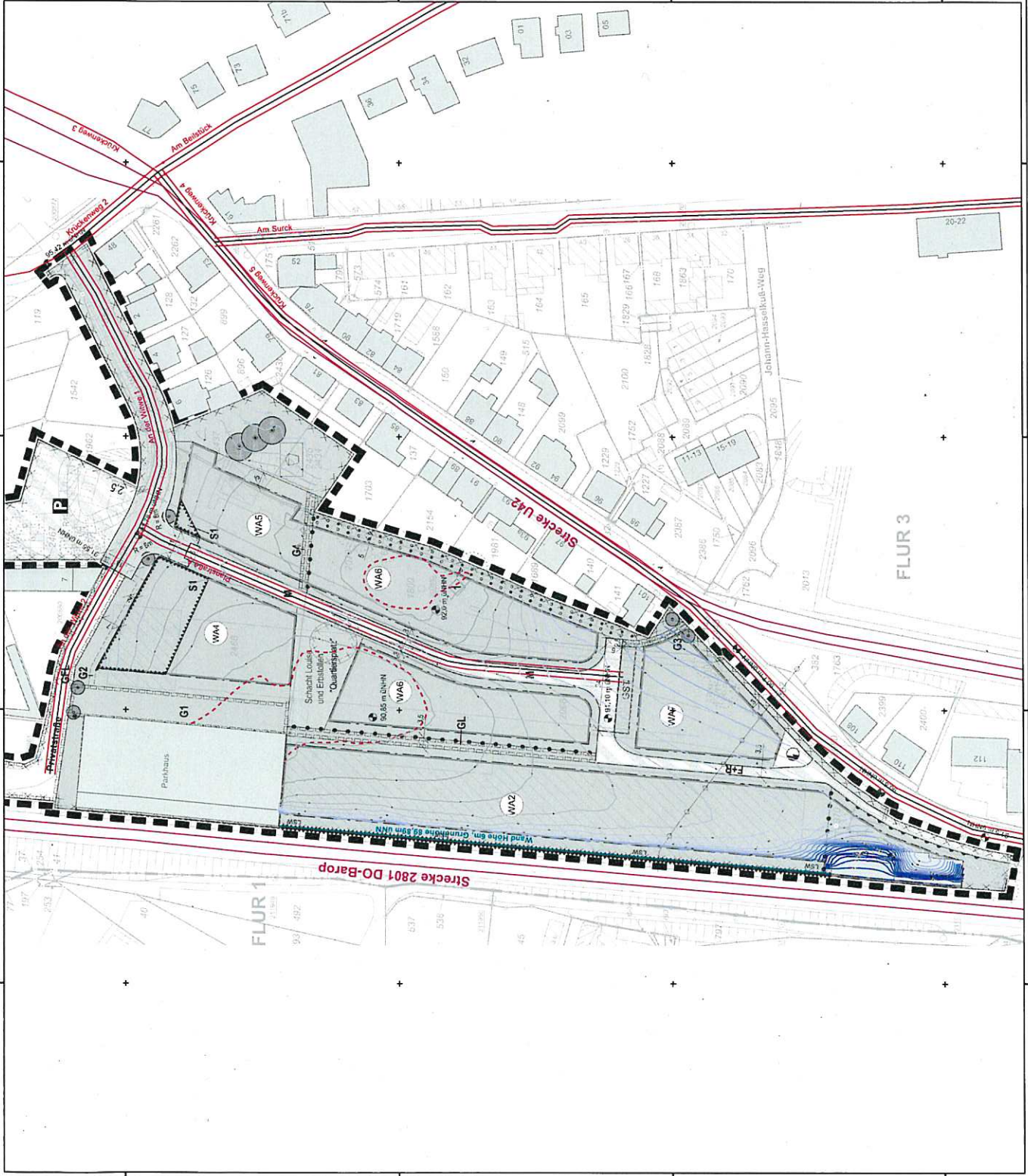
Originalmaßstab (A0) 1:500



Gfi

Gesellschaft für Immissionsschutz

Richard-Wagner-Straße 20-22
47605 Krefeld
Telefon: 0831 / 36245-11
Telefax: 0831 / 36245-15
E-Mail: info@immissionsschutz.de
Internet: www.immissionsschutz.de



Anlage 6

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Stadt Dortmund

Bebauungsplan Hom 258
- An der Witwe -

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Bürgerinformationsveranstaltung / Abwägung der eingegangenen Stellungnahme

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>1. BUND - Kreisgruppe Dortmund, Am Romberpark 35 44225 Dortmund</p> <p>Die Stellungnahme ergeht in Abstimmung und gemeinsam mit den beiden anderen anerkannten Naturschutzverbänden Naturschutzbund Deutschland - Stadtverband Dortmund e.V. (NABU) und Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (LNU). Das Vorhaben der Reaktivierung einer Industriebrache zur Verbesserung der Wohnraumversorgung an einem zentralen Standort mit guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung wird grundsätzlich begrüßt. Für die Erarbeitung des erforderlichen Bebauungsplanes ergehen folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Das Gebiet ist insgesamt gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 18.9.2018 stark verlärmert. Die Grenzwerte des Schutzbedürfnisses eines WA werden z. T. bis zu 10 dB(A) überschritten, was einer ca. mehr als 10-fachen Überschreitung der Grenzwerte entspricht. Der Verweis, dass im Mischgebiet (MI), das auch dem Wohnen dient, höhere Grenzwerte zulässig sind und diese für das Wohngebiet (WA) anzuwenden, ist unzulässig.</p> <p>Es wird daher empfohlen, den Gebietscharakter in MI zu ändern. Das käme auch dem ständig propagierten Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und damit Verkehrsvermeidung entgegen, wenn Wohnen und nicht störendes Gewerbe gemischt werden. Zur Abschirmung der Verkehrs-</p>	<p>Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung werden ausschließlich die Orientierungs- und Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete zu herangezogen. Lediglich um klarzustellen, dass trotz der Überschreitungen die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, werden die Orientierungswerte für Mischgebiete angeführt. Sie stellen jedoch nicht die Grundlage für die Bewertung oder für Festsetzungen dar.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist eine überwiegend wohnbauliche Nutzung; die Festsetzung eines Mischgebietes scheidet daher aus. Darüber hinaus sollen aufgrund der Erschließung und der direkt angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung keine</p>

<p>und Gewerbeemissionen wird angeregt, südlich „An der Witwe“ geschlossene Blockrandbebauung festzusetzen, um wenigstens in den dadurch zu bildenden Innenhof dem Schutzbedürfnis von Wohnungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes ist dazu auf die G1- Fläche an der Ostfassade der Industriehallen zu verlegen. Damit können auch Verkehrsflächen eingespart werden.</p> <p>Die südliche kleine Halle ist nicht vor dem S-Bahn-Lärm und Vibrationen schützbar. Sie ist daher für eine ausschließliche Wohnnutzung nicht geeignet. Die Festsetzung als WA sollte daher geändert werden (s.o.)</p> <p>Dass an der südöstlichen Gebietsgrenze, wo tagsüber Überschreitungen von 12 dB(A) und nachts 6 dB(A) zu verzeichnen sind, auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet wird, ist eher unverständlich.</p>	<p>gewerblichen Nutzung angesiedelt werden. Das städtebauliche Konzept sowie die Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen eine abschirmende, zu benachbarten Emissionsquellen weitestgehend geschlossene Bebauung vor.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet wird durch das vorgesehene Erschließungskonzept effizient erschlossen. Eine Verlegung der inneren Quartierserschließung an die Bestandshalle würde aufgrund der entstehenden Tiefe der Baugrundstücke nach Osten hin ergänzende Erschließungsstiche erforderlich machen und so zu einem höheren Anteil an Verkehrsflächen führen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum Schutz vor Lärm und Vibrationen werden umfangreiche Festsetzungen getroffen, die gesunde wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets lässt neben dem Wohnen zudem andere Nutzungen zu: z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke etc. zu, sodass im Rahmen der Festsetzungen verschiedene Nutzungsoptionen für dieses Gebäude bestehen.</p> <p>An dem Bestandsgebäude im Süden des Plangebiets (WA 3) sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) auf der Seite der Bahnstrecke nicht möglich, da das Gebäude unmittelbar auf der Grundstücksgrenze steht. Die Überschreitungen der Orientierungswerte können nur durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Das Gebäude bietet aber die Möglichkeit, schutzbedürftige Aufenthaltsräume auch zur lärmabgewandten Seite am Krückenweg zu orientieren. Es wird daher festgesetzt, dass im WA 3 Aufenthaltsräume in Wohnungen nur zulässig sind, wenn sie über nach Osten oder Norden orientierte Fenster oder Türen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung verfügen.</p> <p>Auch im Bereich des WA 7, in dem an den der Straße Krückenweg zugewandten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der</p>
---	--

<p>Wegen der räumlichen Nähe zur Technischen Universität wird angeregt, einen Teil der Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf d.h. für Studenten gem. §9 (1) Nr. 8 BauGB vorzusehen und verbindlich festzusetzen. Eine derartige Festsetzung hat Auswirkungen auf den Stellplatzschlüssel. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob und wie eine fahrradgerechte Verbindung zur TU geschaffen bzw. optimiert werden kann.</p> <p>Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt neben einer Industriehalle überwiegend ebenerdig. Damit wird die Qualität des Wohnumfeldes eingeschränkt.</p> <p>Der durch die Planung implizierte hohe Versiegelungsgrad trägt zur Verschlechterung des Mikroklimas bei, bei Starkregen werden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen möglicherweise überlastet. Es wird daher empfohlen, einen weiteren Anteil der Stellplätze in Tiefgaragen vorzusehen, wodurch die städtebauliche Qualität der neuen Siedlung deutlich verbessert wird. Angesichts der Nähe offener Gewässerläufe wird angeregt, zu untersuchen, ob das</p>	<p>DIN 18005 prognostiziert wurden, scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Erschließung der Baufelder von Seiten des Krückenwegs aus.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist Ziel des Projektentwicklers, einen entsprechenden Mix von Wohnformen anzubieten. Dies beinhaltet insbesondere auch Wohnformen, die z.B. für Studierende geeignet sind. Jedoch wird eine Festlegung auf diese Personengruppe durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB als unverhältnismäßig angesehen. Das städtebauliche Konzept sieht ein durchgängiges Fuß-/Radwegenetz von Nord nach Süd vor. Die Weiterführung außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Gleichwohl ist sie Ziel der städtischen Gesamtplanungsüberlegungen. (siehe Drucksache Nr.: 13075-18)</p> <p>Die überwiegende Anzahl an Stellplätzen soll in der im WA 1 geplanten Quartiersgarage untergebracht werden. Da hierfür eine Bestandsimmobilie umgenutzt werden soll, gibt es Einschränkungen bezüglich der Zahl der darin realisierbaren Stellplätze; eine Ergänzungsfläche für ebenerdige oberirdische Stellplätze in untergeordneter Anzahl wird daher östlich an die Quartiersgarage angrenzend vorgesehen. Ebenerdige Außenstellplätze sollen darüber hinaus lediglich in einer untergeordneten Anzahl innerhalb des Quartiers hergestellt werden. Sowohl im Norden als auch im Süden erfolgt eine Bündelung von Stellplätzen, um den Kern des Quartiers möglichst autoverkehrsarm auszugestalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gegenüber der industriell-gewerblichen Vornutzung kommt es zu deutlichen Verbesserungen des gesamten Umfeldes. Der zum Teil hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus der Nachnutzung der vorhandenen baulichen Strukturen, insbesondere der beiden vorhandenen ehemaligen Produktionshallen. Der potentielle Versiegelungsgrad ist zudem Gegenstand der infrastrukturellen Planungen und findet daher ausreichend</p>
---	---

Oberflächenwasser im Trennsystem diesen zugeführt werden kann. In dem Zusammenhang wird angeregt, Oberflächenwasser in den Haushalten für Sanitärzwecke u.a. zu nutzen. Auch sollte geprüft werden, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Zu begrüßen ist die 25%-Regelung für den Sozialen Wohnungsbau.

Zur verbindlichen Regelung von Baumpflanzungen wird ausdrücklich davor gewarnt die Anpassung an den Klimawandel durch die Auswahl besonders trockenresistenter, oft exotischer Baumarten vorzunehmen. Denn diese Bäume wie z.B. der Ginkgo vertragen Trockenheit vor allem aufgrund ihrer Eigenschaften, wenig Wasser zu verdunsten. Damit tragen sie zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abkühlung in heißen Sommernächten wenig bei. Genau diese Aufgabe soll aber durch Stadtbäume in heißen Sommernächten erfüllt werden, um eine Kühlung zu bewirken. Das Kleinklima der Stadt verbessert sich umso stärker, je größer die Verdunstungsleistung der Bäume ist. Optimal sind daher Bäume, die über große Kronen aus möglichst feuchten Böden möglichst viel Wasser abgeben.

Das Vorhaben dient auch der Schaffung von Baurecht für den Investor. Hierdurch entsteht dem Investor ein beträchtlicher Planungsmehrwert. Es wird daher angeregt in den abzuschließenden Städtebaulichen Verträgen den begünstigten Investor an den **Planungskosten** zu beteiligen bzw. diesem ganz aufzuerlegen. Sollte es zum förmlichen Städtebaulichen Sanierungsverfahren kommen, können die Planungsmehrwerte durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden. Insofern wird begrüßt, dass der Planungsträger auf eine Vorfestlegung auf das vereinfachte Sanierungsverfahren verzichtet und die Entscheidung vom Ergebnis der Voruntersuchungen abhängig macht.

Es wird empfohlen, in den abzuschließenden **Städtebaulichen Verträgen folgende Regelungen** zutreffen:

Berücksichtigung bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen. Eine Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Rüpingsbach ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Potentielle alternative Nutzungsmöglichkeiten für anfallendes Oberflächenwasser sind Gegenstand der konkreten Gebäudeplanung und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume erfolgt insbesondere im Hinblick auf standortgerechte Arten. In den Festsetzungen werden zudem beispielhaft ausdrücklich heimische Arten aufgeführt.

Kenntnisnahme. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der Regelungen zur Übernahme der Planungskosten und von Folgekosten enthält. Eine mögliche Ausweisung des Plangebietes als städtebauliches Sanierungsgebiet erfolgt unabhängig von diesem Verfahren.

<p>Die Bauausführung als Massivbau wird den Anforderungen des nachhaltigen Bauens, insbes. an Energieeinsparung und Klimaschutz nicht mehr gerecht. Bekanntlich sind konventionelle Baumaterialien in der Herstellung x-mal so energieintensiv wie Holzbauweise, die darüber hinaus besseren Wärmeschutz bietet und voll recycelbar ist. Zudem hinterlässt Holz als nachwachsender Rohstoff so gut wie keinen ökologischen Fußabdruck. Alle bisherigen Vorurteile bzgl. Brand- und Schallschutz sind obsolet geworden. Auch die immer wieder aufgeführte Unwirtschaftlichkeit dieser Bauweise kann nicht mehr aufrechterhalten werden. Erfahrungen in Süddeutschland und den Alpenländern zeigen auch im Geschosswohnungsbau eine deutliche Überlegenheit des Holzbaus für ein gesundes Raumklima. Die Vorhaben im B-Plan-Bereich bieten die Chance und Gelegenheit beispielhaft diese Bauweise zu praktizieren und damit Vorbild für weitere Vorhaben in der Region zu werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung von mindestens 0,6 einzuhalten und die Maßnahmen zur Einhaltung des vorgenannten Energiestandards mit der Stadt Dortmund einvernehmlich abzustimmen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass ein gegenüber der gesetzlichen Vorgaben der EnEv erhöhter Standard erreicht wird. Eine Festlegung des Bauherrn auf einen bestimmten Baustoff wie Holz wird als unverhältnismäßig angesehen.</p>
<p>Es wird daher angeregt, im Rahmen der Aushandlung des städtebaulichen Vertrages den Entwickler zu verpflichten, einen nennenswerten Anteil der Baumaßnahmen in Holzbauweise zu errichten. Angesichts der Größe des Objektes und der Steuerungsmöglichkeiten durch den Entwickler sollte auch der Einsatz von Brennstoffzellenheizungen auf Wasserstoffbasis, die bereits wirtschaftlich erprobt, in Japan bereits Standard ist, und durch ihre hohe Energieeinsparung ein wesentlicher Beitrag zur Energiewende sein könnte, erwogen werden. Hohe Förderungen zur Erstinvestition werden gewährt. In den abzuschließenden Städtebaulichen Verträgen sollte eine sinnngemäße Regelung vereinbart werden.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Im Sinne von Energieeinsparung und Klimaschutz sollten verbindliche Regelungen zum Energieverbrauch getroffen werden. Empfohlen wird der KfW40-Standard. In diesem Zusammenhang sollten kontrollierte Lüftung und Wärmerückgewinnung selbstverständliche Standards sein.</p>	<p>s.o.</p>

<p>Zum Artenschutzfachbeitrag: Bei der Erfassung der Fledermäuse fehlt nach Auskunft des NABU (Volker Heimel) die Teichfledermaus, das Mausohr und die Breitflügelfledermaus. Bei den Vogelarten fehlen u.a. Star, Hänfling und Stieglitz. Es wird empfohlen, die Daten aus Ornitho und Handybirds auszuwerten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich beruht das vorliegende Artenschutzgutachten auf Geländeerfassungsdaten vom 04.05., 29.06. und 30.11.2017. Der Stand der Datenabfrage (einschließlich NABU) ist September/Oktober 2017. Die drei genannten vergleichsweise seltenen Fledermausarten werden auch aktuell (Stand: 21.01.2019) nicht im FIS des LANUV und im Säugetieratlas der AG Säugetierkunde NRW geführt. Von den drei genannten Vogelarten werden Star und Stieglitz als im Plangebiet vorkommende Arten im Artenschutzgutachten (Kap. 5.4.2 und in der Wirkprognose 5.5.2) behandelt. Auf eine Auswertung der genannten Beobachterplattformen im Internet (ornitho und handybirds) wurde verzichtet, da es sich bei den dort gemeldeten Beobachtungen um nicht verifizierte Daten handelt. Das Gutachten wurde durch die Untere Naturschutzbehörde auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.</p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>2. Bürgerinformationsveranstaltung am 26.04.2018</p> <p>Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde über das Bebauungsplanverfahren, das geplante Wohnbauprojekt, das Sanierungsverfahren und die bis dahin vorliegenden Untersuchungsergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsverdachtsgebiet "ehemalige Weichenfabrik und Umfeld" informiert. Folgende Fragen und Stellungnahmen wurden zur Planung vorgetragen:</p> <p><u>Wohnbebauung</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Wie hoch ist die Anzahl der Wohneinheiten?- Welche „Art“ von Wohnungen gibt es? Handelt es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen?- Wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gesichert? Wenn ein Großteil der Wohnungen durch profitorientierte Immobilienunternehmen vermarktet wird, dann sind hohe Mieten zu erwarten.	<p>Die Fragen und Aspekte wurden von den Vertretern der Verwaltung und des Projektentwicklers entsprechend dem damalig aktuellen Planungs- und Kenntnisstand beantwortet, erläutert und in den Planungsprozess eingeflossen.</p> <p>Eine Abwägungsentscheidung ist daher nicht erforderlich.</p>

- Die sozial geförderten Wohnungen könnten ebenfalls von Student/-innen belegt werden, wenn sie die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Damit fehlen wiederum sozial geförderte Wohnungen für Familien.

Verkehr

- Wie viele Parkplätze wird es geben?
- Es sei damit zu rechnen, dass jeder Haushalt über zwei Autos verfüge, dementsprechend würden 340 Wohneinheiten 680 Autos bedeuten; wo werden die alle untergebracht?
- Die Aussage, dass das Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann, " wird angezweifelt.
- Es entstehen schon zusätzliche Verkehre vom Plangebiet am Luisenglück, die sich ebenfalls auf das Verkehrsnetz in diesem Bereich auswirken; damit wird insgesamt eine Überlastung befürchtet.
- Bedenken bestehen auch bezüglich des Verkehrs der nördlich geplanten Kita mit 89 Plätzen und der Abwicklung des 2 x täglich zu erwartenden Bring- und Abholverkehrs.
- Wird die Verlegung des S-Bahn-Haltespunktes nach Barop in der Planung berücksichtigt?
- Erfolgt die Erschließung des Plangebietes nur über die Straße An der Witwe?
- Wird die Straße An der Witwe ausgebaut? Wenn ja, werden Anliegerbeiträge erhoben? Wie ist die prozentuale Kostenverteilung zwischen Stadt und Anliegern?
- Ist die „Uni-Südtangente“ kein Thema mehr?

Verkehrslärm

- Der Lärm durch die Bahnstrecke ist jetzt bereits hoch. Lediglich für 4 Stunden fahren nachts keine Züge. Warum wird jetzt über Lärmschutz nachgedacht und vorher nicht? Die Belastung ist im Bestand groß und die DB unternimmt nichts zum Lärmschutz.
- Bis wohin wird die Lärmschutzwand gehen? Nur entlang der alten Halle, oder noch weiter?
- Hat die Bestandsbebauung am Krückenweg einen Vorteil von der Lärmschutzwand?

- Hat die Bestandsbebauung an der Ostenbergstraße durch Schallreflektionen einen Nachteil durch die Lärmschutzwand?

Kita

- Die geplante Kita an der Straße An der Witwe wird kritisch gesehen. Lieber sollte eine Kita im Plangebiet entstehen.
- Was wird mit den aufstehenden Bäumen am geplanten Kita-Standort An der Witwe?
- Auf dieser Fläche sollte lieber eine Grünfläche entstehen.
- Wird es eine Kita im Plangebiet geben?
- Wie steht es um die Feinstaub-Belastung der Kita an der Hauptverkehrsstraße?

Diverses

- Es gibt ein Defizit an Grün- und Freiflächen im Umfeld. Die nun für die Kita vorgesehene Fläche hätte zur öffentlichen Grünfläche entwickelt werden sollen.
- Was wird aus dem Verwaltungsgebäude / ehemaligem Bürogebäude?
- Was wird aus dem „Bahnweg“? *Anmerkung: Gemeint ist der Anliegerweg Ostenbergstraße 1a-3c direkt westlich der Bahnstrecke*
- Es sollten nicht einfach Tatsachen geschaffen werden ohne eine echte Beteiligung der Bürger/-innen. Eine echte Mitwirkung ist notwendig, es sollten Vorschläge eingeholt werden.
- Bis wann sollen die Bauprojekte realisiert werden?
- Die Grundstücke am Krückenweg liegen abschnittsweise höher als das Plangebiet. Bei Starkregen könnte es die Gefahr geben, dass das Gelände abrutscht. Wird das abgefangen?
- Wann liegen die Gutachten offen?
- Die Entwicklung der Gewerbebrache wird positiv gesehen. Sie ist besser als eine Entwicklung von Grünflächen zu Wohnflächen.
- Der Erhalt der alten Hallen ist positiv.

Stadt Dortmund

**Bebauungsplan Hom 258
- An der Witwe -**

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

– Abwägung der Stellungnahmen – 15.10.2019

INHALTSVERZEICHNIS

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	3
1. DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Köln	3
2. E.ON SE Mining Management.....	5
3. Emschergenossenschaft / Lippe-Verband	8
4. Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH Abteilung TWE.....	9
5. DSW 21	13
6. Handwerkskammer	14
7. EDG Entsorgung Dortmund GmbH	15
8. Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	17
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	22
9. Amt für Angelegenheiten des Oberbürgermeisters (FB 1) / Behindertenbeauftragte	22
10. Fachbereich Liegenschaften, 23-3 / 1	23
11. Ordnungsamt, 32-1 / 1	24
12. Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz (37-4) - Infrastruktur	25
13. Jugendamt, Jugendhilfeplanung (51 / JHP)	26
14. Gesundheitsamt (53 / 3)	27
15. Umweltamt (StA 60).....	28
16. Vermessungs- und Katasteramt, Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung (62 / 6).....	30
17. Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Wohnraumförderung (64 / 1)	31
18. Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Stadterneuerung (ehem. 64 / 2, inzwischen neues Amt 67).....	33
19. Tiefbauamt, Beitragserhebung / Erschließungsverträge (66 / 1-2)	34
20. Tiefbauamt, Geschäftsbereich Planung (66 / 3)	35
21. Stadtentwässerung (EB 70 / 2-1)	44
22. Stadt Hagen als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen	50
Keine Anregungen oder Bedenken:	522
1. Telekom	522
2. Unitymedia NRW GmbH	522
3. Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanung.....	522
4. Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 35 -	522
5. Landschaftsverband Westfalen-Lippe, - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen.....	522
6. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	522
Gelsenwasser AG Bezirksdirektion	522
8. Open Grid Europe GmbH.....	522

9.	Open Grid Europe GmbH.....	522
10.	Dortmunder Netz GmbH, Abteilung NIP.....	522
11.	Mark-E, Abteilung Wasserversorgung.....	522
12.	Polizeipräsidium Dortmund, Direktion Verkehr - Führungsstelle -.....	522
13.	Industrie- und Handelskammer	522
14.	RWE Power AG	522
15.	RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen.....	522
16.	Schulverwaltungsamt (40 / 2).....	522
17.	Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde (60/3-3)	522
18.	Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Untere Denkmalbehörde (61 / 2-4)	522
19.	Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde (66 / 2)	522
20.	Tiefbauamt, Stadtgrün (66 / 5)	522
21.	Tiefbauamt, Technische Dienste (66 / 6).....	522

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>1. DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Köln Erna-Scheffler-Straße 5 Anschreiben vom 09.07.2019</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand als Grenzbebauung zur Bahneigentumsgrenze vorgesehen. Im grenznahen Bereich befinden sich jedoch Oberleitungsanlagen der DB Netz AG. Ob die geplante grenzständige Lärmschutzwand so realisierbar ist, wird derzeit zwischen dem Vorhabenträger und der DB Netz AG, Produktionsdurchführung Hagen, abgestimmt. Hierzu fand am 03.07.2019 bereits ein gemeinsamer Ortstermin statt, in welchem die einzuhaltenden Rahmenbedingungen (z.B. Abstände zu Oberleitungsfundamenten, einzuhaltende Richtlinien, Entwässerung, Abriss der Bestandsgebäude) erläutert wurden. Aktuell wird geprüft, inwieweit die bestehende Planung mit diesen Rahmenbedingungen vereinbar ist und an welcher Stelle eventuell Anpassungen erfolgen müssen. Aus diesem Grund können wir bezüglich der im Bebauungsplan dargestellten grenzständigen Lärmschutzwand zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Zustimmung erteilen.</p> <p>Bezüglich der weiteren Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:</p>	<p>Gemäß erneuter Abstimmung mit der DB Netz AG vom 11. Oktober 2019 stimmt diese der geplanten Lage der Lärmschutzwand, bei Einhaltung der Richtlinien der DB zur baulichen Ausführung der Lärmschutzwand, zu. Die Anforderungen der DB wurden in Form eines Hinweises zur Lärmschutzwand in den Bebauungsplan übernommen. Die Einhaltung der Anforderungen der DB ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen. Es handelt sich konkret um das komplette Flurstück 2298 und eine Teilfläche von ca. 390 m² aus dem Flurstück 2300. Diese Flächen wurden bereits mit Kaufvertrag vom 04.04.2019, UR-Nr. 970I2019, an den Vorhabenträger verkauft. Aus diesem Grund stimmen wir den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen zu. Diese Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehenen Flächen sind im Text- sowie Planteil des Bebauungsplans festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen. ▪ Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. ▪ Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen ausdrücklich vor. ▪ Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. ▪ Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. 	<p>Die formal noch eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen werden in der Plankarte zum Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Es wird eine Festsetzung nach §9 Abs.2 BauGB getroffen. Danach werden die Festsetzungen des Bebauungsplans in den gewidmeten Bereichen erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken wirksam.</p> <p>Um zu gewährleisten, dass die weiteren Auflagen der DB bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets berücksichtigt werden, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Die vorhanden bestandsgeschützten Hallen sind an die Grundstücksgrenze angebaut und werden erhalten und zum Teil umgebaut. Im Ergebnis des Umbaus verbleiben auf der Grundstücksgrenze eine Parkgarage und eine Lärmschutzwand. Letztere kann auch unabhängig vom Bestandsschutz in der Abstandsfläche zugelassen werden. Alle Baumaßnahmen finden in Abstimmung mit der DB statt.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. 	<p>Sowohl die durch den Betrieb ausgelösten Erschütterungen, elektromagnetischen Felder sowie Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurden untersucht. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>2. E.ON SE Mining Management Brüsseler Platz 1 45131 Essen Anschreiben vom 12.03.2019</p> <p>Zur Wahrung der Rechte des Grundstückseigentümers bitten wir Sie um Zusendung eines entsprechenden Nachweises. Diesbezüglich erhielten wir von der Grundstückseigentümergeellschaft „Alte Gleisfabrik GmbH & Co. KG“ den Eigentüermachweis in Form eines aktuellen Grundbuchauszuges, und den Hinweis Ihrer Legitimation zur Auskunftserteilung.</p> <p>Der Bearbeitungsbereich wird von Ihnen definiert durch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Hom 258 — An der Witwe (Entwurf).</p> <p>Unsere Stellungnahme zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für geplante Bauvorhaben in dem v.g. Bereich lautet wie folgt:</p> <p>Das o. a. Bauvorhaben liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der EON SE.</p>	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)

Stellungnahme

Unseren Archivunterlagen entnehmen wir Hinweise auf **tagesnahen, vor dem Jahre 1900 geführten Bergbau, der die geplanten Bauvorhaben gefährden kann**. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam.

Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im Bereich des o.a. Grundstückes mehrere im 19. Jahrhundert angelegte und **verlassene Tagesöffnungen** befinden können, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt sind.

Erforderliche Baugrunderkundungen und bautechnische Vorsorge stehen in der Verantwortlichkeit und dem Ermessen des Bauherrn, da die E.ON SE für Bergbautätigkeiten vor dem Jahre 1900 gemäß Art. 170 EG BGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) in Verbindung mit § 55 I 6 ALR (Allgemeines Landrecht) nicht haftet.

Zudem weisen wir darauf hin, dass sich im o.a. Grundstücksbereich der ehemalige Tiefbauschacht Witwe der ehemaligen Schachanlage Louise und Erbstollen im Steinkohlengeviertfeld Witwe und Barop befindet.

Die uns vorliegende Mittelpunktcoordinate des Schachtes lautet wie folgt:

Schacht Witwe R= 25 99 606,9 H= 57 06680,4

Der mit Lockermassen verfüllte Schacht wurden im Jahre 1965 mit einer ca. 45 cm dicken statisch bemessenen Betonplatte nach den seinerzeitigen statischen Richtlinien des Landesoberbergamtes abgedeckt. Eine Revisionsöffnung liegt bei diesem Schacht nicht vor.

Erwiderung / Beschlussvorschlag

Es wurde eine Erkundung hinsichtlich bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials durchgeführt. Dabei wurden potenzielle Gefährdungsbereiche identifiziert. Um die Tagesbruchgefahr zu beseitigen, müssen die festgestellten Locker- und Weichzonen mit einem hydraulisch erhärteten Füllgut lage- und erosionsbeständig verfüllt und verpresst werden. Nach Beseitigung dieser Gefährdungsbereiche steht einer Bebauung des Plangebiets nichts entgegen.

In der Plankarte zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich als „Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau vorgeht sowie deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)“ gekennzeichnet.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Auf Veranlassung der Bergbehörde wurden an dem Schacht im Jahre 1989 Untersuchungsmaßnahmen durch die Westfälische Berggewerkschaftskasse WBK durchgeführt. Diesbezügliche Auskünfte kann Ihnen die heutige DMT GmbH & Co. KG; Altbergbau & Markscheidewesen, Am TÜV 1, 45307 Essen, erteilen (siehe beigefügte Liste der Fachinstitute).</p> <p>Auf Grundlage der geotechnischen und bergbaulichen Gegebenheiten wurden die Ergebnisse der Untersuchungsbohrungen ausgewertet, und der Schachtschutzbereich ausgewiesen. Der Schachtschutzbereich wurde mit 17,2 m (NS) x 15,6 m (W0) bestimmt. Der v.g. Bereich ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren muss der Schacht jederzeit frei zugänglich und erreichbar sein.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einer Nutzungsänderung des Grundstückes in dem v.g. Schachtschutzbereich, insbesondere dann, wenn Veränderungen an der dem Schacht überdeckenden Betonplatte ausgeführt werden, oder diese mit Lasten beaufschlagt werden soll, besondere Sicherungsmaßnahmen an dem Schacht durchzuführen sind.</p> <p>Diesbezüglich können wir einer Überbauung des Schachtschutzbereiches nur dann zustimmen, wenn die Abdeckplatte unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse für Verkehrslast, Sog- und Rückprallkräfte nach den aktuellen Richtlinien der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW erneuert und konstruiert wird. Die dauerhafte Sicherung des Schachtes, bzw. des Schachtkopfes ist durch den Standsicherheitsnachweis eines in beigefügter Liste aufgeführten Ingenieurbüros zu erbringen.</p> <p>Die bergbaulichen Sicherungsarbeiten an dem Schacht sind nur unter Aufsicht eines in der v.g. Liste aufgeführten Fachinstitutes in Abstim-</p>	<p>Die Abmessungen in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung werden in der Plankarte als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht sowie deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)“ gekennzeichnet. Darüber hinaus findet sich ein Hinweis zum Themenkomplex Bergbau in den textlichen Festsetzungen.</p> <p>Für den Bereich des Schachtschutzbereiches wird größtenteils eine öffentliche Grünfläche, im Randbereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Überbauung ist somit nicht Gegenstand der Planung. Bei der nachfolgenden Ausführungsplanung für diese Flächen werden die hier und im Weiteren genannten Anforderungen beachtet.</p> <p>Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der o. g. Tagesöffnung bei der derzeitigen sowie auch der geplanten bautechnischen Neunutzung als Quartiersplatz gewährleistet ist. Mit dem Vorhabenträger wird vertraglich vereinbart, dass vor Beginn der Arbeiten zur Herstellung des geplanten Quartiersplatzes eine Zustimmung des Bergwerkseigentümers und der Fachdienststelle (BR Arnsberg) einzuholen ist.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>mung mit unserer Gesellschaft durchzuführen. Kosten für die Bauarbeiten an dem Schacht können von der E.ON SE nicht übernommen werden.</p> <p>Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 „Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25/27, 44135 Dortmund. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:</p> <p>https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/e/einsichtnahme_grubenbilder</p> <p>Für eine Vorabinformation stehen wir Ihnen unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.</p> <p>Der frühere Tiefenbergbau wirkt seit langem nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein, deshalb werden diesbezüglich Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für das geplante Bauvorhaben nicht gefordert. Eine Kopie dieses Schreibens erhalten das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund und die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, den Anregungen dahingehend zu folgen, dass eine „Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau vorgeht sowie deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)“ sowie ein Hinweis zum Bergbau in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>
<p>3. Emschergenossenschaft / Lippe-Verband - 12 LI - Postfach 10 24 42 45024 Essen Anschreiben vom 26.11.2018</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden: - Im Begründungsentwurf wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bereits in</p>	<p>Das Grundstück der ehemaligen Weichenfabrik Schreck-Mieves gilt nicht als erstmalig bebaut im Sinne des § 44 Landeswassergesetzes NRW.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>früherer Zeit direkt an den Rüpingsbach angeschlossen war. Es ist nicht ersichtlich, wieso die Errichtung eines Trennsystems mittels eines Regenwasserkanals nicht umgesetzt werden kann/soll.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden Untergrundsituation scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers aus. Ebenso ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Rüpingsbach aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation zukünftig nicht (mehr) möglich, da hierzu die nördlich der Straße „An der Witwe“ liegenden gewerblich genutzten Grundstücke gekreuzt werden müssten. Der Zugriff auf diese Grundstücke ist aber nicht gegeben.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>4. Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH Abteilung TWE Postfach 10 41 41 44041 Dortmund Anschreiben vom 29.11.2018</p> <p>Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und für die Möglichkeit unsere Belange Ihnen mitzuteilen. Unsere Stellungnahme geben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit (Gas, Wärme, Wasser, Strom) Übergreifend für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) ab.</p> <p>Bestand: Entlang der Straße An der Witwe betreiben wir zur örtlichen Stromversorgung in der öffentlichen sowie auch in der privaten Straßenverkehrsfläche eine Niederspannungsversorgungstrasse. Zur Sicherung des Bestandes ist zu Lasten des Grundstückes Gemarkung Barop, Flur 3, Nr. 2299 eine zu unseren Gunsten beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Für die zuvor genannte Versorgungstrasse, bitten wir darüber hinaus, innerhalb der privaten Verkehrsfläche um Festsetzung einer planungsrechtlichen Sicherung</p>	<p>Überlagernd mit der festgesetzten privaten Erschließungsstraße und in einer Breite von mindestens 7 m wird festgesetzt, dass die Träger der Ver- und Entsorgung das Recht haben, die mit dem Symbol „GFL“ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)

Stellungnahme

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in einer Breite von 2,0 m zu unseren Gunsten (DONETZ).

Ferner betreiben wir beidseitig in der Straße An der Witwe Versorgungstrassen mit Gas-, Wasser- und Stromversorgungsanlagen sowie eine KKS-Anlage. Derzeit wird das Gelände der ehemaligen Weichenfabrik mit Gas über zwei Gashausanschlussleitungen sowie mit Wasser mittels zwei Wasserzählerschächte versorgt. Zu Ihrer Information teilen wir ihnen mit, dass über den nördlichen Wasserzählerschacht (neben An der Witwe 6) auch das nördlich gelegene Gelände des Autohauses Böttner (An der Witwe 7) über einen separaten Wasserzähler versorgt wird. Vorsorglich bitten wir für unsere Wasserversorgungsleitung zur Versorgung des Wasserschachtes um Festsetzung einer planungsrechtlichen Sicherung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in einer Breite von 3,0 m zu unseren Gunsten (DONETZ). Laut Entwurf des Bebauungsplans liegen die vorgenannten Anschlüsse in den geplanten Baugrenzen und sind voraussichtlich abzurüsten.

Aus diesem Grund weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass der nördliche Wasserzählerschacht erst nach Sicherstellung der zukünftigen Versorgung des Autohauses Böttner entfallen kann. Für die Neuversorgung ist bei unserem Netzvertrieb frühzeitig eine Versorgungsanfrage vom Anschlussnehmer einzureichen. Eine Abstimmung zwischen Investor bzw. Vorhabenträger und Eigentümer An der Witwe 7 diesbezüglich ist zwingend erforderlich. Ferner gehen wir davon aus, dass die derzeitige Kundenstation im südöstlichen Plangebiet abgerüstet wird. Zur Abtrennung der Mittelspannungskabel sowie der übrigen Gas- und Wasseranschlüsse bitten wir Sie, die Abrüstung der Anschlüsse rechtzeitig bei unserem Netzvertrieb zu beauftragen. Darüber hinaus betreiben wir an der südöstlichen Plangebietsgrenze, entlang der Straße Krückenweg eine Stromversorgungstrasse bestehend

Erwiderung / Beschlussvorschlag

Im Rahmen der Umstrukturierung und Erschließung des Plangebietes ist eine Anpassung der vorhandenen technischen Infrastruktur notwendig. Auf eine Festschreibung des Bestands im vorliegenden Bebauungsplan wird daher verzichtet. Die vorhandenen Anlagen sind gleichwohl bei Ausbau und Erschließung zu berücksichtigen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>aus mehreren Mittel-, Niederspannungs- und Informationskabeln. Erforderliche Arbeiten im Bereich unserer Versorgungstrassen sind rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Zu Ihrer Übersicht haben wir die betroffenen Bereiche in den beigefügten Planunterlagen farblich gekennzeichnet.</p> <p>Planung: Um den noch nicht erschlossenen Planungsbereich mit Wasser und Energie versorgen zu können, werden umfangreiche Leitungs- und Kabellegungsmaßnahmen erforderlich. Da die Anbindung der geplanten Gebäude an unser Netz voraussichtlich von Süden über den F+R-Weg, der öffentlichen Mischverkehrsfläche entlang über die Straße An der Witwe bis zur nördlichen Netzanbindung an der Straße Am Beilstück erfolgen wird, bitten wir Sie, folgende Vorgaben zu berücksichtigen: Für die Verlegung der Versorgungsleitungen und Kabel benötigen wir eine Trassenbreite von ca. 1,20 m. 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.</p> <p>Auf welcher Straßenseite die Versorgungstrasse erforderlich wird, ist abhängig von der Anzahl der zu erstellenden Hausanschlüsse und der Standorte der Straßenleuchten. Darüber hinaus wird zur Stromversorgung des Plangebietes und im Hinblick auf einen zukünftig erhöhten elektrischen Leistungsbedarf für Wärme und Elektromobilität die Stellung einer Transformatorstation erforderlich. Wir bitten Sie, hierfür eine Versorgungsfläche von 9 m x 12 m (inklusive erforderlicher Abstandsflächen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu unseren Gunsten festzusetzen (s. Markierung Lageplan). In diesem Zusammenhang bitten wir die mit „G1“ und „G4“ ausgewiesenen Verbindungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p>Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Leitungsrechte weisen die für die Verlegung der technischen Infrastruktur notwendigen Breiten auf. Es handelt sich durchgehend um mindestens 3,50 m breite Trassen.</p> <p>Die Festsetzung einer Versorgungsfläche in entsprechender Größe wird in der Planzeichnung ergänzt, der Standort wurde mit Donetz abgestimmt. Aufgrund der gegenüber der Stellungnahme veränderten Lage der Versorgungsfläche sind die geforderten Leitungsrechte obsolet. Zur Anbindung des im Plan vorgesehenen Standortes stehen ausreichende Trassen innerhalb von als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zur Verfügung.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>zusätzlich mit einem Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m zu unseren Gunsten auszuweisen. Allgemein bitten wir zu berücksichtigen, dass unsere Versorgungstrassen nicht überbaut werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen.</p> <p>Baumpflanzungen innerhalb der geplanten, wie auch der vorhandenen Versorgungstrassen sind zu vermeiden. Aus diesem Grund widersprechen wir den in der Begründung zum Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen in der Mischverkehrsfläche und auch beidseitig in der Straße An der Witwe, da die Mindestabstände Baumscheibe zu Versorgungsleitungen und Versorgungs- zu Entsorgungsleitungen nicht eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten gleichzeitig, die bereits zu dem Thema Vereinbarkeit von Baumscheiben und Versorgungsleitungen begonnenen Abstimmungsgespräche zu vertiefen. Derzeit liegt noch kein Straßenbeleuchtungskonzept vor. Zur Abstimmung des Konzeptes bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Versorgungsanfragen bei unserem Netzvertrieb einzureichen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Um das städtebauliche Ziel eines weitgehend autofreien Quartiers mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Bereich der zentralen Erschließung zu erreichen, ist es zwingend geboten, diese als Mischverkehrsfläche mit Straßenbäumen auszubilden. Trotz der Pflanzungen stehen jedoch ausreichend breite Korridore für die Verlegung technischer Infrastruktur zur Verfügung. Die konkreten Baumstandorte werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt.</p> <p>Unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Lage der Versorgungstrassen und der Straßenbeleuchtung im Zuge der nachfolgenden Straßenausbauplanung mit der Dortmunder Netz AG abgestimmt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme dahingehend zu folgen, dass eine Fläche in der geforderten Größe als „Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt wird. Es wird empfohlen, der Anregung zur Festsetzung weiterer Leitungsrechte aus den genannten Gründen nicht zu folgen.</p>

5. DSW 21
44127 Dortmund
Anschreiben vom 13.12.2018

Sowohl aus liegenschaftlicher als auch verkehrlicher Sicht bestehen dem Grunde nach keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Östlich des Plangebietes verläuft die Stadtbahnstrecke Grevel -Stadtmitte - Hombruch (Stadtbahnlinie U42). Nordöstlich hiervon befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Am Beilstück“.

Bislang verfügen die Technische Universität und Fachhochschule Dortmund über keinen kommunalen Stadtbahnanschluss. Daraus resultiert die Idee, perspektivisch eine Stadtbahnlinie an der Haltestelle „Am Beilstück“ auszufädeln und im Bereich der Straße An der Witwe zur Technischen Universität bzw. Fachhochschule und ggf. bis zum Technologiepark zu führen. Eine interne Variantendiskussion wird zurzeit vorbereitet. Im Rahmen dieser Stellungnahme mochten wir die Gelegenheit nutzen und darum bitten, den Bereich nördlich des Plangebietes, also vornehmlich die Straße An der Witwe (und ggf. ein schmaler Korridor nördlich der Straße), als Trassenfreihaltung für eine perspektivisch mögliche Stadtbahnverlängerung anzusehen - wohlwiegend, dass eine derartige perspektivische Planung noch weiterer Qualifizierung bedarf.

Desweiteren regen wir an, die südliche Geh-/Radweg Zufahrt zum Krückenweg durch geeignete Einbauten (z.B. Gitter) zu sichern, um Konflikte mit der Stadtbahn zu vermeiden.

Wegen der Nähe zur Stadtbahntrasse fordern wir grundsätzlich einen dauerhaften Verzicht auf Ansprüche aus Belastungen durch den Betrieb der Stadtbahn wie z.B. Lärm, Erschütterungen, Staub, elektrostatische Feldemissionen. Anfallender Baustellenverkehr sollte aufgrund der räumlichen Enge nicht über den Krückenweg erfolgen. Bei Rückfragen steht der Fachbereich Planung von DSW21 gerne zur Verfügung.

Die Grundstücke nördlich der Straße „An der Witwe“ befinden sich in privatem Eigentum, sie liegen zudem teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Gleichwohl stehen die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplan-Entwurfs einer später zu planenden Schienentrasse nicht grundsätzlich entgegen, da im Bereich der Straße „An der Witwe“ eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 13 m festgesetzt wird. Da für die Weiterführung der Strecke noch kein konkreter Trassenvorschlag besteht, können darüber hinaus keine Festsetzungen zu deren Sicherung bzw. Freihaltung getroffen werden. Die bestehenden Gewerbeflächen sind nur insoweit Gegenstand des Bebauungsplanes, dass die vorhandene Privatstraße gesichert wird.

Die Ausgestaltung der Fuß- und Radwegeverbindung wird unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Zuge der nachfolgenden Straßenausbauplanung abgestimmt. Der Hinweis wird an das Tiefbauamt weitergegeben.

Die bestehende Stadtbahntrasse wurde bei Ermittlung der schalltechnischen Immissionen berücksichtigt und ist in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße für eine Neubebauung eingeflossen. Darüber hinaus war die Stadtbahntrasse auch Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung zu Erschütterungen. Im Ergebnis der Untersuchung wird folgendes festgesetzt: Zum Schutz vor Erschütterungen in schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden im Teilbaugebiet WA 7 mit

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>einem Abstand von weniger als 19 m zu den Gleisen der Stadtbahn müssen Deckenkonstruktionen Eigenresonanzfrequenzen $\geq 31,5$ Hz aufweisen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme dahingehend zu folgen, dass eine Festsetzung bezüglich Erschütterungen in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>
<p>6. Handwerkskammer Postfach 10 50 23 44047 Dortmund Anschreiben vom 30.11.2018</p> <p>Die Handwerkskammer Dortmund bedauert es, dass das ehemals durch die Fa. Schreck-Mieves gewerblich genutzte Areal nun einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.</p> <p>Vor dem Hintergrund fehlender gewerblicher Baulandpotenziale im Dortmunder Süden ist die Aussage, dass sich eine gewerbliche Folgenutzung aufgrund fehlender gewerblicher Nachfrage nicht ergeben habe, aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Gerade für stadtteilbezogenes Gewerbe, das i.d.R. als nicht wesentlich störend eingestuft werden kann, besteht nach unseren Erfahrungen eine erhebliche Nachfrage nach geeigneten Standorten, die z.Z. im Bereich Hombruch/Barop nicht befriedigt werden kann. Für diese Zielgruppe aus Handwerk und Gewerbe würde sich das Gelände der ehemaligen Weichenfabrik eignen. Nach der Umwandlung des ehemaligen Schroerbaugeländes (Horn 275 Luisenglück) ist dieses innerhalb von 2 Jahren bereits die zweite Gewerbe-Brache, die einer gewerblichen Nachnutzung entzogen wird.</p>	<p>Die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung schränkt eine gewerbliche Nachnutzung ein. Bei einer gewerblichen Nachnutzung des Areales wäre zudem von einem deutlich erhöhten Aufkommen von Lkw-Verkehren auszugehen. Auch die Lage des Areals in „2. Reihe“ würde die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, welches auf Präsentation und bessere Verkehrsanbindung angewiesen ist, erschweren. Zudem sind die Gebäude aufgrund der sehr speziellen baulichen Anforderungen der ehemaligen Nutzung nicht ohne umfassende Eingriffe in die bauliche Substanz nutzbar. Dies gilt insbesondere für werthaltige gewerbliche Nachnutzungen. Die erforderlichen hohen Investitionen stehen einer gewerblichen Entwicklung daher entgegen. Darüber hinaus ist entlang der Straße „An der Witwe“, über die das Plangebiet erschlossen wird, Wohnbebauung im Bestand vorhanden .</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Somit stellt sich aus Sicht des Handwerks weiterhin die Frage, wie die Stadt Dortmund die im InSEKT Hombruch 2009 formulierte Zielsetzung, die dringend erforderliche Sicherung weiterer Gewerbeflächen durch Wahrnehmung von Möglichkeiten im Innenbereich (d.h. diese Flächen planungsrechtlich zu sichern), umsetzen will. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass für die bestehenden Gewerbebetriebe nördlich der Straße An der Witwe durch die geplante heranrückende Wohnbebauung keine Betriebseinschränkungen erfolgen dürfen.</p>	<p>Eine gewerbliche Nutzung wäre daher nur wesentlich eingeschränkt und unter Auflagen hinsichtlich der Immissionen planungsrechtlich möglich.</p> <p>Für die Stadt Dortmund besteht demgegenüber der Bericht zur Stadtentwicklung „Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ aus dem Jahr 2016. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen kommt aktuell der Wohnbauflächenentwicklung, insbesondere mit Geschosswohnbauten in integrierten Lagen, erhöhte Priorität zu. Im Rahmen des Berichtes wird die Fläche der ehemaligen Weichenfabrik konkret als Potentialfläche dargestellt. Das Areal der ehemaligen Weichenfabrik wird insgesamt als geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung angesehen. Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung wurde im Rahmen enger Abstimmung mit dem Betriebsinhaber untersucht. Im Ergebnis kann durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet sichergestellt werden, dass sich für die genannten Betriebe keine Einschränkungen ergeben.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>7. EDG Entsorgung Dortmund GmbH Postfach 10 10 43 44010 Dortmund Anschreiben vom 30.11.2018</p> <p>Für die Übersendung der o. a. Planunterlagen danken wir Ihnen. Grundsätzliche Bedenken bezüglich der künftigen Abfallentsorgung zur vorgelegten Planung sehen wir nicht. Wir weisen allerdings darauf hin, dass für das Teilwohngebiet WA 2 die künftige Abfallentsorgung nicht gesichert ist.</p>	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Die geplanten Wohneinheiten dieses Bauabschnittes liegen bis zu 100 Meter und mehr von dem nächstmöglichen Stellplatz der Entsorgungsfahrzeuge entfernt. In diesem Zusammenhang weisen wir auf § 20 der derzeit gültigen Abfallsatzung der Stadt Dortmund hin, nach dem Stellplätze für Abfallbehälter grundsätzlich so aufzustellen sind, „...dass sie ohne Schwierigkeiten und übermäßigem Zeitaufwand abgeholt werden können,...“ und die Stellplätze grundsätzlich in geringster Entfernung zum nächstmöglichen Standort des Sammelfahrzeuges anzulegen sind. Der Transportweg sollte i. d. R. nicht mehr als 15 m betragen. Vor dem Hintergrund bitten wir Gemeinschaft-Müllstellplätze (GMü) für das Wohngebiet WA 2 im Bereich der Wendeanlage der nordsüdlich verlaufenden Erschließungsstraße in ausreichender Größe einzuplanen. Die Ausbildung der Erschließungsstraße „An der Witwe“ endet als Sackgasse ohne Ausbildung einer Wendeanlage.</p> <p>Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung für die nördlich angrenzenden, gewerblich genutzten Baugrundstücke und für das Wohngebiet WA 2 bitten wir am Sackgassenende die Ausbildung einer Wendeanlage oder die Verbreiterung auf eine Gesamtbreite von 14,10 m einzuplanen, um ein unfallträchtiges Rückwärtsfahren entsprechend der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV -R - 238 1) vom Januar 2007 zu vermeiden. Auch bitten wir für das Baugebiet WA 2 einen weiteren Abfallsammelstellplatz (GMü) einzuplanen. Die Stellplätze und Transportwege der Abfallbehälter bitten wir im Baugenehmigungsverfahren nach Rücksprache mit uns festzulegen.</p>	<p>Das Gebiet WA 2 ist über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Zudem wurde östlich der Bestandsbebauung im WA 2 ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt, so dass, falls erforderlich, für Fahrzeuge der Abfallentsorgung die Möglichkeit besteht, jeden Bereich des langgestreckten Baufeldes WA 2 zu erreichen. Für alle Bauvorhaben muss der Nachweis der gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung der Grundstückssituation erbracht werden. Die Organisation der Abfallentsorgung kann daher im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Die Ausbildung der Fahrbahnen wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund abgestimmt. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche endet in einem als Wendeanlage ausgebildeten und entsprechend aufgeweiteten Bereich. Eine Weiterführung findet in Form der bestehenden Privatstraße statt. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass die öffentlichen Verkehrsflächen in der für das Wenden von Fahrzeugen der Abfallentsorgung notwendigen Breite im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Die Ausbildung einer Wendeanlage am westlichen Ende der Privatstraße ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksstrukturen nicht möglich. Zudem erfolgt bereits für die bestehende gewerbliche Nutzung nördlich des Plangebietes eine Müllentsorgung über die vorhandenen Verkehrswege. An der Straßenausbausituation sollen im Bereich der festgesetzten Privatstraße keine Veränderungen vorgenommen werden. Das WA 1 umfasst darüber hinaus ausschließlich die Anlage einer Quartiersgarage für die Bewohner des übrigen festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Eine Müllentsorgung ist daher für dieses Teilbaugebiet im WA nicht erforderlich.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme dahingehend zu folgen, dass die Verkehrsfläche in der notwendigen Breite und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt wird.</p>
<p>8. Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25 44135 Dortmund Anschreiben vom 28.11.2018</p> <p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Witwe und Barop“, über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Louise und Erbstollen“, über dem auf Erdwärme erteilten Bewilligungsfeld „Hombruch“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Phönix“ (zu gewerblichen Zwecken) und „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Witwe und Barop“ und „Louise und Erbstollen“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Hombruch“ und der Erlaubnis „Phönix“ ist die RWE Power AG, Huyssenallee 2 in 45128 Essen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass im Bereich des Planvorhabens Bergbau im Tiefen (Teufe > 100 m) und im oberflächennahen Bereich (Teufbereich 30 m - 100 m) dokumentiert. Ferner befinden sich im und um den Bereich des Planvorhabens Fundpunkte und zahlreiche Pingen.</p>	<p>Die Eigentümerinnen der Bergwerksfelder wurden gesondert am Verfahren beteiligt.</p> <p>Eine entsprechende Darstellung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Auf Grund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse kann daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. "Uraltbergbau") im tagesnahen bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten. Des Weiteren befindet sich im Bereich des Planvorhabens folgende, verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus: 2599/5706/005/TOB, seigerer Schacht Witwe, R 2599607 H 5706680, Lagegenauigkeit: ± 2 m, Schachquerschnitte 5,8 m x 4,2 m, seigere Teufe: 290 m Der Schacht wurde im Jahre 1965 mit Lockermassen verfüllt und mit einer ca. 0,45 m starken Stahlbetonplatte (8,6m x 6,2m) abgedeckt.</p> <p>Im Jahre 1989 wurden an dieser Tagesöffnung Untersuchungsmaßnahmen durch die damalige Westfälische Berggewerkschaftskasse (WBK) durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen konnte die Standfestigkeit der Tagesoberfläche bei der damaligen Nutzung nachgewiesen werden. Ferner wurde für den Schacht Witwe ein Schachtschutzbereich, 17,2 m in Nord-Süd-Richtung und 15,6 m in West-Ost-Richtung, ausgewiesen. Dieser Bereich ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Schacht muss jederzeit zur Kontrolle und zur Nachverfüllung zugänglich sein. Falls eine Nutzungsänderung der Geländeoberfläche erfolgt, ist ein neuer Standsicherheitsnachweis für den Schachtkopf zu führen. Unabhängig davon ist es unbedingt erforderlich vor einer Bebauung/Nutzung des Schachtschutzbereiches den Bergwerkseigentümer, hier die E.ON SE, Immobilien / Montan, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen um Stellungnahme zu bitten.</p> <p>Hinsichtlich möglicher, erforderlicher Einschränkungen der späteren Nutzung der Tagesoberfläche im Bereich des Schachtes und seiner</p>	<p>Im Plangebiet wurden Erkundungsbohrungen vorgenommen (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Pkt.2 dieser Tabelle)</p> <p>Nach Abstimmung mit der Bergwerkseigentümerin vom 12.03.2019 sind – vorbehaltlich einer anderslautenden fachgutachterlichen Bewertung – folgende Vorgaben einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund von Untersuchungsmaßnahmen im Jahr 1989 wird der Schachtschutzbereich mit 17,2 m (NS) x 15,6 m (WO) bestimmt. ▪ Wenn Veränderungen an der den Schacht überdeckenden Betonplatte ausgeführt werden, oder diese mit Lasten beaufschlagt werden soll, sind besondere Sicherungsmaßnahmen an dem Schacht durchzuführen. ▪ Einer Überbauung des Schachtschutzbereiches wird nur dann zugestimmt, wenn die Abdeckplatte unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse für Verkehrslast, Sog und Rückprallkräfte nach den aktuellen Richtlinien der Bezirksregierung Amsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW erneuert und konstruiert wird. ▪ Der frühere Tiefenbergbau wirkt seit langem nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein, deshalb werden diesbezüglich Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für das geplante Bauvorhaben nicht gefordert. <p>Aufgrund der Vorgaben der Bergwerkseigentümerin wurde eine Untersuchung der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich des zentral gelegenen Schachts durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Standsicherheit des Schachts bei der derzeitigen und auch der geplanten Nutzung des Bereichs gewährleistet ist.</p> <p>Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass aus ausgasungstechnischer Sicht keine Einwände gegenüber der vorgesehenen Nutzung</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>und entscheiden, in-wieweit Untersuchungen des Baugrundes notwendig sind. Da eine Einsichtnahme marktscheiderische und geotechnische Sachkenntnis-se erfordert, sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Grundsätzlich empfehle ich, soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, dem Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zu-künftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. Bergschadens-relevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.</p> <p>Aus bergbehördlicher Sicht weise ich mit Bezug auf die Ausgasungsproblematik im Stadtgebiet Dortmund ergänzend darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind. Abschließend sei erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der fest-gelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungs-verfahren, den</p>	<p>Dies ist ebenfalls Gegenstand der bergbaulichen Untersuchungen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (EXTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Betriebsplan-zulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungs-entscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnis-verfahren. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Bearbeitungshinweis:</u> Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet.</p> <p>Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fach-informationssystems <u>„Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“</u> (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen.</p> <p>Details über die Zugangs- und Informations-möglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service GDU“. (WMS) zu nutzen.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>9. Amt für Angelegenheiten des Oberbürgermeisters (FB 1) / Behindertenbeauftragte Anschreiben vom 27.11.2018</p> <p>Zur Begründung zum Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - bitte ich um die Berücksichtigung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Geländemodellage soll den Erfordernissen des demographischen Wandels und der Teilhabe von Menschen mit Behinderungen angemessen erfolgen. Falls Verkehrsverbindungen einschließlich der geplanten Rad- und Fußwege zu steil sind, sind ebenerdige Ruhemöglichkeiten für Nutzer/innen von Rollstühlen und Rollatoren sowie Kinderwagen vorzusehen. Ich bitte um entsprechende Festlegungen im städtebaulichen Konzept. ▪ Bei der Festlegung von Grundstücks- und Hausgrößen bitte ich um Berücksichtigung entstehender Mehrbedarfe durch das Erfordernis, eine ebenerdige Verbindung zwischen Stockwerken über einen oder mehrere Aufzüge zu schaffen. ▪ Flächenmehrbedarf entsteht auch durch eine DIN-entsprechende Ausgestaltung von ausreichend PKW-Stellplätzen für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen. In der Gestaltung von Quartiersgarage und Tiefgarage sollte für Rollstuhlfahrer/innen, Nutzer/innen von Rollatoren oder Menschen mit Kinderwagen eine ebenerdige Wegeverbindung zwischen den Parkdecks und der Straße bzw. eine entsprechende räumliche Verteilung DIN-entsprechender Parkplätze für Menschen mit Behinderungen auf dem ebenerdig zugänglichen Parkdeck geachtet werden. ▪ Zur notwendigen Erschließung des Grundstücks in Bezug auf die Vorgabe einer vollflächigen Bepflanzung in den Vorgärten 	<p>Der Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - ist ein Angebotsbebauungsplan, in dem keine detaillierten Vorgaben zur Barrierefreiheit von Hoch- und Straßenbauvorhaben getroffen werden können. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben und Hinweise zur barrierefreien Gestaltung und zur Anzahl von Stellplätzen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Erstellung der Straßenausbauplanung sowie der Ausführungsplanung für die öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>gehören neben den genannten Einrichtungen auch Abstellplätze für E-Scooter, E-Rollstühle u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume an öffentlichen Verkehrsflächen bitte ich um eine Baumauswahl, die die Gehwegoberflächen langfristig nicht schädigt. 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Da die Stellungnahme die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unmittelbar betrifft, ist keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>
<p>10. Fachbereich Liegenschaften, 23-3 / 1 Anschreiben vom 23.11.018</p> <p>Mit dem Vorhabenträger wurde bereits über die 25% Regelung gesprochen. Eine vertragliche Vereinbarung wurde noch nicht geschlossen. Dies sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Sobald die Vereinbarung vorliegt, werde ich mich bei ihnen mitteilen.</p> <p>Für den GB 1 folgende Hinweise: Die in der Legende der Plankarte gewählte Farbe Gelb für private Verkehrsfläche finde ich im Plan nicht wirklich wieder. Die mit GFL zusätzlich gekennzeichnete Fläche hat m.E. eine andere Farbe. Sollte die auch als Mischverkehrsfläche gekennzeichnete Fläche gemeint sein, sollte dies auch deutlicher dargestellt werden. Die Fläche des Kinderspielplatzes wird vermutlich in das Vermögen der Stadt Dortmund kommen. Ist das dargestellte Gehrecht wirklich erforderlich, wenn die Fläche der Öffentlichkeit gewidmet wird? Ich habe die Befürchtung, dass die so de facto entstehende Wegeverbindung über diese Fläche irgendwann von den Verantwortlichen für KSP versucht wird, als öff. Wegefläche dem FB 66 zuzuordnen. Die Hoffnung besteht, dass bei Fehlen der Darstellung "Gehrecht" in Plan, niemand auf die Idee der Trennung in zwei Nutzungen kommt.</p> <p>Lt. FB 51 löst der B-Plan-Entwurf einen zwei- bis dreigruppigen TEK-Bedarf aus. Es ist jedoch geplant und mit FB 61 kommuniziert, dass</p>	<p>Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, eine Vereinbarung über die 25%-Regelung für das gesamte Wohngebiet mit der Stadt - Fachbereich Liegenschaften - abzuschließen.</p> <p>Der Träger der nördlich der Straße „An der Witwe“ geplanten KiTa beabsichtigt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erforderliche zusätz-</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>die geplante TEK auf dem Grundstück An der Witwe/Krückenweg außerhalb des B-Plan-Bereichs größer geplant wird. Die Voraussetzungen hierfür sind zurzeit noch in der Klärung. Sollte eine Vergrößerung realisiert werden, wird von 23/2-3 keine eigenständige TEK im B-Plan-Bereich gefordert."</p> <p>Es sind noch Abstimmungen bzgl. einer TEK im Baugebiet zu treffen. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Straße "An der Witwe" nicht überall 13,00 m breit ist.</p>	<p>liche Gruppen herzustellen. Ein entsprechender Bauantrag wurde gestellt. Falls erforderlich ist eine KITA jedoch auch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des neu geplanten Wohnquartiers realisierbar. "</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche eine Breite von 13 m aufweist.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>11. Ordnungsamt, 32-1 / 1 Anschreiben vom 13.12.2018</p> <p>Beiliegend übersende ich das mir von der Bezirksregierung in Arnsberg zugeleitete Ergebnis der Luftbildauswertung für das o. g. Bauvorhaben. Die durch die Bezirksregierung in Arnsberg vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich der von Ihnen angegebenen Baufläche</p> <ul style="list-style-type: none"> o eine vereinzelte Bombardierung ✓ ein Bombenabwurfgebiet o ein Bombenabwurfgebiet, vereinzelter Artilleriebeschuss o ein starkes Bombenabwurfgebiet ✓ _I_Blindgängerverdachtspunkt/e erkennen. <p>Im Zuge des geplanten Bauvorhabens ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben o Durchführung von Sondierbohrungen ✓ Überprüfung der Blindgängereinschlagstelle/n 	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>o bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen- Lippe</p> <p>o für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten wird die Anwendung der beigefügten Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie auch im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm</p> <p>✓ für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der beigefügten Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie auch im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm</p> <p>Die angekreuzte Maßnahme/n zur Kampfmittelbeseitigung bitte ich, mit dem beigefügten Antragsformular rechtzeitig vor Baubeginn über mich zu beantragen.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>12. Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz (37-4) - Infrastruktur Anschreiben vom 13.12.2018</p> <p>Gegen die oben genannte Maßnahme bestehen aus Sicht der Brand- schutzdienststelle zunächst Bedenken. Die im Startgespräch vorgestellte Anbindung des Wohnbaugebietes im südlichen Bereich an den Krückenweg ist entfallen. Eine alternative Zufahrt ist nicht entwickelt worden. Deshalb ist entweder sicher zu stellen, dass die jederzeitige Befahrbarkeit von der Straße „An der</p>	<p>Ein Anschluss des Plangebietes an den Krückenweg ist zur Vermeidung von Durchgangsverkehrs und zur Verkehrsstromlenkung nur als Fuß- und Radweg sowie für Notfälle (insbesondere für die Feuerwehr)</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Witwe“ gegeben bleibt (auch bei z.B. infrastrukturellen Baustellen wie Kanalbau, Straßenbau etc.) oder es eine zweite Zufahrt für die Feuerwehr (ggfs. auch abgepollert) einzuplanen. Eine Löschwassermenge von 1600 l/min über Hydranten in einem Umkreis von 200 Meter von jedem Objekt ist einzuplanen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernung eines Hydranten von jedem Gebäude darf nicht mehr als 100 Meter betragen darf. 5,50 m breite Aufstellflächen für die Krafffahr-drehleiter vor Gebäuden mittlerer Höhe sind zurzeit nicht erkennbar. Bei der Umsetzung ist also darauf zu achten, dass mindestens ein Fenster pro Nutzungseinheit nach Vorgaben des Bauordnungsrechts mit Leitern der Feuerwehr erreichbar ist, oder die Nutzungseinheiten über jeweils 2 bauliche Rettungswege verfügen.</p>	<p>vorgesehen. Der Weg wird so bemessen, dass er im Notfall von Ein-satzfahrzeugen benutzt werden kann; das Plangebiet ist somit im Be-darfsfall auch von Süden aus befahrbar</p> <p>Die Hinweise zu den erforderlichen Löschwassermengen und Hydran-ten in der Straßenfläche werden im Rahmen der Straßenausbaupla-nung berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren hochbaulichen Projektkonkretisierung findet zudem eine Abstimmung mit der Feuerwehr über notwendige Aufstell-flächen, Rettungswege usw. statt. Eine abschließende Klärung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>13. Jugendamt, Jugendhilfeplanung (51 / JHP) Anschreiben vom 18.12.2018</p> <p>Der B-Planentwurf Hom 258 mit 340 WE, davon viele familienuntaugli-che Ein-Zimmer-Appartements, löst grundsätzlich einen eigenen Be-darf für eine Tageseinrichtung für Kinder aus. Mit dem Stadtplanungs-amt ist vereinbart, ein in der Ausführungsplanung befindliches Kita-Neubauprojekt "An der Witwe/Krückenweg" um zwei Gruppen von fünf auf sieben zu erweitern. Es ist geplant, den zusätzlich entstehenden Kindergartenbedarf von zwei bis drei Gruppen über eine erweiterte Planung der geplanten Tageseinrichtung für Kinder "An der Witwe/Krückenweg" abzudecken.</p>	<p>Mit dem Träger der nördlich an der Straße An der Witwe geplanten KiTa besteht eine Vereinbarung, zusätzliche Gruppen für den mit der Planungsumsetzung entstehenden KiTa-Platzbedarfe herzustellen. (Siehe Stellungnahme 66-3 / 1)</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Da der Spielflächenbedarf und damit die Festsetzung des Spielplatzes durch das neue Wohnquartier entsteht, ist der Ausbau des Spielplatzes durch den Bauträger auf dessen Kosten in Absprache mit dem Jugendamt und dem Tiefbauamt -Stadtgrün- vorzunehmen.</p>	<p>Die Herstellung des Spielplatzes erfolgt gem. Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrages durch die Vorhabenträgerin.</p> <p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>14. Gesundheitsamt (53 / 3) Anschreiben vom 12.11.2018</p> <p>Folgende Bedenken möchte ich äußern:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Da insbesondere die Schallimmissionen in dem geplanten Quartier teilweise deutlich über den Orientierungswerten liegen, schlage ich im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes vor, grundsätzlich für das gesamte Planungsgebiet passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen (und nicht nur für verschiedene Teilbereiche). ▪ Es ist zu prüfen (vielleicht ist dies ja gutachterlich schon geschehen, ich habe leider keinen Zugriff auf den digitalen Link), ob die Abstände zu den stromführenden Bahnleitungen eingehalten werden. Der Abstandserlass NRW schreibt für 110 kV / 16,7 Hz Hochspannungsfreileitungen einen Schutzabstand von 5 m vor. In einem Entwurf zur 26. BImSchVVwV werden sogar Abstände von 10 m genannt. 	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die notwendigen Schalldämmmaße ermittelt und in Festsetzungen überführt. Bei Einhaltung der Festsetzungen ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Darüber hinausgehende Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.</p> <p>Für die Teilbaugebiete WA 2 und WA 3 sowie die festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S1“ wird der Schallschutz über besondere Anforderungen an die Grundrisse gewährleistet.</p> <p>Darüber hinaus gilt für das gesamte WA die textliche Festsetzung 9.1 zum passiven Schallschutz (Einhaltung Innenpegel).</p> <p>Die im WA 2 festgesetzten Baugrenzen wurden in einem 5 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Da die Oberleitungen weitere ca. 5 m weiter westlich liegen, wird ein insgesamt ausreichender Abstand gewährleistet. Die Baugrenzen im WA 3 orientieren sich am baulichen Bestand; gleichwohl beträgt auch hier der Abstand zwischen Baugrenze und vorhandener Oberleitung ca. 5m.</p> <p>Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung zu elektromagnetischen Feldern kommt der Gutachter zudem zu folgendem Ergebnis:</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Es ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Einwirkungen durch elektromagnetische Felder. Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>15. Umweltamt (StA 60) Anschreiben vom 30.11.2018</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Baumschutz: Bei der derzeitigen Planung ist noch nicht auf vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen worden.</p> <p>Die drei Winter-Linden 1-3 sind sehr erhaltenswert (vgl. Ausführungen im Startergespräch). Laut Baum-Gutachten sind sie vital und ohne nennenswerte Schadmerkmale. Daher wird gefordert, die Linden als zu erhalten festzusetzen und die städtebauliche Planung entsprechend anzupassen (ggf. auch als Spielplatzfläche?). Die jeweilige Kronenschirmfläche +1,5m ist von Bebauung/Anschüttung/Abgrabung freizuhalten.</p> <p>Die Bäume 4-14 erscheinen hingegen aufgrund ihres Standortes weniger für eine Erhaltungsfestsetzung geeignet. Hier kann in den Baugenehmigungsverfahren über die Notwendigkeit einer Fällgenehmigung entschieden werden.</p>	<p>Im Zuge der Planung wurden zwei Gutachten zum Baumbestand erstellt. Eines davon beschäftigt sich mit einer Vitalitätsbewertung, das andere mit den Vorgaben nach der Dortmunder Baumschutzsatzung. Im Ergebnis wurde eine Liste der nach Baumschutzsatzung schützenswerten Bäumen erstellt. Diese befindet sich im Kap. III Hinwiese 11. Baumliste gemäß Baumeinmaß vom 11.07.2018.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche Spielplatz wird entsprechend der vorgebrachten Anregung ausgeweitet und in den Bereich der Winterlinden verschoben, sodass diese erhalten werden können. Eine Bebauung ist dort nicht mehr vorgesehen. Die Winter-Linden werden im Bebauungsplan als zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Die weiteren Vorgaben sind in der Ausführungsplanung für die öffentliche Grünfläche zu berücksichtigen.</p> <p>Die Festsetzung wurde aufgrund der gutachterlichen Bewertung getroffen. Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen erfolgen eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie eine „weiche Abgrenzung“ hin zur bestehenden Wohnbebauung entlang des Krückenweges.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Artenschutz: Den Ausführungen des Artenschutzgutachtens kann dahingehend gefolgt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.</p> <p>Untere Wasserbehörde: Das Grundstück der ehemaligen Weichenfabrik Schreck-Mieves gilt nicht als erstmalig bebaut. Damit greifen die Anforderungen der §§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und 44 Landeswassergesetz nicht. Aufgrund der bestehenden Untergrundsituation scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers aus. Ebenso ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Rüpingsbach nicht möglich, da hierzu die nördlich der Straße „An der Witwe“ liegenden gewerblich genutzten Grundstücke gekreuzt werden müssten. Der Zugriff auf diese Grundstücke ist aber nicht gegeben. Nach der Begründung des im Entwurf befindlichen B-Plans soll eine neue Entwässerung im Mischsystem entstehen. Unter den o. g. Voraussetzungen bestehen gegen eine ordnungsgemäße Entwässerung des geplanten Baugebietes Hom 258 keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz: Auf der ehemaligen Weichenfabrik, bekannt als „Schreck-Mieves“, liegt im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Barop, im Bereich zwischen dem Krückenweg, der Straße „An der Witwe“ und der Eisenbahnstrecke Dortmund-Witten. Seit 2013 liegt das Grundstück brach.</p>	<p>Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen sowie als Schattenspender für unterhalb der Baumkrone liegende Flächen. Es wurde für diesen Bereich ein kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt, da Ziel der Festsetzung nicht zwingend der Schutz der genannten Bäume ist, sondern die vorgenannte Abgrenzung und Eingrünung.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lufthygiene) bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen der Luftqualität lediglich in wohnsiedlungsüblichem Umfang zu erwarten. Weitergehende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen keine relevanten Staubemissionen zu erwarten.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme hinsichtlich des Schutzes der Winterlinden zu folgen.</p>
<p>16. Vermessungs- und Katasteramt, Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung (62 / 6) Anschreiben vom 13.11.2018</p> <p>Bei Durchführung der im Bereich des o.g. Bebauungsplans Hom 258 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahme entstehen der Gemeinde Kosten. Die Flurstücke, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers Alte Gleisfabrik GmbH & Co. KG befinden, wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Für die Realisierung des Bebauungsplans muss nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen das Flurstück 2298. Gemarkung Barop, Flur 3 erworben werden. Es befindet sich im Privateigentum. Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück als notwendige Erschließung der hinteren Grundstücke dient und wegen der damit verbundenen Baulasten und Wegerechte nicht bebaubar ist, sind als Bodenwert lediglich 10% des Bodenrichtwertes in Ansatz zu bringen.</p>	<p>Gemäß Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Investor erfolgt der Ankauf des vorgenannten Grundstückes durch den Investor. Eine anschließende Übertragung an die Stadt wird über den städtebaulichen Vertrag zur Herstellung der Erschließung geregelt.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)

Stellungnahme

Die Flächenangaben beruhen auf Informationen, die durch das StA 61/4-3 bereitgestellt wurden.
Der Bebauungsplan weist die Fläche zukünftig als Verkehrsfläche aus.
Es ergibt sich für das Flurstück 2298, Gemarkung Barop, Flur 3 folgender Bodenwert:

Flurstück	Fläche	Bodenwert	€
2298	97 m ² x	7,00 €/m ² x	= 679 €
			rd. 700 €

Unsere Angabe bezieht sich ausschließlich auf den vorgelegten Planentwurf und auf heutige Eigentumsverhältnisse, die wir dem Kataster entnommen haben. Bei einer Änderung des Planes ist eine neue Wertermittlung erforderlich.

Erwiderung / Beschlussvorschlag

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**17. Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Wohnraumförderung (64 / 1)
Anschreiben vom 28.11.2018**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung grundsätzlich keine Bedenken.

In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass zur Unterstützung des wohnungspolitischen Ziels der Sicherung von preiswertem Wohnraum der Rat der Stadt Dortmund die Verwaltung mit Beschluss vom 10.04.2014 beauftragt hat, bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung in der Regel 25 % der geplanten Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Die jeweilige städtebauliche und sozialstrukturelle Situation sowie der Grundsatz der wirtschaftlichen Realisierbarkeit sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Verwaltung soll dabei die zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen.

Wohnraumbedarf im vorliegenden Unterbezirk Nr. 613

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, eine Vereinbarung über die 25%-Regelung für das gesamte Wohngebiet mit der Stadt - Fachbereich Liegenschaften - abzuschließen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfes an Wohnraum erscheint es sinnvoll, im vorliegenden Planungsgebiet bezahlbaren Wohnraum im Rahmen verschiedener Wohnungsangebote zu schaffen. Die vorgesehene Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien, Wohnformen und Wohnungsgrößen zur Diversifizierung des Angebotes wird begrüßt. Die Umsetzung der öffentlich geförderten Wohneinheiten sollte verteilt auf das gesamte Quartier erfolgen, um eine heterogene soziale Durchmischung zu stärken und eine konzentrierte Zuordnung zu vermeiden.</p> <p>Quartiersentwicklung, Nahmobilität, rollstuhlgerechter Wohnraum: Mit der vorliegenden Baulandentwicklung soll für unterschiedliche Zielgruppen ein attraktives Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Hombruch geschaffen werden. Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von (öffentlichen Wohnraumfördermitteln können Zusatzdarlehen für diverse Maßnahmen, die zur Quartiersentwicklung und zur Schaffung von alternativen Nahmobilitätsangeboten beitragen, gewährt werden. Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen z. B. die Gestaltung von Quartiersplätzen, gemeinschaftlich nutzbaren Flächen zur Sport- und Freizeitgestaltung oder auch die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur beitragen. Aufwände für konzeptionelle sozialplanerische Vorleistungen können ebenfalls berücksichtigt werden. Eine weitere Fördermöglichkeit besteht für die Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen, die eine sinnvolle Ergänzung für dieses Quartier mit vielfältigem Wohnraumangebot darstellen.</p> <p>Auf Grund der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten und insbesondere des daraus resultierenden Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung besonderes Interesse an der Begleitung der Entwicklung des gesamten Quartiers. Im Januar findet eine gemeinsame Begehung verschiedener Quartiersentwicklungsstandorte statt, bei der auch das Gelände der ehemaligen Weichenfabrik vorgestellt wird.</p>	<p>Ein Mix verschiedener Wohnungstypologien ist Kernbestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Unterschiedliche Wohnungstypologien ergeben sich dabei auch aufgrund der Umnutzung der Bestandshallen, den geplanten Neubauten und den für die festgesetzten Höhenstaffelungen sowie aufgrund der 25%-Regelung.</p> <p>Die vorgeschriebenen Wohnqualitäten für öffentlich geförderten Wohnraum werden für die konkreten Bauvorhaben im Zuge der Anträge auf Wohnungsbauförderung nachgewiesen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Erforderliche Wohnqualitäten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau: Durch die Wohnraumförderungsbestimmungen, die bei Neubauten im öffentlich geförderten Bereich Anwendung finden, sind Wohnqualitäten, wie u. a. die barrierefreie Bauweise gem. DIN 18040-2, vorgeschrieben. Auch die Gestaltung von einem Drittel Grünfläche auf dem Grundstück stellt eine Qualitätsvorgabe der Bestimmungen dar.</p> <p>Die Bezahlbarkeit der Wohnungsmieten wird durch die Ausweisung von Wohnflächenobergrenzen sichergestellt. Abschließend teile ich mit, dass innerhalb meines Zuständigkeitsbereiches durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten entstehen.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p>18. Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Stadterneuerung (ehem. 64 / 2, inzwischen neues Amt 67) Anschreiben vom 22.11.2018</p> <p>Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Horn 258 -An der Witwe- befindet sich innerhalb des Sanierungsverdachtsgebietes „Alte Gleisfabrik und Umfeld“ Dortmund Hombruch.</p> <p>Die Vorbereitende Untersuchung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich „Alte Gleisfabrik und Umfeld“ Dortmund Hombruch ist noch nicht final abgeschlossen, so dass das Sanierungsgebiet formell auch noch nicht beschlossen wurde. Dennoch sind die anzustrebenden Ziele (Sanierungsziele) in der Ausrichtung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, wie auch auf Seite 15 f. der Begründung festgehalten. Der aktuellste Stand des Entwurfes der Vorbereitenden Untersuchung ist dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt. Der Einsatz</p>	<p>Die Vorbereitenden Untersuchungen werden parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>von Mitteln der Städtebauförderung ist innerhalb des Sanierungsgebietes und somit auch innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht vorgesehen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Es ergibt sich daraus kein Abwägungserfordernis für die Bauleitplanung.</p>
<p>19. Tiefbauamt, Beitragserhebung / Erschließungsverträge (66 / 1-2) Anschreiben vom 27.11.2018</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 258 bestehen von Seiten 66/1-2 Beitragserhebung keine Bedenken.</p> <p>Nach derzeitigem Stand ist es angedacht, die öffentliche Verkehrsfläche An der Witwe (Hauptzufahrt) sowie die neu herzustellende Erschließungsanlage (innere Erschließung) durch einen Bauträger im Zuge eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB herstellen zu lassen. Sollte der Bauträger seinen Verpflichtungen aus dem zuvor genannten Vertrag nachkommen und der Stadt somit keine Kosten für die erstmalig endgültige Herstellung der hier infrage kommenden Erschließungsanlagen entstehen, gelangen kein Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB zur Einziehung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es aus beitragsrechtlicher Sicht dringend geboten ist, die nordwestliche Privatstraße mit einer Baulast zugunsten der über sie erschlossenen Grundstücke zu belasten. Nach hiesiger Sicht ist das WA1-Gebiet nur über die Privatstraße erschlossen. Bislang ist für den nordwestlichen Teil der Privatstraße eine begünstigende Baulast, für den nördlichen Teil des Geländes samt nordöstlichem Teil der Privatstraße eine belastende Baulast eingetragen.</p>	<p>Die öffentlichen Verkehrsflächen An der Witwe und die innere Erschließung des Quartiers werden durch den Vorhabenträger hergestellt. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Erschließungsbeiträge für die Angrenzer entstehen damit nicht.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Erschließung des Baugebiets WA 1 im Bereich der Privatstraße. Der Eigentümer der Grundstücke hat der Eintragung einer entsprechenden Baulast schriftlich zugestimmt. Die Eintragung einer Baulast zugunsten der Erschließung der Quartiersgarage im WA 1, ist im Zuge</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Diese ist für die Anerkennung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze in der Quartiersgarage unabdingbar.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme hinsichtlich der angeregten Sicherung der der Nutzbarkeit der Privatstraße (durch Festsetzung zur Vorbereitung der Baulasteneintragung) zu folgen und sie im Übrigen zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p>20. Tiefbauamt, Geschäftsbereich Planung (66 / 3) Anschreiben vom 12.12.2018</p> <p>Zu den geplanten Festsetzungen bestehen von hier noch grundsätzliche Bedenken. Ich bitte daher im Zuge des Weiteren Verfahrens um Rücksprache zu den im Folgenden und in dem anliegenden Planausschnitt (Anlage 1) aufgeführten Punkten:</p> <p>1. Befahrbarkeit der Verkehrsflächen: Grundlage dieser verkehrstechnischen Stellungnahme ist die Zielsetzung, eine gesicherte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet für 3-achsige Müllfahrzeuge und somit auch für Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten zu können. Diese Vorgehensweise basiert auf einer ämterübergreifenden Abstimmung zwischen den Stadtämtern 61, 66 und 37 aus dem Jahre 2003. Zwischenzeitlich gab es in einzelnen Erschließungsgebieten bezüglich der Befahrbarkeit mit modernen Feuerwehrfahrzeugen Einwände durch StA 37. in diesem Zusammenhang wurde die Berücksichtigung</p>	<p>zu den Pkt. 1. bis 4.:</p> <p>Die Straßenplanung wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt überarbeitet und stellt die Grundlage für Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan dar. Dabei wurden die Erfordernisse von Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen berücksichtigt. Die Straßenausbauplanung wird als nachrichtliche Darstellung in den Bebauungsplan übernommen, ist jedoch abgesehen von der festgesetzten besonderen Zweckbestimmungen nicht Gegenstand von Festsetzungen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW, § 5 eingefordert. Die dortigen Festsetzungen gehen deutlich über den bisher zu Grunde gelegten Flächenbedarf hinaus (siehe Feuerwehrschaablonen, Anlage 2). Im Zuge der B-Planaufstellung ist daher sowohl eine dynamische Schleppkurvenuntersuchung als auch die Berücksichtigung der Feuerwehrbedarfsflächen einzufordern.</p> <p>2. Wendeanlagen: Die Wendeanlage der Straße „An der Witwe“ ist im Separationsprinzip herzustellen. Die „Planstraße A“ ist mittels einer Rampe an die verlängerte Straße „An der Witwe“ anzuschließen. Die Gehwege werden bis hinter die Rampe geführt (siehe Anlage 1). Die Gehwege sollen eine Breite von 2,50 m erhalten. Die Radien der Fahrbahn im Bereich der Wendeanlage sind mit 8,00 m (Hinterkante Gehweg 5,50 m) zu bemessen, die Wendestiche sind mit 19,00 m vorzusehen. Die ursprünglich als Wendeanlage im Bereich des Kindergartens gedachte Fläche kann nach hiesigem Dafürhalten an den Kindergarten veräußert werden und muss nicht Bestandteil des B-Planes werden. Die Bebauungsgrenzlinie kann daher entsprechend angepasst werden. Sollte der Kindergarten vor der Herstellung einer Wendemöglichkeit im Bereich „An der Witwe“/ „Planstraße A“ in Betrieb gehen, ist für die Feuerwehr und die Müllabfuhr sowie die Eltern der Kindergartenkinder eine Wendemöglichkeit zu schaffen, die auch auf privatem Grund erstellt werden kann.</p> <p>3. Ausbaustandard der öffentlichen Verkehrsflächen: Die Straße „An der Witwe“ ist noch nicht endgültig ausgebaut. Nach hiesigem Kenntnisstand soll die Straße im Zuge, zumindest jedoch im direkten Nachgang zum Ausbau der Erschließungsanlage, endausgebaut werden. Der Investor hat zugesagt, dass die Kosten für eine qualifizierte Ausbauplanung der Straße „An der Witwe“ zu übernehmen.</p>	<p>Auf eine besondere Zweckbestimmung wurde in diesem Bereich verzichtet und die Flächengrößen sind ausreichend für eine Wendeanlage im Separationsprinzip sowie die anschließende Rampe zur Mischverkehrsfläche bemessen. Die genannten Maße wurden beachtet.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde entsprechend verkleinert. Das Weitere betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Kindertageseinrichtung zu regeln.</p> <p>Die Straßenplanung wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Die Darstellung der Straße „An der Witwe“ im Bebauungsplanentwurf gibt bisher lediglich den Bestand wieder. Aus hiesiger Sicht sollten der zukünftige Querschnitt und die geänderte Lage im Bebauungsplan auf Grundlage der o.g. Straßenplanung bzw. der Vorplanung, nachrichtlich dargestellt werden. Die Straßenbegrenzungslinien und die Anschlusshöhen werden sich ändern. Davon ist auch die Stellplatzanlage betroffen.</p> <p>Gemäß Absatz 11, Einfriedungen, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe ist im Bereich der seitlichen Zu- und Abfahrten auf 0,50 m zu reduzieren, um eine Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.</p> <p>Die erforderliche Verkehrsfläche im Bereich „An der Witwe“ ist in der Plandarstellung zu dem Bebauungsplanentwurf nicht entsprechend den Vereinbarungen der letzten Gespräche dargestellt. Ich bitte daher die Planfestsetzungen auf Grundlage des anliegenden Planausschnittes vorzunehmen (Anlage 1).</p> <p>Der anliegende Plan basiert auf einer Überlagerung eines Straßenentwurfes des Ingenieurbüro Dr. Leßmann vom 12.10.2018 (auch Anlage zum städtebaulichen Vertrag über die Erschließung), der Vermessung für den Kindergarten des Investors vom 8.11.2018 und der Darstellung des Parkplatzes durch den Erschließungsträger vom 31.10.2018. Die Planüberlagerung wurde von hier im Bereich des Knotenpunktes „An der Witwe“ / „Planstraße A“ modifiziert und um den erforderlichen Parkplatz ergänzt.</p> <p>Die Bebauungspiangrenze ist entsprechend unserer Darstellungen zu ändern (dick gestrichelte Linie).</p> <p>Die gelb angelegte Fläche ist seitens der Stadt zu erwerben. Die durch das Büro Dr. Leßmann angegebene Fläche ist jedoch noch einmal zu überprüfen, da die Fläche im zukünftigen Parkstreifen, welche laut Mail vom 8.11.2018 des Architekten [...] auch noch zum Kindergarten gehört, nicht rautiert dargestellt und ggf. auch nicht bei der Flächenermittlung berücksichtigt wurde.</p>	<p>Die Festsetzung zu den Einfriedungen wurde entsprechend den Vorgaben des Tiefbauamtes angepasst.</p> <p>Die Verkehrsfläche wurde im Nachgang in Abstimmung mit dem Tiefbauamt angepasst.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde um den Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze erweitert.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Sollte die gelb angelegte Fläche nicht erworben werden können, ist der Ausbau der Straße „An der Witwe“ nicht wie geplant möglich. Die Straße ist dann in ihrer Lage nach Süden zu verschieben.</p> <p>Die gärtnerisch genutzte Fläche am südlichen Fahrbahnrand (Hausnummer 6) wird für den Straßenausbau benötigt. Ein entsprechender Vorgang wurde seitens 61/4 initiiert.</p> <p>Grundsätzlich ist die gesamte, später öffentliche, Verkehrsfläche einschließlich der öffentlichen Stellplätze und des Unterbaues nach den zum Ausbauzeitpunkt gültigen und allgemein anerkannten Regeln der Technik neu herzustellen (hier u.a. RStO, Richtlinien für den Straßenbau in Dortmund). Für ein einheitliches Gesamtbild ist die Mischverkehrsfläche mit Betonpflaster nach den Richtlinien für den Straßenbau in Dortmund auszubauen.</p> <p>Die Straße „An der Witwe“ soll im Rahmen der Erschließungsmaßnahme „Alte Gleisfabrik“ mit einer Gesamtbreite von 13,00 m hergestellt werden. Dabei ist die Bestandsstraße im Separationsprinzip auszubauen und über die bisherige öffentliche Fläche hinaus zu verlängern.</p> <p>Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Mischverkehrsfläche. Der Übergang vom Separationsprinzip hin zur Mischverkehrsfläche wird über die Wendeanlage mit einer Rampe vollzogen (Anlage 1). Seitlich der Rampe werden auf beiden Seiten Gehwege geführt, die sich hinter der Rampe verjüngen und die Fußgänger auf die Mischverkehrsfläche führen.</p> <p>4. Knotenpunkt „An der Witwe“ / „Am Beilstück“ / „Krückenweg“ Um einen Rückstau in den Einmündungsbereich „An der Witwe“ / „Am Beilstück“ zu verhindern, ist nach Aussage der Verkehrssteuerung eine Verlegung des Haltebalkens und der dazugehörigen Verkehrsschilder des Knotenpunktes „Am Beilstück“ / „Krückenweg“ erforderlich. Diesbezüglich ist Rücksprache mit dem Tiefbauamt, Verkehrssteuerung, 66/3-3, zu halten.</p>	<p>Hinsichtlich der für den Straßenausbau erforderlichen Flächen im Bereich des KITA-Grundstücks An der Witwe 1 wurde seitens des Eigentümers Verkaufsbereitschaft an die Stadt signalisiert.</p> <p>Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde diesen Zielen entsprechend getroffen.</p> <p>Die erforderlichen Anpassungen im genannten Kreuzungsbereich erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers. Eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme der Kosten wurde im städtebaulichen Vertrag getroffen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>5. Stadtbahn Bezüglich der Stadtbahn werden seitens 66/3-2 keine Bedenken geäußert.</p> <p>6. Private Zuwegung westlich der Straße „An der Witwe“: Bei der im Bebauungsplanentwurf mit „GFL“ gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine private Zuwegung. Aus der neuen Wendeanlage, die an die Bestandsstraße „An der Witwe“ angrenzt, wird die private Zuwegung über eine Rampe angefahren. Über die private Zuwegung werden die Teilbaugebiete WA1, WA4, das Parkhaus und das Gewerbegebiet erschlossen. Im WA1 sind die privaten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen des gesamten Baugebiets untergebracht. Um die Erschließung über die private Zuwegung zu sichern sind folgende Regelungen umzusetzen:</p> <p>a) Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist mittels Baulasteintragung beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund vorzunehmen.</p> <p>b) Die privatrechtliche Sicherung der Erschließung ist durch die Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Anwohner vorzunehmen. In diesen ist auch die bauliche Ausführung der Wegefläche, deren Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht zu regeln.</p> <p>7. Mischverkehrsfläche: Die öffentliche Mischverkehrsfläche soll mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt werden. Aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht sind mind. drei Baumscheiben alternierend in der Mischverkehrsfläche anzuordnen, sodass Rasen verhindert wird. In der Mischverkehrsfläche sind ggf. (öffentliche Stellplätze an den Baumscheiben anzuordnen. Zusätzliche Baumscheiben werden zwischen den Stellplätzen in der</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Die Eintragung von ggf. erforderlichen Baulasten/Dienstbarkeiten erfolgt in von der Bauleitplanung unabhängigen Verfahren.</p> <p>Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine nachrichtliche Darstellung der im Straßenraum befindlichen Stellplätze und Baumscheiben wird in der Plankarte ergänzt. Der konkrete Ort der Anpflanzung ergibt sich jedoch erst im Rahmen der Planungskonkretisierung insbesondere hinsichtlich der technischen Infrastruktur.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Wendeanlage errichtet. Stellplätze und Baumscheiben sind nachrichtlich darzustellen.</p> <p>8. Fuß- und Radwege: Der öffentliche Fuß- und Radweg stellt die Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sicher. Dieser ist nach den zum Ausbaupunkt gültigen Regeln der Technik (hier u.a. RStO, Richtlinien der Stadt Dortmund, etc.) auszubauen. Darüber hinaus ist der Weg so festzusetzen, dass dieser im Notfall vom Rettungsdienst und der Feuerwehr befahren werden kann. Die Aufweitungen sind augenscheinlich ausreichend, dennoch ist ein Schleppkurvennachweis sowie eine Überprüfung mittels der Feuerwehrschemen (Anlage 2) erforderlich. Nach Aussage unseres Radfahr- und Fußgängerbeauftragten ist die Wegeverbindung zum „Johannes-Haselkuß-Weg“ und die Anbindung in ausreichender Breite zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus wurde seitens des Beirats Nahmobilität ausgesagt, dass der Stichweg zur „Stockumer Straße“ mit in die Planung aufgenommen werden soll.</p> <p>Der straßenbegleitende Gehweg am „Krückenweg“ ist im Bereich des B-Plangebietes auf das erforderliche Maß zu verbreitern.</p> <p>9. Öffentliche und private Stellplätze Die Aufteilung des Parkplatzes wurde von hier nicht detailliert betrachtet. Im Rahmen der weiteren Planung ist der Parkplatz jedoch so zu entwickeln, dass die Zu- und Abfahrt der Mischverkehrsfläche gegenüberliegt. Die private Zuwegung zu dem Parkhaus und dem Gewerbegebiet ist mittels einer Rampe an die verlängerte Straße „An der Witwe“ anzuschließen.</p>	<p>Die Wegeverbindung Johann-Haselkuß-Weg wird in Form eines Gehrechts für die Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger die Wegeverbindung herzustellen.</p> <p>Beim Krückenweg handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die keiner planungsrechtlichen Sicherung bedarf und daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. Lediglich eine bislang private Fläche im westlichen Randbereich des Krückenweges ist bislang im Eigentum des Vorhabenträgers und wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und anschließend zur Sicherung des Gehweges an die Stadt übertragen. Der südlich an das Ende des Krückenweges anschließende Stichweg zur Stockumer Straße (Arkadengang durch ein Bestandsgebäude) befindet sich ca. 150 m südlich des Plangebietes und somit nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich der Stichweg im städtischen Eigentum befindet.</p> <p>Dies wird im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Anzahl der herzustellenden öffentlichen Stellplätze wurde in Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und Tiefbauamt angepasst. Dabei werden 45 Stellplätze auf der nördlich der Straße „An der Witwe“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche hergestellt, die nunmehr vollständig als öffentliche Fläche vorgesehen ist. Des Weiteren finden sich einzelne Stellplätze entlang</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Aus der Begründung (Abs. 9.2 Auswirkung auf den Verkehr / Verkehrliche Situation) geht hervor, dass 15 öffentliche Stellplätze im öffentlichen Raum für das Baugebiet ausreichend sind. Nach hiesigem Dafürhalten reichen 15 öffentliche Stellplätze nicht aus. Es sind mind. 15% der geplanten Wohneinheiten als öffentliche Stellplätze vorzusehen. Bei 340 geplanten Wohneinheiten entsprechen 15% mindestens 50 öffentlichen Stellplätzen.</p> <p>Im Hinblick auf den Hol- und Bringverkehr der angrenzenden Kita ist sicherzustellen, dass dafür zusätzliche öffentliche Stellplätze vorgehalten werden, damit der Verkehr insbesondere im Kreuzungsbereich nicht zum Erliegen kommt.</p> <p>10. Baumscheiben: Die Baumscheiben und Grünflächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Die detaillierte Anordnung der Baumscheiben in der Mischverkehrsfläche, dem Parkplatz und der Straße „An der Witwe“ ist im Rahmen der Straßenplanung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund abzustimmen. Ein entsprechender Schleppkurvennachweis zur Befahrbarkeit der Mischverkehrsfläche mit 3-achsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen ist im Rahmen der zu erstellenden Straßenplanung zu führen.</p>	<p>der Straße „An der Witwe“ sowie entlang der festgesetzten Mischverkehrsfläche. Die vorgegebene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen wird damit erreicht.</p> <p>Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung wird ergänzt.</p> <p>Die öffentlichen Wegeflächen sind im Bebauungsplanverfahren durch die Verwaltung auf der Grundlage der städtischen technischen Regelwerke für Erschließungsmaßnahmen vorgegeben worden. Die Festsetzung gewährleistet eine gesicherte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für 3-achsige Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge. Insbesondere der mit 3,50 m Breite festgesetzte F+R und die Ausbildung der Zufahrtbereiche zu dem F+R berücksichtigen die Belange der Feuerwehr. In den Vorzonen der einzelnen Baufenster sind ausreichend große Flächen für das Aufstellen von Löschfahrzeugen in unmittelbarer Nähe zur zukünftigen Bebauung vorhanden. Darüber hinausgehende Flächenangebote auf zukünftig privaten Grundstücksflächen sind daher nicht erforderlich. Zudem ist der Fuß- und Radweg von der</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Sollten keine Einbauten wie Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb der Mischverkehrsfläche angeordnet werden können, ist eine Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich (Vz. 325) nicht möglich.</p> <p>Alle Baumscheiben in dem Erschließungsgebiet sind nach den zum Ausbaupunkt gültigen Richtlinien der Stadt Dortmund herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Baumscheiben eine offene Fläche von mind. 8 m² und einen durchwurzelten Raum von mind. 12 m³ aufweisen. Die Breite der Baumscheiben muss mind. 2,0 m betragen.</p> <p>11. Oberflächenentwässerung / Mittelrinnen: Das Oberflächen- und Schmutzwasser soll zukünftig über zwei Mischwasserkanäle abgeführt werden. Bezüglich des Überflutungsschutzes und der Führung etwaiger Notwasserwege ist EB 70 maßgeblich zu hören.</p>	<p>Mischverkehrsfläche zum Krückenweg so bemessen, dass er im Notfall von Einsatzfahrzeugen benutzt werden kann; das Plangebiet ist somit im Bedarfsfall auch von Süden aus befahrbar. Es ergeben sich durch die Aufstellung von Löschfahrzeugen auf Verkehrsflächen/Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten somit keine unmittelbaren Hindernisse gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern. Die Einhaltung der notwendigen Radien und Schleppekurven wurde durch den Straßenplaner bestätigt.</p> <p>Die genannten allgemeinen Anforderungen an Baumscheiben / Pflanzstreifen sind durch eine entsprechende Festsetzung bauleitplanerisch gesichert.</p> <p>Das Plangebiet entwässert im Mischsystem ohne Rückhaltemaßnahmen. Die geplante Höhenentwicklung der öffentlichen Verkehrsanlagen und damit verbunden der zukünftigen Geländehöhenentwicklung führt dazu, dass bei Überstauung des öffentlichen Mischwasserkanals das überschüssige Regenwasser über die öffentlichen Verkehrsanlagen ca. hälftig nach Norden beziehungsweise Süden aus dem Gebiet herausgeleitet wird. Im südlichen Bereich fließt das Regenwasser über den Krückenweg in die südlich gelegene Grün- /Sportplatzfläche. Im nördlichen Bereich in westlicher Richtung in die Straße „An der Witwe“. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet sind zwecks Überflutungssicherheit mit einer Mittelrinne und Bordanlagen</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>12. Zweiter Rettungsweg: Der 2. Rettungsweg für die geplanten Gebäude, einschließlich der Feuerwehraufstellflächen, ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken / auf privatem Grund nachzuweisen, um eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen. Ist der Nachweis nicht möglich, kann in Ausnahmefällen der 2. Rettungsweg auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Allerdings sind die Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen so anzuordnen, dass vorhandene bzw. geplante Bäume, Stellplätze, Leuchten und andere Einbauten nicht tangiert werden.</p> <p>Die Unbedenklichkeitsbescheinigung zu den 2. Rettungswegen aller Hochbauten im Erschließungsgebiet sind, genehmigt durch die Feuerwehr der Stadt Dortmund, spätestens zur Ab- und Übernahme der Verkehrsflächen durch das Tiefbauamt bei der Bauüberwachung des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund vorzulegen.</p> <p>13. Kosten: Unter Berücksichtigung der vg. Ausführungen wurden in unserem Hause voraussichtlich entstehende Straßenbaukosten (ohne Beleuchtung), bemessen ab Oberkante Planum, in Höhe von 1.527.000,00 € überschlägig ermittelt. Hierin sind die Kosten für die Herstellung aller öffentlichen Straßen- und Wegeflächen im Plangebiet, nicht jedoch die Kosten für die Erüchtigung der privaten Zuwegungsflächen enthalten. Darüber hinaus sind die Kosten für Grunderwerb, Bodenmassenbewegungen, Beseitigung von Altlasten und Bergschäden, Anpassungsmaßnahmen auf privatem Grund, Kanalbau bzw. Entwässerungssystem. Versorgungsleitungen, Planungs-/ Ingenieurleistungen usw. nicht enthalten.</p>	<p>geplant. Die Planung ist auf Grundlage der Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB70) erstellt und mit ihm abgestimmt.</p> <p>Da sich das Plangebiet Am Ende einer Sackgasse befindet, ist die Störung des öffentlichen Verkehrs im Brandfall nicht zu erwarten. Gleichwohl bestehen ausreichend Möglichkeit für eine Aufstellung von Löschfahrzeugen auf privaten Grundstücksflächen. Das Areal ist im Notfall in beide Richtungen ein- und ausfahrbar. Zweite, bauliche Rettungswege innerhalb der Gebäude werden im Rahmen der hochbaulichen Planungskonkretisierung unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan geplant. Sie sind im Rahmen der Genehmigungsplanung ohnehin darzustellen. Ergänzend findet eine Abstimmung hierzu mit der Feuerwehr statt.</p> <p>Es handelt sich um dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Verfahren.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen An der Witwe und die innere Erschließung des Quartiers werden durch den Vorhabenträger hergestellt. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>21. Stadtentwässerung (EB 70 / 2-1) Anschreiben vom 08.11.2018</p> <p>Vorraussetzung für den nördlichen Teil der inneren entwässerungstechnischen Erschließung ist die äußere entwässerungstechnische Erschließung, welche durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung erst noch gesichert werden muss. Diese beinhaltet, wie im Vorentwurf der Begründung bereits beschrieben, im Bereich der Straße „An der Witwe“ sowie teilweise in der Straße „Am Beilstück“ die Neuanlage eines Mischwasserkanals zur Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung seitens der Stadt Dortmund. Haushaltsmittel für die innere entwässerungstechnische Erschließung stehen seitens des Eigenbetriebes Stadtentwässerung zurzeit keine zur Verfügung.</p> <p>Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Hom 258 -An der Witwe- unter Punkt 9.6 vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Innerhalb des..... (bleibt).▪ Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und des nördlich angrenzenden Kfz-Betriebs erfolgte ursprünglich über einen privaten Kanal in den Rüpingsbach. Dieser Kanal ist nicht mehr funktionstüchtig. <p>Nachfolgender Absatz ist durch einen neuen Absatz zu ersetzen:</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bestand erfolgt für die vorhandenen Wohngebäude südlich der Straße „An der Witwe“ die Entwässerung für Oberflächenwasser und Schmutzwasser über einen vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „An der Witwe“. ▪ Die vorhandenen Wohngebäude „An der Witwe“ 4 und 6 entwässern im Bestand über einen privaten Mischwasserkanal für das Oberflächen- und Schmutzwasser. Zukünftig wird die Entwässerung dieser Häuser durch einen neuen, noch zu errichtenden städtische Mischwassersammelkanal, welcher sich in der Straße „An der Witwe“ befinden wird, gesichert und die o.g. Wohngebäude werden daran angeschlossen. Das Wohngebäude „An der Witwe“ 2 ist direkt an einen vorhandenen städtischen Mischwasserkanal in der Straße „Am Beilstück“ angeschlossen und es ist daher von dieser Maßnahme nicht betroffen. ▪ Innerhalb des Areals der ehemaligen Weichenfabrik soll ein bestehender Mischwassersammelkanal, der zwischen „Krückenweg“ und „Ostenbergstraße“ verläuft und die Hallengebäude im südlichen Abschnitt des Areals unterführt und entwässert, aufgegeben werden. Die innerhalb des Plangebietes bis dato daran angeschlossenen vorhandenen Hallengebäude sind zukünftig an die neu herzustellenden Mischwasserkanäle anzuschließen. ▪ Im Bereich der...(bleibt). ▪ Die zukünftige Schmutz- und Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Teil der Liegenschaft der ehemaligen Gleisfabrik sowie für die vorhandenen Wohngebäude „An der Witwe“ 4 und 6 nach Norden in den neu herzustellenden Mischwasserkanal in der Straße „An der Witwe“. Der südliche Teil der Liegenschaft wird nach Südosten in den bestehenden Mischwasserkanal im „Krückenweg“ entwässert. <p>Neuer, zusätzlicher Absatz:</p>	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf Basis einer Bemessung der neuen Mischwassersammelkanäle mit einer Regenspende r_{15}, $n=1$ von $115,6 \text{ l/(s*ha)}$ und einer Regenhäufigkeit von $n=0,5/a$ sowie einer Regendauer von 10 Minuten ergibt sich ein Bemessungsregen mit $182,4 \text{ l/(s*ha)}$. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann das anfallende Oberflächenwasser in die Mischwasserkanäle abgeführt werden. <p>Die Festsetzungen in den textlichen Ergänzungen zum Bebauungsplan hinsichtlich der Dachbegrünung sind zwingend zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich des Überflutungs- bzw. Hochwasserschutzes kommen nachfolgende Anforderungen: Am 21.09.2017 fand für das B-Planverfahren ein Startergespräch statt. Bei diesem Gespräch wurde deutlich, dass die Wohnbaugrundstücke bei einem Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaft verbleiben sollen und nur die Erschließungsstraße öffentlich wird. Demzufolge ist die Überflutungsprüfung im Rahmen der Grundstücksentwässerung gem. DIN 1986-100 durchzuführen. Für diesen Umstand hat Herr Lindemann 70/1-2 beim Startergespräch den entsprechenden Hinweis gegeben, dass für Privatgrundstücke $>800 \text{ m}^2$ eine Überflutungsprüfung erforderlich ist.</p> <p><u>Nach Überprüfung des Sachverhalts der öffentlichen Überflutungsvorsorge ist folgendes Ergebnis festzuhalten:</u> Aus überflutungstechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 258 - An der Witwe - Bedenken. Die Bedenken stützen sich auf aktuell vorliegende Starkregengefahrenkarte (Stand Nov 2018, $T_n=100$ = Regen der alle 100 Jahre einmal auftritt, Datenstand DGM 2012) die für den Geltungsbereich teilweise Überflutungen ausweist. Bei einem Starkregenereignis (Starkregengefahrenkarte ($T_n=100$)) kommt es in dem nördlichen Geltungsbereich zu Oberflächenwasserzufluss aus dem äußeren Erschließungsbereich der Straße „An der</p>	<p>Die Fragestellung wurde zwischenzeitlich zwischen dem Fachplaner und der Stadtverwaltung abgestimmt. Die Belange der Überflutungsvorsorge werden bei der Ausarbeitung der Straßenentwurfsplanung entsprechend berücksichtigt, so dass eine Gefährdung des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Das Plangebiet entwässert im Mischsystem ohne Rückhaltemaßnahmen. Die geplante Höhenentwicklung der öffentlichen Verkehrsanlagen und damit verbunden der zukünftigen Geländehöhenentwicklung führt dazu, dass bei Überstauung des öffentlichen Mischwasserkanals das überschüssige Regenwasser über die öffentlichen Verkehrsanlagen ca. hälftig nach Norden beziehungsweise Süden aus dem Gebiet herausgeleitet wird. Im südlichen Bereich fließt das Regenwasser über den Krückenweg in die südlich gelegene Grün- / Sportplatzfläche. Im nördlichen Bereich in westlicher Richtung in die Straße „An der Witwe“. Die Festsetzung von Notwasserwegen ist in Abstimmung mit EB 70 daher nicht erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet sind zwecks Überflutungssicherheit mit einer Mittelrinne und Bordanlagen geplant.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Witwe“ sowie im südöstlichen äußeren Erschließungsbereich aus der Straße „Krückenweg“.</p> <p>Zum sicheren Transport und Rückhaltung des Überschusswassers eines Starkregens sind die Straßenflächen mittels Gradienten so zu gestalten, dass das Wasser entweder schadlos aus dem Gebiet herausgeführt oder an geeigneter Stelle zurückgehalten und von dort sicher entsorgt wird. Hierfür ist ein Tn =100 zu Grunde zu legen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass der Oberflächenabfluss von den zukünftigen öffentlichen Flächen nicht auf das private Wohngelände abgeleitet wird. Hierzu sind Maßnahmen wie z. B. Umgestaltung der Straße ggf. Notwasserwege ggf. zu dem Rüpingsbach vorzusehen.</p> <p>Notwasserwege sind vorrangig in öffentlichen Parzellen vorzusehen. Andernfalls ist eine grundbuchliche Sicherung erforderlich.</p> <p>Im süd-östlichen Bereich stellt sich die Überflutungssituation ähnlich dar. Über die Straße Krückenweg läuft das Wasser in das nördliche Gebiet des Geltungsbereiches und staut sich dort ebenfalls bis zu einer Höhe von 75 cm auf, bevor es über den Gleiskörper westlich des B-Plangebiets abtransportiert wird.</p> <p>Zur Entschärfung der Überflutungssituation im südlichen Bereich gleiche Herangehensweise wie in nördlichen Bereich des B-Planverfahrens. Notwasserweg oder Retention.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bebauungsplanbearbeitung und im Zuge der Entwässerungsplanung ist zwingend ein Überflutungsgutachten aufzustellen, das die innere und äußere Erschließung berücksichtigt, unter den zuvor beschriebenen Aspekten. Die Checkliste für Wassersensitivität in Bebauungsplänen der Stufe II zur Überflutungsvorsorge ist bei der Überflutungsbetrachtung zu ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Checkliste und Einhaltung der Vorgaben bestehen aus Sicht der Überflutungsvorsorge keine Bedenken mehr gegen den Hom 258 -An der Witwe-.</p>	<p>Nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung, kann die Überflutungssituation im Rahmen der Straßenausbauplanung gelöst werden. Durch eine entsprechende Berücksichtigung der Belange der Überflutungsvorsorge bei der Ausarbeitung der Straßenentwurfplanung erübrigen sich weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Von Seiten der Grundstücksentwässerung werden nachfolgende Anforderungen gestellt: Wir weisen darauf hin, dass Baumaterialien verwendet werden sollten, die zu einem geringen Wasserabfluss führen (z.B. Dachbegrünung, Schotterrasen, Kies...).</p> <p>Ebenfalls sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Abfließen von Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke (öffentlichen Raum) verhindern. Jegliches Wasser, was auf dem Grundstück anfällt, ist dort mit entsprechenden Maßnahmen zu bewirtschaften.</p> <p>Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche (Au) von $\geq 800\text{m}^2$ ist ein gesonderter Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100, Dez 2016, nach Gl. 20 und 21 zu führen und nachzuweisen. Ebenfalls sind Nachweise hinsichtlich der Notentwässerung bei Flachdächern zu führen. Hieraus resultierenden Wassermassen sind im Quartiersbereich durch Einrichten von oberirdischen Freiflächen bzw. unterirdischen Räume zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass oberirdische genutzte Freiflächen temporär eingestaut werden und somit nur mit besonderen Vorkehrungen zu nutzen sind. Der Bewuchs sollte Staunässe vertragen.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass gemäß der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund vom 21.07.2017 jedes Grundstück (=Wirtschaftseinheit) unmittelbar und gesondert ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen ist.</p> <ul style="list-style-type: none">- Weichen Planungen von diesem Grundsatz ab, ist frühzeitig eine Ausnahmegenehmigung vor Einreichung des Entwässerungsantrages bei der Grundstücksentwässerung der Stadt Dortmund, Stadtamt 70/1-2, zu beantragen / abzustimmen.- Die gemeinschaftlich genutzte Abwasseranlage (z. B. Sammelleitung, Revisionsschacht) ist für die Zeit des Betriebens durch	<p>Gem. Festsetzung sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind für die Neubauten ausschließlich solche Dächer zulässig.</p> <p>Die genannten Überflutungsnachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>z.B. Wohneigentumsgesetz, Verpflichtungserklärungen, Gestattungen, dingliche Rechte etc. zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist schriftlich zu dokumentieren, dass <ul style="list-style-type: none"> o die gemeinsame private Abwasseranlage von den Beteiligten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik dauerhaft zu betreiben und zu unterhalten ist, o alle Vorkehrungen getroffen werden, die den Bestand sowie die Funktionstüchtigkeit / Dichtheit der Abwasseranlage sichern und o die damit verbundenen Kosten von den Beteiligten getragen werden. <p>Eine Ablichtung dieser Dokumentation ist als Anlage dem späteren Entwässerungsantrag beizufügen. Für die Erteilung einer Anschlussgenehmigung an das städt. Kanalsystem ist die Bereitstellung einer Kanaldatenauskunft notwendig. Diese ist, solange die Kanalanlage sich nicht im Vermögen der Stadtentwässerung befindet, vom Erschließungsträger zu erteilen. Der Stadtentwässerung sind für die Auskünfte die entsprechenden Stutzenpläne, Aufmaßblätter, usw. zur Verfügung zu stellen worauf die Anschlussleitung / Stutzen zu erkennen sind. Es wird darum gebeten, das Grundstücksentwässerungskonzept frühzeitig mit der Grundstücksentwässerung abzustimmen. Für die Dimensionierung von Rohren und vorzuhaltende Rückhaltevolumina der Grundstücksentwässerung sind die zurzeit gültigen Regenspenden (KOSTRA DWD 2010R, Spalte 14, Zeile 48, Dortmund (NW), Klassenfaktor 1) sowie die in der DIN 1986-100 (Dez 2016) in Tabelle 9 aufgeführten Abflussbeiwerte zu verwenden.</p>	<p>Dies bezieht sich auf dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte und hiervon unabhängige Verfahren.</p> <p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen, soweit sie sich auf abwägungsrelevante Aspekte der Bauleitplanung bezieht.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>22. Stadt Hagen als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bo- chum, Dortmund und Hagen Rathausstraße 11 58095 Hagen Anschreiben vom 06.02.2019</p> <p>Die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren enthalten folgende Gutachten:</p> <p>1. Beurteilung der magnetischen Felder der DB-Bahnstromanlagen des Büros Müller-BBM vom 19.07.2018 (Bericht-Nr: M141302/01 Rev. 02). Das Gutachten ist plausibel und nachvollziehbar. Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden weit unterschritten. Seitens der hiesigen Behörde bestehen dazu keine Bedenken.</p> <p>2. Erschütterungstechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult vom 25.09.2018 (Bericht M 6465-11). Neben den Erschütterungen wird auch der durch vorbeifahrende Züge ausgelöste Sekundärschall betrachtet. Das Gutachten ist plausibel und nachvollziehbar. Die Anforderungen der DIN 4150 Teil 2 sowie der 24. BImSchV sind erfüllt. Bei Übernahme der auf Seite 23 des Gutachtens vorgeschlagenen textlichen Festsetzung bestehen seitens der hiesigen Behörde dazu keine Bedenken.</p> <p>3. Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsbelastung des Büros Müller-BBM vom 21.08.2018 (Bericht-Nr: M139232/01). Untersucht wurden die Auswirkungen der Lackieranlage eines Kfz-Betriebes in der Straße „An der Witwe“. Das Gutachten ist plausibel und nachvollziehbar, alle Ansätze wurden ausreichend konservativ ausgewählt. Der Schwellenwertes der Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % der Jahresstunden für Wohn-/Mischgebiete ist deutlich unterschritten.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf enthält entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungen.</p>

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (INTERN)

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Die Prognose weist eine maximale Immission im Vorhabengebiet von 6 % aus. Damit bleibt für die Fa. eine Reserve für eine evtl. Ausweitung des Lackierbetriebes. Seitens der hiesigen Behörde bestehen dazu keine Bedenken.</p> <p>4. Schalltechnische Untersuchung der FIRU Gfl mbH vom 18.09.2018 (Bericht-Nr.: P17-046/4). □ Sportanlagenlärm Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hom 258 - Krückenweg /An der Witwe der Stadt Dortmund befindet sich die Sportanlage des Rot-Weiß Barop 1896 e.V. mit einem Fußballspielfeld. Der Gutachter geht hier von 3 Spielen außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen aus. Diese Annahme ist unrealistisch. Es ist eher davon auszugehen, dass zum einen während der mittäglichen Ruhezeit von 13:00 - 15:00 Uhr (wenn auch vielleicht nicht durchgehend) gespielt wird.</p> <p>5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Horn 258 - Krückenweg /An der Witwe in Dortmund Bericht-Nr.2 P17-046/4 Geräusche durch gewerblich betriebene Anlagen (Kfz Werkstätten/LKW Betrieb/Krankentransport) Untersucht wurden die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet auf dem nördlich des Plangebiet gelegenen Grundstücks „An der Witwe 7“. Hier befinden sich drei Reparaturbetriebe für Kraftfahrzeuge wobei bei einem Betrieb auch Lackierarbeiten durchgeführt werden. Hier wird lediglich die Geräuschsituation erfasst, die Gerüche durch die Lackieranlage werden in Punkt 3 dieses Schreibens beurteilt. Die Annahmen des Gutachters sind plausibel und nachvollziehbar. Eine Überprüfung der Situation vor Ort wurde von der hiesigen Behörde durchgeführt. Außer den Kfz-Werkstätten, des Lkw Betriebes, der Hebebühne auf dem freien Betriebsgelände und der Motorradwerkstatt befindet sich noch ein Betrieb für Krankentransporte. Hier werden Kleintransporter/Busse genutzt. Hinweise für Krankentransporte zur Nachtzeit (22.00 h bis 06.00 h) liegen unserer Behörde nicht vor.</p>	<p>Die Nutzung der Sportanlage wurde so angesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden. In dem Fall werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet um 2 dB(A) unterschritten. Nach einer ergänzenden Berechnung des Gutachters vom 25.02.2019 werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet auch bei einem weiteren Spiel innerhalb der Ruhezeit am Sonntag eingehalten. Das Gutachten wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Bei Begehung der Liegenschaft sowie aufgrund der Betriebsbefragung bezüglich der nördlich der Straße „An der Witwe“ gelegenen Nutzungen ergaben sich keine Hinweise auf einen Betrieb für Krankentransporte. Der Hinweis ergab sich jedoch später bei Auswertung der Genehmigungsakten. Die Gesamtzahl der Kfz-Fahrten nach den Genehmigungsakten wurde mit den Angaben des Betriebes bzw. den Ansätzen des Gutachtens verglichen. Gemäß Genehmigungsakte / Betriebsangaben ergeben sich insofern für den Betrieb für Krankentransporte 36 Fahrten zwischen 07:00 und 18:00 Uhr; der Gutachter hat zur Beurteilung 40 Fahrten angesetzt. Im Ergebnis befinden sich die Ansätze des Gutachtens somit auf der sicheren Seite. Die schalltechnische Untersuchung und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Keine Anregungen oder Bedenken:

Extern:

1. Telekom, Schreiben vom 27.11.2018
2. Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 01.11.2018
3. Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanung, Schreiben vom 07.11.2018
4. Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 35 -, Schreiben vom 09.11.2018
5. Landschaftsverband Westfalen-Lippe, - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen –, Schreiben vom 13.12.2018
6. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Schreiben vom 14.11.2018
7. Gelsenwasser AG Bezirksdirektion, schreiben vom 14.11.2018
8. Open Grid Europe GmbH, Schreiben vom 30.10.2018
9. Open Grid Europe GmbH, Schreiben vom 05.11.2018
10. Dortmunder Netz GmbH, Abteilung NIP, keine Stellungnahme abgegeben
11. Mark-E, Abteilung Wasserversorgung, Schreiben vom 06.11.2018
12. Polizeipräsidium Dortmund, Direktion Verkehr - Führungsstelle -, Schreiben vom 08.11.2018
13. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 29.11.2018
14. RWE Power AG, keine Stellungnahme abgegeben
15. RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Schreiben vom 14.12.2018

Intern:

16. Schulverwaltungsamt (40 / 2), Schreiben vom 28.11.2018
17. Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde (60/3-3), Schreiben vom 11.12.2018
18. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Untere Denkmalbehörde (61 / 2-4) , Schreiben vom 13.12.2018
19. Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde (66 / 2), Schreiben vom 14.12.2018
20. Tiefbauamt, Stadtgrün (66 / 5), Schreiben vom 26.11.2018
21. Tiefbauamt, Technische Dienste (66 / 6), Schreiben vom 26.10.2018

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB
zum Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe -

zwischen der

**Stadt Dortmund,
vertreten durch den Oberbürgermeister
Friedensplatz 1, 44122 Dortmund**

– im Folgenden "Stadt" genannt –

und der

**Alte Gleisfabrik GmbH & Co. KG,
vertreten durch die Alte Gleisfabrik VerwaltungsGmbH,
Brummelweg 18, 33415 Verl,
diese vertreten durch
den Geschäftsführer Herrn Jan H. Eitel,
Brummelweg 18, 33415 Verl**

- im Folgenden "Projektentwicklerin" genannt –

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
§ 1 Gegenstand des Vertrages	4
§ 2 Vorwegbindung des Rates der Stadt	4
§ 3 Herstellung der öffentlichen Grünflächen	5
§ 4 Herstellung und Sicherung von Fußwegeverbindungen	7
§ 5 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	8
§ 6 Qualität der Dachbegrünung	9
§ 7 Baumersatz	10
§ 8 Anpassung Knotenpunkt An der Witwe / Am Beilstück / Krückenweg	10
§ 9 Maßnahmen zum Zwecke des Schallschutzes	10
§ 10 Sonstige Sanierungsmaßnahmen	13
§ 11 Sicherung städtebaulicher Qualitäten	13
§ 12 Energetische Standards	13
§ 13 25%-Regelung	14
§ 14 Allgemeine Kostentragung	14
§ 15 Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang	15
§ 16 Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen	17
§ 17 Rechtsnachfolge	18
§ 18 Allgemeine Vertragsbestimmungen	18
Anlagen	19

Präambel

Die Alte Gleisfabrik GmbH & Co. KG, Brummelweg 18, 33415 Verl, beabsichtigt das Gelände der ehemaligen Weichenfabrik, im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Barop, im Bereich zwischen dem Krückenweg, der Straße An der Witwe und der Eisenbahnstrecke Dortmund-Witten (S5) städtebaulich neu zu ordnen.

Seit 1904 wurden auf dem Gelände von der Schreck-Mieves GmbH Weichen hergestellt. Nach Übernahme durch die Balfour Beatty Rail GmbH wurde die Produktion im Jahre 2013 eingestellt. Seitdem liegt das Grundstück brach.

Eine gewerbliche Folgenutzung hat sich nicht mehr ergeben. Auf dem Gelände befinden sich noch die ehemaligen Betriebsgebäude, insbesondere zwei größere Hallen an der westlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der günstigen ÖPNV-Anbindung bietet sich eine Nutzungsänderung zugunsten des Wohnungsbaus an.

Das Gelände wurde im Jahr 2017 von der Alte Gleisfabrik GmbH & Co. KG erworben. Die neue Eigentümerin beabsichtigt eine städtebauliche Neuordnung der Fläche mit dem Ziel der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit urbanen Qualitäten. Die vorhandenen Hallen sollen nach Möglichkeit erhalten und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Damit wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Dortmund Rechnung getragen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 258 - An der Witwe -, dessen Geltungsbereich sich auf ca. 3,1 ha beläuft, geschaffen. Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz durch den am 22.03.2018 gefassten Aufstellungsbeschluss zugestimmt.

Die Planung und Ausführung im Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der inneren entwässerungstechnischen Erschließung des geplanten Wohnquartiers werden über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag über die Erschließung (Erschließungsvertrag) geregelt, der die Ausbaustandards sowie die Ausschreibungs- und Vergabemodalitäten regelt.

Dies vorausgeschickt schließen die Stadt und die Projektentwicklerin auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) zur Sicherung der von der Projektentwicklerin zu erbringenden Leistungen und ihrer weiteren Pflichten folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe -:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der städtebauliche Vertrag dient der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnbaugebiet im Bereich der ehemaligen Weichenfabrik. Gegenstand dieses Vertrages sind ausschließlich folgende Maßnahmen, zu deren Umsetzung sich die Projektentwicklerin verpflichtet:
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen
 - Herstellung und Sicherung von Fußwegeverbindungen
 - Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
 - Dachbegrünung
 - Baumersatz
 - Anpassungen im Knotenpunkt An der Witwe / Am Beilstück / Krückenweg
 - Maßnahme zum Zwecke des Schallschutzes
 - Bergbauliche Sanierungsmaßnahmen
 - Sonstige Sanierungsmaßnahmen
 - Sicherung städtebaulicher Qualitäten
 - Anteil des geförderter Wohnungsbaus
- (2) Der Vertrag wird mit der Projektentwicklerin als Eigentümerin der Grundstücke: Grundbuch Dortmund, Gemarkung Barop, Blatt 35937, Flur 3, Flurstücke 369, 370, 643, 1463, 1482, 1860, 1961, 2068, 2078, 2437 und 2468 geschlossen. Die Projektentwicklerin versichert, dass sie Eigentümerin dieser Flurstücke ist.
- (3) Die diesem Vertrag beigefügten Anlagen sind integraler Bestandteil dieses Vertrags:
- Bebauungsplan Hom 258 An der Witwe -, Entwurf vom 15.10.2019 (Anlage 1)
 - Begründung zum Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe -, Entwurf vom 15.10.2019 (Anlage 2)
 - Städtebauliche Konzept zum Quartier Alte Gleisfabrik (Anlage 3)
 - Freiraumplanerisches Konzept zum Quartier Alte Gleisfabrik (Anlage 4)
 - Ermittlung der Kostenanteile der Projektentwicklerin für aufgrund der Planauswirkungen erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Anlage 5)
 - Kostenschätzung der grünordnerische Maßnahmen durch das Büro Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, Überlingen (Anlage 6)

§ 2 Vorwegbindung des Rates der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich bezüglich der Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt, seine Ausschüsse sowie die Bezirksvertretungen bei ihren Entscheidungen in dem Verfahren zu dem entsprechenden Bauleitplan ergeben und dass ihren Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.

Materiell weitergehende Regelungen im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Plan- und Genehmigungsverfahren bleiben von den Regelungen dieses Vertrages unberührt.

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3, Satz 2 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Projektentwicklerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigen, ist ausgeschlossen.

Überschreitungen der Zeit-Maßnahme-Planung der Projektentwicklerin, die von städtischer Seite zu vertreten sind, führen nicht zu Schadensersatzansprüchen gegen die Stadt.

§ 3

Herstellung der öffentlichen Grünflächen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen entsprechend der Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ und „Quartiersplatz“ mitsamt Fußwegen auf eigene Kosten herzustellen. Die Flächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt (siehe hierzu Abs. 9) kosten- und lastenfrei an die Stadt Dortmund übertragen werden. Sie verpflichtet sich ferner, für die öffentlichen Grünflächen die insgesamt 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die damit verbundenen Bau- und Pflegekosten zu übernehmen.
- (2) Mit der Ausbauplanung für die öffentlichen Grünflächen ist ein Landschaftsarchitekturbüro von der Projektentwicklerin auf eigene Kosten zu beauftragen. Die Ausbauplanung für die öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz“ und „Quartiersplatz“ hat durch das beauftragte Fachbüro in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt Dortmund zu erfolgen. Bezüglich der Ausbauplanung für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist im Besonderen Absatz 3, für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ der Absatz 4 zu berücksichtigen. Verwiesen wird außerdem auf die Regelungen für die öffentlichen Grünflächen in § 10 Sonstige Sanierungsmaßnahmen.
- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Herstellung des festgesetzten Kinderspielplatzes (öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung) auf eigene Kosten. Der Spielplatz ist für die Nutzung von Kleinkindern und Schulkindern bis zum Alter von 14 Jahren vorzusehen, entspricht der Spielplatz-Kategorie B / C und umfasst eine Fläche von ca. 1.100 m².

Die Ausstattung und Gestaltung des Kinderspielplatzes ist mit der Stadt – Jugendamt, Büro für Kinderinteressen (51/6-2) und Stadtgrün (66-5) – einvernehmlich abzustimmen. Die Stadt behält sich vor, gegebenenfalls die Anwohner bezüglich Ausstattung und Gestaltung des Spielplatzes in den Planungsprozess einzubinden; dem stimmt die Projektentwicklerin zu.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche „ Kinderspielplatz“ hat die Projektentwicklerin eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen (vgl. § 15 des Vertrags). Grundlage für die Sicherheitsleistung sind die ermittelten Herstellungskosten von ca. 290.000 € (Geräte und Ausbau).

- (4) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Herstellung des festgesetzten Quartiersplatzes (öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung) auf eigene Kosten.

Die Gestaltung des Quartiersplatzes ist mit dem Grünflächenamt und dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) – einvernehmlich abzustimmen. Die Beobachtungsöffnung des Schachts ist unter Beteiligung des Bergwerkseigentümers (E.ON SE) so in die neugestaltete Tagesoberfläche einzubinden, dass ihre Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet ist.

Aufgrund des sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindlichen Schachts ist vor Beginn der Arbeiten eine Zustimmung des Bergwerkseigentümers und der Fachdienststelle (BR Arnsberg) einzuholen.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche „ Quartiersplatz“ hat die Projektentwicklerin eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen (vgl. § 15 des Vertrags). Grundlage für die Sicherheitsleistung sind die ermittelten Herstellungskosten von ca. 200.000 €.

- (5) Der Zeitpunkt der Realisierung der öffentlichen Grünflächen ist mit der Stadt Dortmund – Stadtplanungs- und Bauordnungsamt – abzustimmen. Mit den Arbeiten zur Realisierung ist spätestens dann zu beginnen, wenn 40% der Gesamtfläche der festgesetzten Wohngebiete bebaut sind. Der Anteil ist zu bestimmen als das Verhältnis der realisierten Grundfläche der Hauptanlagen zur mit der festgesetzten Grundflächenzahl multiplizierten Nettobaufläche (Summe der Flächen innerhalb der Baugebiete i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO) des Allgemeinen Wohngebietes. Der Beginn der Arbeiten ist dem Grünflächenamt mitzuteilen.
- (6) Die in diesem Paragraphen behandelten Arbeiten dürfen nur von einem Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus ausgeführt werden. Der Nachweis gilt als erbracht, sofern der Betrieb dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V. angehört oder die Mitarbeiter eine Berufsausbildung zum Gärtner/Gärtnerin der Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau abgeschlossen haben.
- Die Spielgeräte für den Kinderspielplatz müssen den Qualitätsanforderungen der Stadt Dortmund entsprechen. Die ausführende Firma hat nach Einbau der Geräte innerhalb einer Kalenderwoche eine sicherheitstechnische Prüfung durch eine anerkannte, unabhängige, dritte Prüfstelle (TÜV o.ä.) durchführen zu lassen. Insbesondere darf es sich bei der entsprechenden Prüfstelle nicht um einen Mitarbeiter, Angestellten o.ä. des Unternehmens, das die Spielgeräte hergestellt hat, handeln. Bis dahin obliegt der ausführenden Firma die Verkehrssicherungspflicht.

- (7) Mit Fertigstellung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und „Quartiersplatz“ ist Stadtgrün(66/5), das Jugendamt (Büro für Kinderinteressen), sowie Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) - zwecks Abnahme zu informieren. Die öffentlichen Grünflächen, ausgenommen der Pflanzungen, werden durch die Stadt Dortmund in einem gemeinsamen Termin mit dem beauftragten Unternehmen abgenommen.

Nach Abschluss der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 ist die Stadt Dortmund – Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) und Stadtgrün (66/5) - zwecks Abnahme der Pflanzungen zu informieren. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und „Quartiersplatz“ werden durch die Stadt Dortmund in einem gemeinsamen Termin mit dem beauftragten Unternehmen abgenommen.

Die Beseitigung der bei den Abnahmen festgestellten Mängel obliegt der Projektentwicklerin.

- (8) Im Anschluss an die Fertigstellungspflege ist seitens der Projektentwicklerin eine zweijährige Entwicklungspflege der Begrünungsmaßnahmen zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes gemäß DIN 18919 durchzuführen. Während dieser Zeit nicht angegangene oder zerstörte Bepflanzungen sind zu Lasten der Projektentwicklerin zu ersetzen. Der funktionsfähige Zustand wird im Anschluss an die Entwicklungspflege in einer gemeinsamen Begehung mit der Stadt festgestellt und dokumentiert. Etwaige erforderliche Nachpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode durch die Projektentwicklerin auf eigene Kosten durchzuführen.
- (9) Die stadtseitige Übernahme der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ und „Quartiersplatz“, ausgenommen der Pflanzungen, erfolgt mit der in Absatz 7 beschriebenen Abnahme nach Fertigstellung der Flächen. Voraussetzung für die stadtseitige Übernahme der Grünfläche „Quartiersplatz“ ist, dass eine Zustimmung zu der Baumaßnahme durch den Bergwerkseigentümer und die Fachbehörde vorliegt.
Die Übernahme der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz“ und „Quartiersplatz“ erfolgt nach Beendigung der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919.
- (10) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die hinweislich im Bebauungsplan genannten FLL-Richtlinien für die Herstellung der Dachbegrünung und für die Pflanzung von Bäumen sowie die DIN-Normen 18915 und 18916 bei der Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zu beachten.

§ 4

Herstellung und Sicherung von Fußwegeverbindungen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Wegeverbindungen G3 (Fußweg in Richtung Johann-Hasselkuß-Weg) und G 4 (Fußweg zur öffentlichen Grünfläche Spielplatz) in befestigter Bauweise herzustellen.

- (2) Die Wegeverbindung G3 ist spätestens bis zur Fertigstellung der ersten Ausbaustufe der inneren Erschließung des Quartiers (Mischverkehrsfläche) herzustellen.
- (3) Die Wegeverbindung G 4 ist spätestens bis zur Fertigstellung öffentlichen Grünfläche Spielplatz herzustellen.
- (4) Zur rechtlichen Sicherung der im Bebauungsplan mit GL, G3 und G 4 festgesetzten Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit verpflichtet sich die Projektentwicklerin, auf Anforderung eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund einzurichten.
- (5) Für die Herstellung der der unter Absatz 1 genannten Wegeverbindungen hat die Projektentwicklerin eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen (vgl. § 15 des Vertrags). Grundlage für die Sicherheitsleistung ist die Kostenschätzung des Tiefbauamtes, Straßenbau-Verwaltung, über die Herstellungskosten in Höhe von 26.000,- € für die Wegeverbindung G3 und 32.000,- € für die Wegeverbindung G4.

§ 5

Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

- (1) Für die folgenden Pflanzmaßnahmen und Verpflichtungen sind die Vorgaben des Bebauungsplanes Hom 258 - An der Witwe - einschließlich der Begründung (s. Anlagen) maßgeblich. Die Projektentwicklerin sichert zu, dass sie im Zuge der Vergabe von Pflanzarbeiten die Pflanzqualitäten und die Pflanzenauswahl gemäß Angaben der Begründung und – sofern die Begründung keine weitergehenden Aussagen trifft – hinsichtlich der Pflanzenauswahl die Pflanzenauswahlliste (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) verwendet.
- (2) Es gelten nachstehend aufgeführte Grundsätze für die Gestaltung und Realisierung der Begrünungsmaßnahmen
 - Die Arbeiten sind von einem im Berufsregister zugelassenen Fachunternehmer auszuführen.
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916.
 - Berücksichtigung der FLL-Richtlinien für die Anpflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 20/25
 - Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
 - Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für drei Jahre sicherzustellen.
Die Projektentwicklerin verpflichtet sich insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass die Verdichtung von späteren Pflanzflächen grundsätzlich vermieden wird.

- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die Pflanzmaßnahmen innerhalb des mit der Raute 1 im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotes innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude im östlich der Planstraße gelegenen Teil des Baugebietes WA 6 durchzuführen sowie die Pflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume mit Endausbau der Planstraße durchzuführen.
Die Stadt Dortmund – Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4-4) – ist zwecks Veranlassung der Abnahme zu informieren. Die Beseitigung festgestellter Mängel bis zum Ablauf der Entwicklungspflege obliegt der Projektentwicklerin und ist von ihr kostenmäßig zu tragen.
Die Pflicht zum Baumersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (siehe § 7 dieses Vertrages) bleibt unberührt.
- (4) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote in den Allgemeinen Wohngebieten sowie der Dachbegrünung in allen Baugebieten – ausgenommen WA 1-3, sofern und soweit die dortigen Bestandsgebäude erhalten werden – gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 7).
Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die Maßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen innerhalb der jeweils betroffenen Baugebiete durchzuführen und das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Geschäftsbereich 61/4) zwecks Abnahme zu informieren. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt der Projektentwicklerin und ist von ihr kostenmäßig zu tragen. Sollten die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht durchgeführt werden, erfolgt die Ersatzvornahme durch die Stadt auf Kosten der Projektentwicklerin.
Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat die Projektentwicklerin für die Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans HOM 258 eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen (vgl. § 15 des Vertrags). Grundlage für die Sicherheitsleistung ist die Kostenschätzung des Büros Ramboll Studio Dreiseitl GmbH (Anlage 4 des Vertrages).
- (5) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die hinweislich im Bebauungsplan genannten FLL-Richtlinien für die Herstellung der Dachbegrünung und für die Pflanzung von Bäumen sowie die DIN-Normen 18915 und 18916 bei allen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie bei der Herstellung von Dachbegrünungen im Plangebiet zu beachten.

§ 6 Qualität der Dachbegrünung

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die Dachbegrünungen gemäß § 8 Abs. 2 der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzen. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, bei der Realisierung der Dachbegrünungen die Qualitätskriterien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) einzuhalten.

Sofern die begrünten Dachflächen zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden sollen, ist ein System wie z.B. die „Solarbasis-Module“ der Fa. Zinco, das „SolarGrünDach“ der Fa. Optima oder eine vergleichbare technische Lösung zu wählen.

Der Nachweis hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens ohne Systemfestlegung zu erfolgen.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen.

§ 7 Baumersatz

Mit Umsetzung der Planung gehen Laubbäume verloren, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind (siehe Baumtabelle im Anhang der Begründung). Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, für alle geschützten Bäume im Rahmen der noch zu stellenden Fällanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde, Ersatz nach Baumschutzsatzung (Baumersatzpflanzungen oder Ersatzgeld) zu leisten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche Baumpflanzungen im Bereich von privaten Stellplatzanlagen und im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen werden nicht auf den Baumersatz angerechnet.

§ 8 Anpassung Knotenpunkt An der Witwe / Am Beilstück / Krückenweg

Die Projektentwicklerin trägt die Kosten für die Maßnahmen des Tiefbauamtes einschließlich der Straßenverkehrsbehörde zur Anpassung des oben genannten Knotenpunktes zur Vermeidung eines Rückstaus in den Einmündungsbereich An der Witwe / Am Beilstück (zusätzliche Wartelinie und Beschilderung). Die Kosten betragen 550 € und sind unter Angabe der Debitoren-Nummer 666 204 829 vor Satzungsbeschluss oder vor Erteilung einer Baugenehmigung auf Basis des § 33 BauGB auf das folgende Konto des Tiefbauamtes bei der Sparkasse Dortmund zu entrichten: [Bankverbindung: IBAN DE65 4405 0199 0001 1244 47].

§ 9 Maßnahmen zum Zwecke des Schallschutzes

- (1) Im Bereich des Knotenpunktes Krückenweg / Am Beilstück werden die im Hinblick auf eine mögliche Gesundheitsgefährdung kritischen Werte von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts teilweise bereits in der Grundprognose – ohne die zusätzlichen, durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre – überschritten. Im Planfall werden diese Überschreitungen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros FIRU Gfl (Stand: 05.07.2019) um weitere 0,2-0,4 dB(A) erhöht.

- (2) Durch den planbedingten Zusatzverkehr erhöhen sich die Beurteilungspegel an den Nordfassaden der bestehenden Wohngebäude südlich entlang der Straße „An der Witwe“ gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros FIRU Gfl (Stand: 05.07.2019) um bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 5 dB(A) in der Nacht. An diesen Gebäuden („An der Witwe“ 2, 4, 6) ergeben sich Pegelerhöhungen von gerundet mindestens 3 dB(A). Im Planfall ergeben sich an diesen Gebäuden in der Folge Beurteilungspegel durch Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 59 dB(A) am Tag und bis zu 52 dB(A) in der Nacht. Dadurch wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag eingehalten und der Grenzwert von 49 dB(A) in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten.
- (3) Die in den Absätzen 1 und 2 dargelegten Zunahmen erzeugen einen Handlungsbedarf. Dem soll durch ein Angebot für passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Dem Grunde nach kommen für passive Schallschutzmaßnahmen die zu Wohnzwecken genutzten Häuser in den vorgenannten Abschnitten in Frage. Konkret handelt es sich um folgende Häuser:
- Am Beilstück 48 und 77
 - An der Witwe 2,4 und 6
 - Krückenweg 48

Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der o. g. Häuser.

- (4) Für die Gebäude Am Beilstück 48 und 77 werden die passiven Schallschutzmaßnahmen über das Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund abgewickelt und wie folgt umgesetzt:
- a. In der Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Hom 258 – An der Witwe – werden die Adressen der für eine Erstattung in Frage kommenden Häuser durch die Stadt Dortmund veröffentlicht und die Anspruchsberechtigten aufgefordert, ihre Ansprüche bei der Stadt – Umweltamt – geltend zu machen.
 - b. Auf Antrag des jeweiligen Eigentümers ermittelt die Stadt in jedem Einzelfall ob und ggf. in welchem Umfang bzw. auf welche Weise Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich sind.
 - c. Ein Anspruch auf Erstattung besteht vom Zeitpunkt der Errichtung des ersten Gebäudes (nach der abschließenden Fertigstellungsanzeige der Hochbaumaßnahme gemäß § 84 Abs. 2 BauO NRW) im Bebauungsplanbereich an für einen Zeitraum von 3 Jahren zum Jahresende. Maßgeblich ist jeweils das Datum des Erstattungsantrages.

Die Projektentwicklerin überweist zur Abgeltung solcher Ansprüche 5.720 € (in Worten: fünftausendsiebenhundertzwanzig Euro) an die Stadt; die Ermittlung dieser Summe ist der Anlage 5 dieses Vertrags zu entnehmen. Die Stadt kümmert sich um die in diesem Absatz geschilderte Abwicklung. Der Betrag ist zu zahlen, bevor für ein Vorhaben im Plangebiet eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt wird, oder, sofern dieser Fall nicht eintritt, vor der öffentlichen

Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Hom 258 – An der Witwe –.

- (5) Für die Gebäude An der Witwe 2,4 und 6 und Krückenweg 48 werden die passiven Schallschutzmaßnahmen wie folgt umgesetzt:
- a. In der Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Hom 258 – An der Witwe – werden die Adressen der für eine Erstattung in Frage kommenden Häuser durch die Stadt Dortmund veröffentlicht und die Anspruchsberechtigten aufgefordert, ihre Ansprüche bei der Stadt – Stadtplanungs- und Bauordnungsamt – geltend zu machen. Die eingehenden Anträge werden an die Projektentwicklerin zur Bearbeitung weitergeleitet.
 - b. Auf Antrag des jeweiligen Eigentümers ermittelt die Projektentwicklerin auf ihre Kosten durch einen Fachgutachter in jedem Einzelfall, ob und ggf. in welchem Umfang bzw. auf welche Weise Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich sind.
 - c. Der Investor erstattet den betroffenen Eigentümern 75 % der erstattungsfähigen Kosten für die Durchführung der als erforderlich festgestellten Schallschutzmaßnahmen. Erstattungsfähig sind die Kosten für den Einbau von schallgedämmten Fenstern und Balkon- bzw. Terrassentüren in Wohnungen und schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt und die zu den Hauptverkehrsstraßen orientiert sind. Zum Aufenthalt bestimmte Wohnräume sind insbesondere Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Wohnküchen. Erstattungsfähig sind nur die objektiv erforderlichen und in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schallschutzmaßnahme stehenden Kosten.
Nicht erstattungsfähig sind Kosten für Maßnahmen in Räumen, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Hierzu zählen Bäder, Toiletten, Treppenhäuser und Flure, Küchen, Lagerräume und gewerblich genutzte Räume.
 - d. Art und Umfang der durchgeführten Schallschutzmaßnahmen und der Kostenerstattung sind in einer von dem Investor und dem Erstattungsberechtigten zu unterzeichnenden Erklärung zu dokumentieren. Eine Durchschrift ist nach Abschluss der Arbeiten bzw. erfolgter Kostenerstattung der Stadt (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt) vorzulegen.
 - e. Ein Anspruch auf Erstattung besteht vom Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans an für einen Zeitraum von 3 Jahren. Maßgeblich ist jeweils das Datum des Erstattungsantrages.

Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Investor eine Bürgschaft in Höhe von 40 % der geschätzten Gesamtkosten zu hinterlegen (vgl. § 15 des Vertrags). Grundlage für die Berechnung der Bürgschaft ist die Kostenzusammenstellung vom 11.10.2018 (FIRU Koblenz GmbH) die Anlage des Vertrages ist (Anlage 5). Die zu erwartenden, erstattungsfähigen Kosten für die passiven

Schallschutzmaßnahmen betragen: 17.175 Euro, woraus sich eine Bürgschaft in Höhe von 6.870 Euro ergibt (40 % der erstattungsfähigen Kosten).

§ 10

Sonstige Sanierungsmaßnahmen

Die Einbautiefen und Materialqualitäten für die Bodensanierung im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ und der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz“ (laut Bebauungsplanentwurf) sind wie folgt zu realisieren: Nach den Dortmunder Einbauwerten ist der oberste Meter in der Qualität Z0 und darunter ein weiterer Meter mindestens in Z.1.1 Qualität herzustellen. Sandspielflächen im Bereich des Spielplatzes sind mit einer Grabesperre zu versehen, die ein Durchstoßen des 1 m tiefen Oberbodenauftrags ausschließt.

§ 11

Sicherung städtebaulicher Qualitäten

- (1) Die Projektentwicklerin sichert zu, das gemeinsam entwickelte städtebauliche Konzept und das freiraumplanerische Konzept zu realisieren (Anlage 3 und 4). Änderungen sind mit der Stadt Dortmund - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4 Geschäftsbereich Städtebau / Bauleitplanung) - abzustimmen.
- (2) Die Projektentwicklerin sichert zu, Architektur und Gestaltung der Bauvorhaben in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Stadt Dortmund - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4 Geschäftsbereich Städtebau / Bauleitplanung) - abzustimmen. Hierzu sind Entwürfe vor Einreichung des jeweiligen Bauantrages zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Die Projektentwicklerin akzeptiert, dass sich die Stadt Dortmund vorbehält, im Einzelfall eine Projektpräsentation und -beratung im Gestaltungsbeirat einzufordern und verpflichtet sich, dieser Forderung nachzukommen.
- (3) Aufgrund des geringen Abstandes zum Teilbaugebiet WA 2 ist die Lärmschutzwand so auszuführen, dass durch angeordnete transparente Elemente für jede Wohneinheit eine Blickbeziehung in die Landschaft ermöglicht wird. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Lärmschutzwand der Stadt Dortmund - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4 Geschäftsbereich Städtebau / Bauleitplanung) - vor Einreichung des jeweiligen Bauantrages zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.
- (4) Diese Pflichten erlöschen nicht durch Eigentumsübertragung oder Einräumung von Erbbaurechten an Dritte (z.B. Bauträger); die Stadt Dortmund – Stadtplanungs- und Bauordnungsamt – ist über den Verkauf von Flächen an Dritte zum Zwecke der Bebauung zu informieren.

§ 12

Energetische Standards

- (1) Für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung von mindestens 0,6 einzuhalten. Im

Rahmen der weiteren Ausführungsplanung sind Maßnahmen zur Einhaltung des vorgenannten Energiestandards zu entwickeln und mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen. Der abschließende Nachweis des Energiestandards ist einschließlich der Zertifizierung vor Einreichen der Bauantragsunterlagen dem vorgenannten Fachbereich vorzulegen.

(2) Kommt der Vorhabenträger der Vereinbarung zur Umsetzung des Standards nach den Anforderungen der Stadt gem. Abs. (1) dieses Vertrages nicht nach, hat er eine Vertragsstrafe von 2.000 € (in Worten: zweitausend Euro) je Wohneinheit, die nicht den Anforderungen des Abs. (1) entspricht, an die Stadt zu leisten. Die Strafzahlung ist seitens der Stadt für Projekte des Klimaschutzes oder der Förderung energieeffizienten Bauens zu verwenden.

§ 13 25%-Regelung

Die Projektentwicklerin erkennt die Beschlüsse des Rates der Stadt Dortmund vom 01.09.1994 („Berücksichtigung städtischer Liegenschaften bei der Durchführung von Planungsverfahren“) und vom 10.04.2014 („Sicherung von bezahlbarem Wohnraum“) zur sogenannten „25%-Regelung“ an. Sie verpflichtet sich, vor der Bestätigung durch die Stadt Dortmund - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -, dass die Bedingungen des § 33 Abs. 1 BauGB für das Vorliegen der frühzeitigen Planreife des Bebauungsplanes Hom 258 erfüllt sind, eine Vereinbarung über die 25%-Regelung für das gesamte Wohngebiet mit der Stadt - Fachbereich Liegenschaften - gemäß der vorgenannten Ratsbeschlüsse abzuschließen.

§ 14 Allgemeine Kostentragung

- (1) Die Projektentwicklerin trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung, der Realisierung und der Vorbereitung (z.B. Verträge) des Vorhabens entstehen. Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt die Projektentwicklerin die Stadt frei und übernimmt die Kosten, sofern die Stadt mit der Projektentwicklerin die entstehenden Kosten vorab abgestimmt hat oder der Projektentwicklerin die Gelegenheit geben hat, die kostenpflichtigen Maßnahmen selbst durchzuführen bzw. zu beauftragen. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.
- (2) Die Erhebung von Gebühren, Kosten und Beiträgen nach den einschlägigen Bestimmungen ist, soweit nicht in diesem Vertrag angesprochen, gesondert zu betrachten und im Rahmen des geltenden Rechts zu regeln.

§ 15

Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

- (1) Vor einer Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheides über die planungsrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB, spätestens jedoch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes, hat die Projektentwicklerin eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines innerhalb der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers, unter Verzicht auf das Recht der Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorklage nach den §§ 770 und 771 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in Höhe der Herstellungs- und Pflegekosten in einer Gesamthöhe von 618.070 € (in Worten: sechshundertachtzehntausendsiebzig Euro) beizubringen, d.h. zur
- a. Sicherung der voraussichtlichen Herstellungskosten der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß § 5: Hierüber ist von der Projektentwicklerin eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 54.400,- € (in Worten: Vierundfünfzigtausendvierhundert Euro) abzugeben;
 - b. Sicherung der voraussichtlichen Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der landschaftspflegerischen Maßnahme gemäß § 5. Hierüber ist von der Projektentwicklerin eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 8.800,- € (in Worten: Achttausendachthundert Euro) abzugeben;
 - c. Sicherung der Herstellungskosten für die öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz gem. § 3. Hierüber ist von der Projektentwicklerin eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 290.000,- € (in Worten: Zweihundertneunzigtausend Euro) abzugeben;
 - d. Sicherung der Herstellungskosten für die öffentliche Grünfläche - Quartiersplatz gem. § 3; Hierüber ist von der Projektentwicklerin eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 200.000,- € (in Worten: Zweihunderttausend Euro)
 - e. Sicherung der Kosten für die Herstellung der Fußwegeverbindungen gem. § 4. Abs. 2. Hierüber ist von der Projektentwicklerin eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 26.000 € (in Worten: Sechszwanzigtausend Euro) abzugeben;
 - f. Sicherung der Kosten für die Herstellung der Fußwegeverbindungen gem. § 4. Abs. 3. Hierüber ist von der Projektentwicklerin eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 32.000 € (in Worten: Zweiunddreißigtausend Euro) abzugeben;
 - g. Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen gem. § 9. Hierüber ist von der Projektentwicklerin eine Bürgschaftserklärung in Höhe von 6.870 ,--€ (in Worten: sechstausendachthundertsiebzig Euro) abzugeben.

Diese Bürgschaftserklärungen sind unterteilt in die oben aufgeführten Teilmaßnahmen (Buchstabe a bis g) zu erbringen.

- (2) Der verbürgte Betrag vermindert sich auf Antrag der Projektentwicklerin jeweils um die Kosten der durch sie oder den von ihr beauftragten General- oder Einzelunternehmer erbrachten und der Stadt Dortmund nachzuweisenden

Leistungen, höchstens jedoch bis zur Höhe der noch auszuführenden Restarbeiten. Die jeweilige Minderungssumme muss mindestens 10.000,-- € betragen. Nach erfolgter Vorlage und Prüfung der Rechnungen für die Maßnahmen durch die Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) - erfolgt die Verminderung der Bürgschaftssumme.

- (3) Mängel, die nach Abnahme der oben angeführten Maßnahme festgestellt werden, sind von der Projektentwicklerin vor einer weiteren Verringerung der Bürgschaftssumme zu beseitigen.
- (4) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 15 Absatz 1 a), dieses Vertrags über die Herstellungskosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen bis zur Teilabnahme (nach der Herstellung) durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt zu.
- (5) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 15 Absatz 1 b) dieses Vertrags über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegekosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen bis zur Abnahme (nach Ende der Entwicklungspflege) durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt zu.
- (6) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 15 Absatz 1 c) und f) dieses Vertrags über die Herstellungskosten der Maßnahmen bis zur Abnahme (nach der Herstellung) durch Stadtgrün(66/5) und das Jugendamt der Stadt zu.
- (7) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 15 Absatz 1 d) dieses Vertrags über die Herstellungskosten der Maßnahmen bis zur Abnahme (nach der Herstellung) durch Stadtgrün(66/5) der Stadt zu.
- (8) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 15 Absatz 1 e) dieses Vertrags über die Herstellungskosten der Maßnahmen bis zur Abnahme (nach der Herstellung) durch das Tiefbauamt zu.
- (9) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 15 Absatz 1 g) dieses Vertrags über die Herstellungskosten der Maßnahmen bis zum Ablauf der in § 9 Abs. 5 e) genannten Frist zu.
- (10) Für den Fall der Insolvenz oder der Zahlungsunfähigkeit der Projektentwicklerin tritt diese hiermit ihre Gewährleistungs- und sonstigen Ansprüche aus Dienst-, Werk-, und Lieferverträgen sowie eventuelle Ansprüche aus Sicherheiten der bauausführenden Unternehmer an die Stadt ab. Die Stadt nimmt diese Abtretung unter der o.g. Bedingung der Insolvenz bereits jetzt an.
- (11) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung aller Verpflichtungen, für die eine Sicherheitsleistung vereinbart wurde, auf Kosten der Vorhabenträgerin entweder selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Dabei sind die beabsichtigten Maßnahmen anzukündigen. Die Stadt haftet in einem solchen Fall nicht für die Erfüllung der Verträge der Vorhabenträgerin mit den bauausführenden Unternehmen oder anderen Vertragspartnern.
Für den Fall der Ersatzvornahme stimmt die Vorhabenträgerin einer

Inanspruchnahme ihrer Grundstücke zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen zu.

§ 16

Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für öffentliche oder künftig öffentliche Flächen beziehen, Folgendes zu vereinbaren:
„Die Stadt Dortmund hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Bebauungsplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Dortmund verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Dortmund wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Dortmund, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.
Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Dortmund. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen der Projektentwicklerin und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Dortmund ist mit den von der Projektentwicklerin vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Dortmund mehr geltend.“
- (2) Die Projektentwicklerin sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z.B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die die Projektentwicklerin beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung, des Baugenehmigungsverfahrens, der Planung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sowie der Planfeststellung der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass die Projektentwicklerin sie von dieser Inanspruchnahme freistellen. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne der Projektentwicklerin vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 17 Rechtsnachfolge

- (1) Die Projektentwicklerin ist berechtigt, sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit für sie schuldbeitfreiender Wirkung ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen. Die Übertragung – unter Befreiung der Projektentwicklerin – bedarf der Zustimmung der Stadt, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine lückenlose Übertragung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfolgt, wenn der Dritte keine ausreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Pflichten bietet, insbesondere eine ausreichende Bonität nicht gegeben ist oder die Sicherheitsleistungen gemäß § 15 dieses Vertrages nicht beigebracht werden.
- (2) Bei Übertragung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag an einen Dritten haftet die Projektentwicklerin gesamtschuldnerisch neben dem jeweiligen Rechtsnachfolger für die Erfüllung der Verpflichtungen dieses Vertrages, soweit sie nicht in schriftlicher Form von der Stadt aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen wird.
- (3) Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Sie verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 18 Allgemeine Vertragsbestimmungen

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.
- (3) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.
- (4) Soweit die Projektentwicklerin zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich die Projektentwicklerin zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW. Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die der Projektentwicklerin im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn, die Stadt stimmt

einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Die Projektentwicklerin legt ihren von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort. Auf etwaig darüber hinausgehende Regelungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung wird verwiesen.

- (5) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen zwischen der Projektentwicklerin und der Stadt nicht.
- (6) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.
- (7) Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass der Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - als Satzung bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich wird oder dass für ein Vorhaben im Plangebiet eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt wird.
- (8) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen. Die Anlagen sind integraler Bestandteil dieses Vertrags.
- (9) Die Projektentwicklerin verzichtet auf die Geltendmachung von Rechtsbehelfen gegen den Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - oder einzelne seiner Festsetzungen.

Dortmund, den
Für die Stadt Dortmund

Dortmund, den
Für die Projektentwicklerin

Ludger Wilde
Stadtrat

Geschäftsführer

Dortmund, den
Für die Stadt Dortmund

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Anlagen