

Begründung

zum Bebauungsplan Hö 273
- westlich Wellinghofer Straße -
Änderung Nr. 1

Entwurf

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Geschäftsbereich Städtebau/Bauleitplanung
Freistuhl 7, 44137 Dortmund

Inhalt

1.	Plangebiet.....	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.2	Räumliche und verkehrliche Einbindung des Änderungsbereichs.....	5
1.3	Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich.....	6
2.	Übergeordnete Planungen/ bestehendes Planrecht.....	6
3.	Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	6
4.	Städtebauliche Planung.....	7
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.3	Gestaltungsfestsetzungen.....	9
5.3.1	Dachform/-neigung.....	9
5.3.2	Dachaufbauten / -einschnitte.....	9
5.3.3	Einfriedungen von privaten Vorgärten / Gärten.....	10
5.3.4	Stützmauern.....	10
5.3.5	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	10
5.4	Solarenergie.....	10
5.5	Ruhender Verkehr.....	11
5.6	Anlagen für Abfallbehälter und Fahrräder, sonstige Nebenanlagen.....	12
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	12
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
5.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
5.9.1	Dachbegrünung.....	12
5.9.2	Begrünung von Stellplätzen.....	13
5.9.3	Begrünungsmaßnahme im Übergang zum Grünzug.....	15
5.9.4	Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen.....	15
6.	Infrastruktur.....	16
6.1	Nahversorgung.....	16
6.2	Tageseinrichtung für Kinder und Spielplätze.....	17
6.3	Schulräumliche Versorgung.....	17

7.	Verkehrliche Belange	17
7.1	Verkehrsuntersuchung.....	17
7.2	Parken / Fahrradabstellplätze	18
8.	Umweltbelange	18
8.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	18
8.2	Sonstige Umweltbelange	22
8.3	Minderungs- und grünordnerische Maßnahmen	23
8.3.1	Anwendung der Bodenschutzklausel	23
8.3.2	Reduzierung des Versiegelungsgrades	24
8.3.3	Vermeidung / Verringerung	24
9.	Klimafreundliche Neubaustandards / Energiekonzept	24
9.1	Klimafreundliche Neubaustandards	24
9.2	Vorrang von Fernwärme / Nahwärmeinseln	24
10.	Ver- und Entsorgung.....	25
10.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	25
10.2	Entwässerung	25
10.2.1	Gebäudeentwässerung.....	25
10.2.2	Überflutungsvorsorge	25
10.2.3	Überflutungsnachweis.....	25
11.	Immissionsschutz	26
11.1	Geräuschemissionen.....	26
11.1.1	Grundlagen.....	26
11.1.2	Ergebnisse der Schallimmissionsprognose	26
11.1.3	Zusammenfassung	28
11.2	Luftreinhalung.....	29
12.	Sonstige Belange	29
12.1	Altlasten / Methanausgasungen	29
12.2	Kampfmittel.....	29
12.3	Bergbauliche Einwirkungen.....	29
12.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	31
13.	Städtebauliche Zahlenwerte	31
14.	Gutachten	31

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – wird im Südosten von der Wellinghofer Straße und im Nordosten vom Grundstück der Bebauung Wellinghofer Straße Hs.-Nr. 202 begrenzt. Im Norden reicht der Änderungsbereich bis an den im Bebauungsplan Hö 273 festgesetzten Fuß- und Radweg und im Westen bis an die im Hö 273 festgesetzte Öffentliche Grünfläche – Parkanlage – heran. Die Größe der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,22 ha.

1.2 Räumliche und verkehrliche Einbindung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – und damit im südwestlichen Randbereich des Stadtbezirkszentrums Dortmund-Hörde.

Der Bebauungsplan Hö 273 umfasst das Gebiet zwischen Wellinghofer Straße im Osten, Zillestraße im Süden, der Straße bzw. des Fuß- und Radwegs Eichsfeld im Westen und der Hacheneyer Straße im Norden. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans befinden sich die Leichtathletikanlagen im Westen, die Schulkomplexe des Goethe-Gymnasiums Norden und sowie die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung entlang der Wellinghofer Straße, der Danziger, Thorner und Stettiner Straße im Osten. Die Nutzungsbereiche werden über einen von der Zillestraße aus in nördlicher Richtung verlaufenden Grünzug (öffentliche Grünfläche – Parkanlage) miteinander verbunden.

Entlang der südlichen Wellinghofer Straße sowie der Thorner, Danziger und Stettiner Straße besteht sich eine Blockrandbebauung mit überwiegend drei bis vier Vollgeschossen. Die Blockinnenbereiche weisen nur teilweise Grün- bzw. Gartenanteile auf.

Den Änderungsbereich bildet im Einmündungsbereich Wellinghofer Straße / Zillestraße den südwestlichen Abschluss dieser Bebauung.

Es handelt sich hierbei um ein bereits baulich genutztes, privates Grundstück einer ehemaligen Kohlenhandlung. Der Änderungsbereich liegt weiterhin auf der Ostseite der obengenannten öffentlichen Grünfläche. Auf der Westseite dieses Grünzugs befindet sich die Feuerwache Zillestraße, die planungsrechtlich über den Bebauungsplan Hö 264 gesichert ist.

Verkehrlich ist der Änderungsbereich über die Wellinghofer Straße erschlossen. Diese bindet das Plangebiet über die nördlich verlaufende Norkirchenstraße als auch über die Zillestraße im Süden an die Bundesstraße B54 und damit an die Dortmunder City sowie über die Autobahnen A40 (B1) und A45 an das überörtliche Straßennetz gut an. Weiterhin ist das Plangebiet der Änderung Nr. 1 über die Haltestelle Danziger Straße in einer Entfernung von ca. 70 m (Richtung Norden) bzw. 150 m (Richtung Süden) mit den Buslinien 441, 442 und NE6 zu allen Zeiten mit dem ÖPNV erschlossen.

1.3 Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich

Das Plangebiet ist von der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Kohlenhandlung vorgeprägt. Es befinden sich noch Lagedallen und sonstige Nebenanlagen aus der früheren Nutzung auf dem Grundstück. Zu einem großen Anteil sind versiegelte Flächen vorhanden. Nur im nördlichen Änderungsbereich befinden sich Gehölzbestände sowie im westlichen Randbereich eine Reihe von Nadelgehölzen.

Das Gelände fällt von der Wellinghofer Straße aus mit einer Höhe von ca. 121,0 m üNN um ca. 4,0 m in nordwestlicher Richtung auf ca. 117,0 m üNN ab.

2. Übergeordnete Planungen/ bestehendes Planrecht

Der **Regionalplan Ruhr**, der seit dem 28.02.2024 rechtswirksam ist, stellt den geplanten Bereich des Bebauungsplans Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – Änderung Nr. 1 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der seit 2004 rechtswirksame und am 03.02.2023 inklusive seiner Änderungen und Berichtigungen neu bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den angesprochenen Bereich als Wohnbaufläche dar.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** der Stadt Dortmund.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **bestehenden Bebauungsplanes** Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße -. Dieser setzt Allgemeines Wohngebiet und Private Grünfläche – Hausgärten – fest.

Der **Umweltplan** der Stadt Dortmund kennzeichnet die angrenzenden Freibereiche als Verbundkorridore und im Süden angrenzend (bis zur südlichen Stadtgebietsgrenze reichend) als sogenannte Kernfläche des Biotopverbundnetzes.

3. Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das private Entwicklungsinteresse eines Antragstellers zur Errichtung einer Tierarztpraxis mit Wohnen auf dieser Fläche. Die jetzige Tierarztpraxis ist im Zentrum von Hörde angesiedelt. Die Flächenbedarfe und sonstigen Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung können hier aber nicht mehr ausreichend berücksichtigt werden. Daher besteht der dringende Wunsch, die Tierarztpraxis bedarfsgerecht in einem Neubau zu realisieren.

Die Nutzung ist planungsrechtlich aufgrund der Größe der geplanten Tierarztpraxis nicht im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Weiterhin ist die geplante Tierarztpraxis auf der Erdgeschossenebene in der Tiefe deutlich größer als dies das festgesetzte Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan zulassen würde.

Mit der Änderung Nr. 1 soll für den Bereich ein Urbanes Wohngebiet festgesetzt werden. Die

zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“ sowie die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstelle und Vergnügungsstätten“ sollen nicht Bestandteil der Bebauungsänderung sein. Wohnungen sollen im Erdgeschoss ausgeschlossen sowie für die oberen Geschosse (oberhalb des 1. OGs) vorgeschrieben werden.

Damit entspricht das Planungskonzept der Zielsetzung die Wohnnutzung zu stärken, aber auch ein ergänzendes Nutzungsspektrum im Sinne einer Angebotsplanung zuzulassen.

4. Städtebauliche Planung

Städtebaulich ist das Grundstück mit seiner markanten Lage am öffentlichen Grünzug und im Kreuzungsnahbereich Zillestraße / Wellinghofer Straße von besonderer Bedeutung. Das geplante Gebäude bildet den baulichen Abschluss der angrenzenden viergeschossigen Wohnbebauung entlang der Wellinghofer Straße. Gleichzeitig soll hier ein architektonischer „Auftakt“ mit einer entsprechenden Gebäudehöhe und gestalterischen Vorgaben geschaffen werden.

Die Weiterentwicklung der Bestandsbebauung wird über ein straßenseitiges Baufenster mit drei bis vier Vollgeschossen und einer Satteldachfestsetzung gesichert. Für die Erdgeschossenebene, die bis in den rückwärtigen Bereich reicht, wird ein Baufenster mit einer geringeren Höhe und einer Flachdachausführung festgesetzt. Der ruhende Verkehr kann in einer Tiefgarage innerhalb des festgesetzten Baufensters untergebracht werden. Ergänzend können Stellplätze nördlich des Baufensters errichtet werden.

Die Zufahrt erfolgt auf der Ostseite des Gebäudes. Diese dient bereits der vorhandenen Nachbarbebauung als Zufahrt und soll künftig gemeinsam genutzt werden.

Für den Änderungsbereich werden grünordnerische Maßnahmen zur Pflanzung festgesetzt, die insbesondere der Eingrünung zum öffentlichen Grünzug, zur Stellplatz- und Dachbegrünung dienen.

Da es sich um konkret geplantes Bauvorhaben handelt, wird die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Insgesamt soll die Bebauung ein homogenes, gestaltetes Gesamterscheinungsbild erhalten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet sind neben dem Wohnen, sonstige die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die weiteren unter § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) sowie die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Nutzungen fügen sich städtebaulich und funktional – insbesondere im Hinblick auf das sich anschließende Allgemeine Wohngebiet – nicht in das Plangebiet ein. Aus stadtgestalterischen Gründen ist eine straßenbegleitende Gebäudefassade gewünscht, die zudem eine lärmabgewandte ruhigere Gebäudeseite ermöglicht. Diesen Anforderungen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht gerecht. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um negative städtebauliche Entwicklungen („Trading-Down“) am Rande des Stadtbezirks und in unmittelbarer Nähe der Wohnnutzungen und Schulen präventiv zu verhindern.

Die Nahversorgung ist über die Wellinghofer Straße mit dem ca. 800 m entfernten Nahversorgungszentrum Wellinghofer / Teutonenstraße mit mehreren Einzelhandelsbetrieben sowie im Süden mit dem ca. 700 m entfernten Nahversorgungszentrum Wellinghofen gesichert. Der Änderungsbereich liegt im Nahbereich der Kreuzung Zillestraße / Wellinghofer Straße / An der Goymark. Übermäßig viele Verkehre durch einen Einzelhandel sollten in dieser Lage nicht über die private Zufahrt abgewickelt werden, zumal die Zufahrt unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Änderung soll daher aus verkehrlichen Gründen und um den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel zu entsprechen ausgeschlossen werden.

In den Obergeschossen der Bebauung sollen vornehmlich Wohnnutzungen realisiert werden. Diese liegen im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen der Straßen „Zillestraße und Wellinghofer Straße“. Dementsprechend sind hier besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen, wie in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt wird.

Den beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend werden als Maß der baulichen Nutzung für das Urbane Gebiet

- die Anzahl der Vollgeschosse (straßenseitiges Baufenster),
 - die Grundflächenzahl (GRZ) und
 - die maximale Traufhöhen der baulichen Anlagen (TH max. über NormalHöhenNull)
- festgesetzt.

Aus städtebaulichen und schalltechnischen Gründen werden für das straßenseitige Baufenster ergänzend drei Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Damit bleibt die maximal zulässige GRZ unter der Obergrenze für MU-Gebiete (0,8) zurück. Dadurch wird sichergestellt, dass einerseits eine gute Ausnutzung des Grundstücks möglich ist, andererseits aber auch eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse und ein angemessener Übergang zum angrenzenden, mit einer GRZ von 0,4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, gewährleistet wird.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die maximale bauliche Ausnutzung über die Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhenfestlegung und die überbaubare Fläche ausreichend geregelt ist.

Festgesetzte Traufhöhen werden als Höhen über NHN festgesetzt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit dieser Höhen werden die vorhandenen Kanaldeckelhöhen (Meter über Normal-HöhenNull) im Bereich der angrenzenden Wellinghofer Straße nachrichtlich dargestellt.

Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich für das Satteldachgebäude durch die Begrenzung der Dachneigung und der Bautiefen (über die Baugrenzen), so dass auf die Festlegung einer maximalen Firsthöhe verzichtet werden kann.

Die Traufe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachfläche. Bei dem Gebäudeteil mit der Flachdachfestsetzung gilt der obere Attika- oder Brüstungsabschluss als maximal zulässige Höhe.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bautiefe liegt für den höheren Gebäudeteil bei ca. 14,00 m und orientiert sich damit an der Bautiefe der nördlichen Bestandsbebauung. Das rückwärtige Baufenster weist eine mittlere Tiefe von ca. 29,00 m auf.

Zum westlich angrenzenden Grünzug wird mit dem Baufenster ein Abstand von ca. 3,0 m eingehalten. Die Baugrenze verläuft, wie auch im Bereich der vorhandenen nördlichen Straßenrandbebauung, zunächst entlang der Wellinghofer Straße und verschwenkt dann etwa auf Höhe des südlichen Gebäudeabschlusses der Feuerwache Zillestraße und nimmt damit die Flucht zur Zillestraße auf.

Da es sich um ein einzelnes Bauvorhaben bzw. Baufenster handelt, wird auf die Festlegung der Bauweise verzichtet.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen

5.3.1 Dachform/-neigung

Für das Urbane Gebiet wird analog der Festsetzung, die für die Wohnbebauung entlang der Wellinghofer Straße gilt, ein Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 40° festgesetzt. Hier soll auch künftig ein einheitliches Bild entlang der Straße erhalten werden. Für den rückwärtigen Gebäudeteil gilt eine Flachdachfestsetzung.

5.3.2 Dachaufbauten / -einschnitte

Die gestalterischen Festsetzungen der Dachaufbauten dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes, in seiner Formensprache homogenes Wohnquartier zu entwickeln. Gebäudekubaturen sollen nicht durch zu viele Dachaufbauten überformt werden.

Das geplante Gebäude bildet mit einer entsprechend zulässigen Höhe den räumlichen Ab-

schluss der Bestandsbebauung entlang der Wellinghofer Straße. Die Dachkubatur soll aufgrund der größeren Gebäudehöhe aber mit einem ruhigen Erscheinungsbild einen zurückhaltenden Dachabschluss ausbilden.

Dementsprechend sollen nur Dacheinschnitte auf der rückwärtigen Gebäudeseite zugelassen werden. Für Spitzbodenräume werden sowohl Dachaufbauten als auch -einschnitte ausgeschlossen, da diese noch deutlicher zu einem unruhigen und unproportionierten Erscheinungsbild beitragen.

Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.

5.3.3 Einfriedungen von privaten Vorgärten / Gärten

Sofern der Vorgartenbereich eingefriedet werden soll, ist nur eine Heckenpflanzung ohne Zaun zulässig. Die Höhe der Hecke wird begrenzt, um zur Erschließungsseite eine „Adressbildung“ des Gebäudes zu sichern.

Um eine einheitliche „grüne“ Gestaltung des privaten Grundstücks zur öffentlichen Grünfläche zu sichern, ist diese gemäß der Festsetzung unter Punkt 5.9.3 einzugrünen. Zäune sind nur hinter der Laubholzhecke, zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite zulässig.

Für Heckenpflanzungen gilt, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 0,50 m betragen muss. Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten.

Die Höhe der Zäune zu öffentlichen Grünflächen darf maximal 1,20 Meter betragen.

5.3.4 Stützmauern

In dem Änderungsbebauungsplan werden Festsetzungen zu der maximalen Höhe, den einzuhaltenden Abständen, der Verwendung naturnaher Materialien für Stützmauern (angrenzend an öffentlichen Flächen).

Naturnahe Anlagen und grüne Einfriedungen bieten eine höhere ökologische Qualität. Geländesprünge z.B. durch sogenannte Beton-L-Steine oder hohe geschlossene Einfriedungen sind sehr bautechnisch geprägt und beeinträchtigen den gärtnerischen Charakter von Vorgärten und an öffentlichen Flächen angrenzenden Gärten deutlich.

5.3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit Geländeänderungen ist grundsätzlich maßvoll umzugehen. Um moderate Geländeänderungen zuzulassen, sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 60 cm möglich. Eine Abgrabung für Tiefgaragenzufahrten ist allgemein zulässig.

5.4 **Solarenergie**

Der Rat der Stadt Dortmund hat 2021 das Handlungsprogramm Klima / Luft 2030 beschlossen. Das Handlungsprogramm beschreibt das Arbeitspensum, um bis 2050 klimaneutral zu

werden. Der Rat hat darüber hinaus beschlossen, dass Dortmund schon bis 2035 klimaneutral sein soll.

Um dieses Klimaschutzziel zu erreichen, muss in Zukunft u.a. deutlich mehr regenerativer Strom und regenerative Wärme erzeugt werden. Dazu eignen sich insbesondere die Dächer von Gebäuden, die neu errichtet werden. Die Installation von Photovoltaik als auch solarthermischen Anlagen kann hier direkt mitgeplant und integriert werden. Aufgrund der garantierten Einspeisevergütung für Strom, den sinkenden Anlagenpreisen und der Möglichkeit den Strom selbst zu nutzen, ist dies für alle Bauenden wirtschaftlich zumutbar bzw. verhältnismäßig.

Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15 Grad müssen deshalb mit Solaranlagen ausgerüstet werden, deren Größe 40 % der Bruttodachfläche entsprechen.

Die Module sind bei Flachdächern so anzuordnen, dass gleichzeitig eine Dachbegrünung möglich ist.

Die Prozentanteile sind so bemessen, dass bei Flachdächern ausreichend Platz z.B. für seitliche Sicherheitsabstände und Wartungswege zwischen den Modulreihen bleibt.

Bei allen anderen Dachformen, wie geneigten Dächern, muss die Größe der Module 30 % der Bruttodachfläche entsprechen.

Bei geneigten Dächern, wie z.B. einem Satteldach mit einer Süd- und einer Nordseite, ist nur die Südseite und damit nur 50 % der Dachfläche für die Anordnung von Solarmodulen geeignet.

Dazu kommen ggf. seitliche Abstände und z.B. Aussparungen für Dachfenster.

Deshalb ist der Flächenanteil mit 30 % etwas geringer als bei Flachdächern.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist ein Gebäude mit einem Satteldach im straßenzugewandten sowie mit einem Flachdach im rückwärtigen Bereich zulässig. Die Anteile der Solaranlagen können auf dem Gesamtgebäudekomplex abweichend verteilt werden, sofern die Anlage die vorgegebenen Einzelgrößen zusammenaddiert erreicht.

5.5 Ruhender Verkehr

Der Änderungsbebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zum ruhenden Verkehr für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen. Es soll gewährleistet sein, dass ein geordnetes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen entsteht und Bereiche gesichert werden, die als Gärten und Vorgärten zu begrünen sind.

Im Hinblick auf die obengenannte Zielsetzung werden Fläche für die Errichtung der Nebenanlagen vorgegeben. Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da in den rückwärtigen Bereichen die Anzahl an baulichen Nebenanlagen begrenzt werden soll. Stellplätze dürfen darüber hinaus innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen errichtet werden. Abstände von Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen sind durch diese Festlegung bereits vorgegeben.

5.6 Anlagen für Abfallbehälter und Fahrräder, sonstige Nebenanlagen

Im Sinne der obengenannten Zielsetzung dürfen auch die Anlagen für Abfallbehälter, eingehauste Fahrradanlagen und Anlagen für die Wärmeversorgung nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) errichtet werden.

Offene Fahrradabstellanlagen für den Besucheranteil der Nichtwohnnutzung dürfen darüber hinaus im Vorgartenbereich errichtet werden und sind mit Ausnahme der Zugangsseite einzugrünen. Um auch im Vorgarten ausreichende Anteile an Pflanzflächen zu sichern, wird die maximal versiegelte Fläche (einschließlich der Zuwegungen) auf 60% begrenzt. (siehe Punkt 5.2.6).

Die Eingrünung der Nebenanlagen zur öffentlichen Fläche ist durch eine Pflanzmaßnahme festgesetzt (siehe Punkt 5.2.5).

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Zufahrt von der Wellinghofer Straße aus dient auch der Anbindung der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Daher wird diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Schallemissionen des Verkehrs auf der Wellinghofer Straße und Zillestraße werden passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für die straßenzugewandten und seitlichen Gebäudeseiten festgesetzt (siehe Punkt 11.1). Weiterhin gelten auf den straßenzugewandten und seitlichen Gebäudeseiten Vorgaben für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) hinsichtlich Baukörperanordnung oder Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen).

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen sollen dazu beitragen das Baugebiet zu durchgrünen und es optisch in das Umfeld zu integrieren. Sie dienen weiterhin dazu, die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren.

Bei ihrer Konkretisierung und Umsetzung ist grundsätzlich die Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund (Anhang der Begründung) zu verwenden. Sämtliche nachfolgend aufgeführten Bepflanzungen, Bäume und Einsaaten sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.9.1 Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Änderungsbebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer bis 10°

Dachneigung. Die Festsetzung schließt auch die Begrünung von überdachten Abfall- und Fahrradanlagen ein.

Weiterhin gilt die Dachbegrünungsfestsetzung für Nebenanlagen ab einer Größe von 30 m².

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 Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten maximalen Abflussbeiwert C definiert.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachs-spezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings vergleichsweise geringe Pflegeaufwendungen.

Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Reduzierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Die Dachfläche ist mit Ausnahme der erforderlichen technischen Aufbauten oder den Bau von Oberlichtern komplett zu begrünen. Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

5.9.2 Begrünung von Stellplätzen

Für die private Stellplatzanlage ist je vier angefangene ebenerdige Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzung eines regelmäßigen Pflanzrasters dient dazu, eine gleichmäßige Durchgrünung zu erzielen, die geeignet ist die Stellplätze zu beschatten.

In der Stadt gepflanzte Bäume sind häufig von mehreren, die Baumvitalität negativ beeinflussenden Standorteinflüssen betroffen. Anthropogen veränderte Böden können durch Beimengungen von Asche, Schlacke, Bergematerial oder Zement den Bodenchemismus für Bäume entscheidend verschlechtern. Zudem führt eine Bodenverdichtung zwangsläufig zur Stauwassergefahr und zu Beeinträchtigungen im Wurzel- / Bodenluftmilieu. Innerhalb von Verkehrsflächen stehenden Bäumen mangelt es häufig an einer ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen. Dies betrifft auch Bäume, die auf Stellplatzanlagen stehen. Auf die Dauer schädigt ebenso Tausalz die Vitalität der Bäume. Erhöhte Einstrahlung und Luftschadstoffe wirken ebenfalls vitalitätshemmend. Infolge dieser „Stressfaktoren“ weisen vorbelastete Bäume auf Dauer Schadsymptome auf und mit einhergehendem Vitalitätsverlust werden die Bäume schutzloser gegenüber Baumschädlingen. Die sichtbaren Folgen sind z.B. verzögerte Kronenentwicklung, schütterere Kronen, Kleinblättrigkeit, Nekrosen und Wipfeldürre. Im Extremfall sind die Bäume nicht mehr windwurfsicher und müssen zur Herstellung der Verkehrssicherheit letztendlich gerodet werden.

Um diese negativen Schädigungsfaktoren zu vermeiden bzw. zu mindern, sind folgende Vorsorgemaßnahmen zugunsten einer ausreichenden Entwicklungsvitalität bei Baumpflanzungen sicher zu stellen:

- Es ist ein auf die Baumart bezogenes und mit Depotdünger angereichertes Pflanzsubstrat herzustellen.
- Es sind die Mindestanforderungen hinsichtlich der Pflanzgrube umzusetzen. Dies gilt insbesondere auch für teilweise überbaute Pflanzgruben.
- Dort wo ungenügende Wasserzufuhr zu erwarten ist, muss eine zusätzliche Bewässerung sichergestellt werden.
- Stämme sind zum Schutz vor Rindenschäden mit Kalkanstrich zu versehen und mit einem Baumgerüst zu stabilisieren.
- Die Pflanzbeete sind mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz der Baumstämme vor Verletzungen (z. B. durch ein Hochbord) zu versehen.
- Der Wurzelbereich ist vor Verdichtung und Überfahren u. a. durch eine Unterpflanzung zu schützen.

Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes anzulegen. In Ausnahmefällen darf die Baumscheibe auf ein liches Innenmaß von mindestens 2,00 m reduziert werden. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen.

Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die offene Erdfäche der Baumscheibe kleiner ausgeführt werden muss, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ ist unterhalb der zu befestigenden Fläche herzustellen. Zu-

dem ist die zu versiegelnde Fläche oberhalb der Pflanzgrube zwingend aus versickerungsaktivem Belag herzustellen. Ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindestdiefe von 1,50 m ist sicherzustellen. Dabei sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen unter anderem hinsichtlich des geeigneten Pflanzsubstrates gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Der Änderungsbebauungsplan enthält Festsetzungen zur Mindestgröße der Bäume, zur Pflanzfläche, dem Wurzelraum, die die zuvor genannten Vorsorgemaßnahmen beinhalten. Darüber hinaus wurden ergänzende Hinweise zu den anerkannten Regelwerken zu Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzenauswahlliste im Umweltbericht ist bei festgesetzten Pflanzungen zu berücksichtigen.

Die Hecken und Bäume dienen der gestalterischen Einbindung und tragen zur klimatischen Verbesserung bei. Um eine dauerhafte und effektive Hecke zu erzielen, ist ein mindestens 1,0 m breites Pflanzbeet erforderlich. Bei der Herstellung der Hecke sollte hier ein besonderes Augenmerk auf die Qualität des Pflanzsubstrates und die Durchlässigkeit des Untergrundes gelegt werden. Angrenzende Rückenstützen sollten das Wurzelvolumen im Untergrund nicht weiter einschränken, da dies die Wuchsmöglichkeiten und die Vitalität erheblich negativ beeinflussen kann.

Vor demselben Hintergrund ist das Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Abstandsflächen dürfen keine Abfallbehälter abgestellt werden, um eine durchgängige Eingrünung erzielen zu können.

5.9.3 Begrünungsmaßnahme im Übergang zum Grünzug

Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches ist eine durchgehende mindestens 1,2 m und maximal 1,80 m hohe Laubholzhecke als Schnitthecke oder in freiwachsender Form mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen.

Als Arten sind z.B. Hainbuche, Buche oder Liguster geeignet. Pflanzarten beinhaltet die Pflanzenauswahlliste. Für die Anpflanzungen sind Gehölze aus der Pflanzenauswahlliste, die Anlage dieser Begründung ist, zu verwenden

Zur zusätzlichen Aufwertung sollen in die zu pflanzende Laubholzhecke mit einem Abstand von jeweils 10 m standortgerechte, heimische Baumarten integriert werden. Bei der Verwendung ist aufgrund des begrenzten Platzangebotes auf die Säulenform der jeweiligen Art zu achten.

Durch diese Begrünungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Eingrünung des Gebäudes einschließlich der Nebenanlagen zur öffentlichen Grünfläche gewährleistet ist.

5.9.4 Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Es wird nur eine Nebenanlage (z.B. Gartenhaus) im nicht überbaubaren Bereich zugelassen, diese auf eine maximale Größe begrenzt und ein Abstand definiert. Der nicht überbaute Grundstücksanteil ist flächig zu begrünen. Innerhalb der Fläche, die den Bewohnenden auch zum Aufenthalt dienen soll, ist ergänzend eine Spielplatzfläche für Kleinkinder (Kategorie C) einschließlich einer Zuwegung zulässig. Diese soll in die zu begrünende Freifläche sinnvoll integriert werden.

Für den Vorgartenbereich wurden weitere Festsetzungen getroffen. 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 oder -linie.

Da die Vorgartengestaltung maßgeblichen Einfluss auf das Straßenbild und den Charakter einer Wohnsiedlung hat, soll 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.

Aus den vorgenannten Gründen wird für den Vorgarten die Festsetzung getroffen, dass ein Mindestanteil von 40% als Pflanzfläche angelegt werden muss und diese vollflächig mit Vegetation zu begrünen ist, so dass Versiegelungen und stadtklimatische Belastungsflächen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Auf Kies- und Schottergärten ist zu verzichten.

6. Infrastruktur

6.1 Nahversorgung

Die Nahversorgung ist über die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte gesichert. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m das Nahversorgungszentrum an der Wellinghofer / Teutonenstraße mit mehreren Einzelhandelsbetrieben sowie im Süden ca. 700 m entfernt das Nahversorgungszentrum Wellinghofen als nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich. Weitergehender Bedarf ist über das 1,5 km nördlich gelegen, zu Fuß oder mit dem Bus erreichbare Stadtbezirkszentrum Hörde abgedeckt.

6.2 Tageseinrichtung für Kinder und Spielplätze

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 273 wurde aufgrund des ermittelten Bedarfes eine Fläche für eine Tageseinrichtung für Kinder mit insgesamt 8 Gruppen gesichert. Spielplätze sind dezentral an drei Standorten entlang der Wegeverbindungen im Grünzug vorgesehen.

Die TEK und die Spielflächen berücksichtigen sowohl den Bedarf durch die geplanten Wohneinheiten als auch aus den vorhandenen Wohngebieten im Bebauungsplan und in Plangebietsnähe.

Die im Änderungsbereich möglichen Wohneinheiten wären bereits über den Hö 273 zulässig gewesen. Der Bedarf ist somit abgedeckt.

6.3 Schulräumliche Versorgung

Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Brücherhof-Grundschule, Ziegelhüttenweg 11, zugeordnet. Mit dem Schuljahr 2008/2009 wurden die Schulbezirksgrenzen aufgehoben, so dass freie Schulwahl besteht.

Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,5 Bewohner*innen pro Wohneinheit geht die Schulverwaltung bei vollständiger Realisierung der Planung (Bebauungsplan Hö 273) von einem Bevölkerungszuwachs von $120 \text{ WE} \cdot 2,5 \text{ Bewohner*innen} = 300 \text{ Bewohner*innen}$ aus. Es ist mit einem Schüler*innenzuwachs von 3 bzw. 2 Kindern pro Jahrgang zu planen.

Das Baugebiet des Bebauungsplans Hö 273 wurde in der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung bereits berücksichtigt. Damit ist auch der Bedarf durch die im Änderungsgebiet möglichen Wohneinheiten abgedeckt.

7. Verkehrliche Belange

7.1 Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Hö273 wurde eine verkehrliche Abschätzung des Vorhabens vorgenommen (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/3 – Mobilitätsplanung, 02/2026).

Grundlage ist das geplante Bauvorhaben mit 9 Wohneinheiten sowie einer Tierarztpraxis mit 10 Behandlungsräumen. Hierfür wurde eine Verkehrserzeugungsrechnung nach Bosserhoff durchgeführt. Daraus ergeben sich 340 Kfz/24h sowie 39 Kfz in der Spitzenstunde.

Weiterhin dient eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2024 am Knotenpunkt Wellinghofer Straße / An der Goymark als Berechnungsgrundlage. Für die weitere Betrachtung wurde die Prognose herangezogen, da sie höher als die Analysewerte liegt und somit maßgebend ist. Auf Grundlage der Verkehrserzeugungsrechnung, der Tagesganglinien und der Verkehrs-

verteilung sind die zusätzlichen Verkehrsmengen auf die Querschnitte aufgeschlagen worden.

Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit für den unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Wellinghofer Straße / An der Goymark überschlägig geprüft.

Die Kreuzung und das umliegende Verkehrsnetz können die zusätzlichen Verkehre, die durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Hö 273 erzeugt werden, aufnehmen.

Bedingung hierfür ist allerdings, dass die bisherige Verkehrsregelung im Knotenpunktarm der Wellinghofer Straße angepasst wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind durch die gestrichelte Linie eine Zufahrt sowie Abfahrt vom Grundstück in alle Richtungen möglich. Diese Regelung kann zu Rückstau in den Knotenpunktbereich führen, wenn Kfz von Süden kommend links auf das Grundstück abbiegen wollen, da sie wartepflichtig gegenüber den Verkehren aus Richtung Norden sind.

Nach Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Fachbereich 66, Tiefbauamt, darf zukünftig bei der Zufahrt zum Grundstück nur noch "Rechts rein, rechts raus" möglich sein. Dafür muss die Markierung im Knotenpunktbereich angepasst und mit einer durchgezogenen Linie versehen werden.

Die Abstimmung und Anordnung hierfür ist frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde einzuleiten.

Diese neue Verkehrsregelung ist bereits bei der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit zugrunde gelegt worden.

7.2 Parken / Fahrradabstellplätze

Für die das geplante Gebäude sind die Stellplätze für Pkw und Fahrräder gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund (abhängig von der Nutzung / den Wohnungsgrößen) im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

8. Umweltbelange

8.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Erarbeitung eines gesonderten Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall ca. 2200 m² der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten. FFH (Flora-Fauna-Habitat) und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, das heißt, die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

Die Belange betroffener Schutzgüter werden jedoch betrachtet und sind Teil der planerischen Abwägung.

Schutzgut Mensch

Durch die geplante bauliche Entwicklung, die unmittelbar an die Wellinghofer Straße anschließt, wird es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftschadstoffe kommen. Eine konkrete Darstellung der Betroffenheit und die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen bzw. der Reduzierung der Beeinträchtigung erfolgt unter Punkt 11.1.

In der 39. BImSchV Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen sind Immissionsgrenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Wenn planbedingt verstärkte Emissionen der in der 39. BImSchV erfassten Schadstoffe in Betracht kommen, muss dies im Planverfahren abwägend berücksichtigt werden. Vorgaben aus Luftreinhalteplänen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Im Rahmen einer aktuellen Betrachtung der zukünftig zu erwartenden Entwicklung der Verkehrszahlen im Umfeld des Änderungsbereiches ist von keiner erheblichen Veränderung dieser auszugehen. Eine künftige Überschreitung der Grenzwerte von Luftschadstoffen ist somit nicht gegeben.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Gegenwärtig übernimmt das Plangebiet keine Funktion für die lokale Erholungs- und Freizeitnutzung. Durch die bauliche Entwicklung ist dies auch zukünftig nicht vorgesehen. Einzig im nördlichen Teilbereich der Fläche wird es eine private Freifläche mit Aufenthaltsqualität geben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Änderungsbereich des Hö 273 ist bereits heute großflächig versiegelt und bietet nur geringfügig geeignete Vegetations- und Habitatstrukturen für Tiere. Im nördlichen Bereich findet sich eine kleine Gehölzfläche mit meist niedrigwüchsigen Gehölzen und Sträuchern. Entlang der westlichen Grenze hat sich eine mittelalte Nadelbaumreihe etabliert.

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der kleinflächig vorhandenen Vegetationsstrukturen, werden diese im Änderungsplan nicht festgesetzt. Vielmehr wird auf die zukünftige Entwicklung von Grünflächen und hochwertigen Eingrünungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen abgezielt.

Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Ein im Jahr 2020 erstellter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hö 273 lässt ebenso keine Schlüsse auf ein Vorkommen zu. Eine Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange kann auf Ebene des späteren Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

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

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Die Baufeldräumung sollte im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen und die Bauarbeiten sind auf die Tageszeit zu beschränken. Abrissarbeiten von Gebäuden sollten außerhalb der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Oktober / November erfolgen.

Schutzgut Boden / Altlasten

Gemäß der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hö 273 durchgeführten Bodenuntersuchungen stehen im Untersuchungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld überwiegend Pseudogley – Parabraunerden und kleinflächig auch Parabraunerden an. Diesen Bodentypen wird eine hohe Fruchtbarkeit und Regelungs- und Pufferfunktion zugewiesen, weshalb sie grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen sind. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung sowie des hohen Versiegelungsgrades der Böden im Änderungsbereich, ist von einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden jedoch nicht auszugehen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Umweltplan der Stadt Dortmund weist das Grundwasser einen mittleren Flurabstand von 2 m auf. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als eher gering einzustufen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Ein entsprechender Nachweis der Ableitung des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers wird im Bauantragsverfahren geführt werden.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits stark vorgeprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die vorhandenen Freiflächen mit gegenwärtigem Vegetationsbestand befinden sich am westlichen Rand sowie in einem nördlichen Teilbereich des Gebietes. Somit stellt sich für

das Schutzgut Fläche je nach Versiegelungsgrad eine geringe bis hohe Beeinträchtigungsempfindlichkeit gegenüber Eingriffen dar. Durch die geplante Erhaltung und Aufwertung der bereits heute schon vorhandenen Freiflächen wird das Schutzgut Fläche auf diesen Teilflächen eine Aufwertung erfahren.

Schutzgut Klima

Anhand der vom RVR erarbeiteten Klimaanalyse für das Stadtgebiet Dortmund, stellt sich für den Änderungsbereich überwiegend ein sogenanntes „Stadtrandklima“ dar. Dieses Klimatop wird als wohnklimatischer Gunstraum beschrieben. Daneben haben aber auch ein Gewerbeklima sowie zu geringen Teilen, vor allem am westlichen Rand des Gebietes, ein Freilandklima Einflüsse auf das Gebiet.

Der im Westen des Plangebietes befindlichen Grünverbindung, die die Bereiche nördlich und südlich der Zillestraße miteinander vernetzt, kommt eine große Bedeutung als Kaltluftschneise zu. In Kombination mit dem im Änderungsbereich bedeutsamen Kaltlufteinwirkungsbereich für die angrenzenden Siedlungsräume, liegt hier eine insgesamt hohe klimaökologische Funktion vor. Diese hat nicht nur räumlich begrenzte positive, klimatische Auswirkungen auf den Raum, sondern wirkt sich ebenso positiv auf die Wohnqualität im Umfeld aus.

Lokale Klimaanpassungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen innerhalb des Gebietes können positive Effekte für die direkte Umgebung erzielen.

Ergänzend zu Maßnahmen der Dachbegrünung ist als Neubaustandard für klimagerechtes Bauen der Stadt Dortmund vorgesehen auf den Dächern neuer Gebäude eine Solaranlage zu installieren. Dies hat ebenso positive klimatische Effekte.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Insgesamt ist von einer eher geringen Bedeutung des Änderungsbereiches für das Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Die am westlichen Rand befindliche Nadelbaumreihe stellt ein gliederndes Element zum vorhandenen öffentlichen Freiraum dar. Durch die geplante bauliche Entwicklung verändert sich das Ortsbild nur geringfügig. Vielmehr wird sich durch die Bebauung und die randliche Eingrünung mittels Laubholzhecke und Bäumen, der südlich- westliche Rand des öffentlichen Freiraums klarer strukturieren.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Für den Bereich des Bebauungsplan Hö 273 sind archäologische Verdachtspunkte bekannt. Aufgrund der starken Vorprägung des Änderungsbereiches ist jedoch nicht von einer Betroffenheit entsprechender Bodendenkmäler auszugehen.

Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der derzeitigen intensiven Vornutzung des Plangebietes mit einem hohen Versiegelungsgrad und flächenmäßig geringfügig vorhandenen Vegetationsstrukturen, findet

durch die geplante bauliche Entwicklung kein nennenswerter Eingriff statt. Der Anteil versiegelter Flächen sowie Vegetationsflächen wird sich nur sehr geringfügig ändern. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen, die eine durchgehende Eingrünung am westlichen Rand und Baumanpflanzungen zum Ziel haben, sowie der Festsetzung einer Dachbegrünung ergeben sich im Zuge der Realisierung des Änderungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen.

8.2 Sonstige Umweltbelange

Treibhausgasemissionen

Bei Neubauvorhaben entstehen durch die Landnutzung, den Verkehr sowie den Bau und Betrieb Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen).

Bei dem Grundstück im Änderungsbereich handelt sich um einen baulich vorgeprägten und stark versiegelten Bereich.

Der vorhandene Boden ist bergbaulich belastet und hat bezüglich der Treibhausgase keine besondere Wirkung, wie bspw. Moore. Mit Umsetzung der Planung wird kein schützenswerter Baumbestand überplant. Bei den wenigen vorhandenen Grünstrukturen ist von einem vergleichsweise geringen aktiven CO₂ Speicher auszugehen.

Demgegenüber werden im Änderungsplan eine Baumreihe sowie eine Stellplatzbegrünung mit Bäumen festgesetzt. Weitere Grünmaßnahmen erfolgen durch Hecken-, Pflanzflächen und eine Dachbegrünung. Die grünordnerischen Maßnahmen entsprechen sowohl qualitativ als auch quantitativ den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der zusätzliche Kfz-Verkehr, den die Wohnnutzung und die geplante Nutzung als Tierarztpraxis (bzw. sonstige im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen) auslösen, ist mit THG-Emissionen verbunden. Bei einer baulichen Entwicklung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 273 als Allgemeine Wohngebiet wären ebenfalls Emissionen verbunden, zumal auch im Allgemeinen Wohngebiet ergänzende Nutzungen mit vergleichbaren Emissionen zulässig waren.

Insgesamt handelt es sich im Änderungsbereich um ein Einzelbauvorhaben mit einem Bauvolumen, das der umgebenen Siedlungsstruktur entspricht. Mit der Planung „Wohnen und Tierarztpraxis“ werden Nutzungen umgesetzt, die im Stadtgebiet erforderlich sind.

Die geplante Überbauung, das zulässige Bauvolumen, die nutzungsbezogenen Verkehre und der Betrieb zulässiger Nutzungen werden als nicht erheblich bewertet. Gemäß textlicher Festsetzung wird die „Nichtwohnnutzung“ auf maximal ca. 50% des Bauvorhabens begrenzt. Durch die grünordnerischen Maßnahmen kann das Vorhaben im Vergleich zum Bestand einen positiven klimatischen Beitrag leisten. Demgegenüber stehen die mit der Errichtung und dem Betrieb des Bauvorhabens sowie die mit der Nutzung verbundenen Verkehren.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass das Vorhaben nicht klimaneutral ist und somit nicht dazu beiträgt die THG-Emissionen bis zum Jahr 2035 auf null zu senken (Ziele des Handlungsprogramms Klima-Luft 2030 und des Rates der Stadt Dortmund). Das Ziel der Treibhausgasneutralität schließt aber nicht jegliche Entwicklungen aus, die nicht klimaneutral sind.

Mit dem Änderungsverfahren werden die THG-Emissionen durch verschiedene Maßnahmen, die über den gesetzlichen Mindeststandard hinausgehen, reduziert und somit die Belange nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Planung berücksichtigt. Danach soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden und eine Anpassung an den Klimawandel erfolgen.

Unter Berücksichtigung der geplanten und über die Bebauungsplanfestsetzungen sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesicherten Maßnahmen (Solardachpflicht, Dachbegrünung bei Flachdächern, verpflichtender KfN-Gebäudestandard) werden die negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die THG-Emissionen und den Klimawandel begrenzt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen ist die Beeinträchtigung jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Baumschutzsatzung

Zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen liegt für die Stadt Dortmund die Baumschutzsatzung vom 02.06.2006 vor. Gemäß Baumschutzsatzung sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm gemessen in 1 m Höhe sowie mehrstämmige Bäume, deren Summe aller Stammumfänge min 80 cm bzw. mind. ein Stamm einen Umfang von 30 cm aufweist, geschützt. Bei Inanspruchnahme von geschützten Bäumen ist durch Pflanzung derselben oder zumindest der gleichwertigen Art mit einer Mindestqualität von 20-25 cm Stammumfang Ersatz zu leisten. Die Anzahl orientiert sich an dem eingemessenen Stammumfang.

Bei der Beanspruchung von geschütztem Baumbestand sind die notwendigen Fällanträge im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu stellen

8.3 Minderungs- und grünordnerische Maßnahmen

8.3.1 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits baulich vorgeprägtes Grundstück mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

8.3.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen) auszuführen.

8.3.3 Vermeidung / Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung schädlicher Umweltauswirkungen werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören die Stellplatzbegrünung mit großkronigen Bäumen. Hecken- und Baumpflanzungen zur Eingrünung des Bauvorhabens im Übergang zum öffentlichen Grünzug, die Vorgabe der flächigen Bepflanzung der nicht überbauten Flächen sowie die Dachbegrünung auf allen Flachdächern.

9. Klimafreundliche Neubaustandards / Energiekonzept

9.1 Klimafreundliche Neubaustandards

Der Nachhaltigkeitsstandard für Gebäude wird erfüllt, wenn das Gebäude nach den Vorgaben des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ – KFN – gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG – eingehalten werden. Mit der Umsetzung dieses Standards werden die Treibhausgasemissionen durch die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes gegenüber dem gesetzlichen Mindeststandard erheblich reduziert. Mit dem Ratsbeschluss zu den klimafreundlichen Neubaustandards aus dem Jahr 2025 (DS.-Nr. 38637-25) wurde darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall Ausnahmen vom Förderstandard KFN zuzulassen, sofern sie durch andere vergleichbar klimafreundliche Maßnahmen kompensiert werden.

Die Umsetzung der Vorgaben wird über einen mit der Antragstellerin für das geplante Bauvorhaben abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

9.2 Vorrang von Fernwärme / Nahwärmeinseln

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens wurde kein eigenständiges Energiekonzept erstellt. Gemäß Energienutzungsplan der Stadt Dortmund liegt der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Prüfgebietes für Nahwärme. Das heißt, die Wärmedichte im umliegenden Bestand ist so gering, dass hier der Ausbau eines neuen Nahwärmenetzes nicht wirtschaftlich ist. Im direkten Umfeld des Plangebietes ist kein nutzbares Abwärmepotenzial, wie z.B. industrielle Abwärme oder Kanalabwärme bekannt, das genutzt werden könnte. Luft und Geothermie stehen als Wärmequellen für Wärmepumpen am Standort zur Verfügung.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu führen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser.

10.2 Entwässerung

10.2.1 Gebäudeentwässerung

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um ein bereits baulich genutztes Grundstück. Innerhalb der Wellinghofer Straße ist eine Mischkanalisation vorhanden, an die die Bebauung angeschlossen werden kann.

Für das geplante Flachdach wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan aufgenommen. So erfolgt eine zusätzliche Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers.

10.2.2 Überflutungsvorsorge

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen: Die privaten Verkehrs- und Wegeflächen sind im Zuge des Ausbaus seitlich durch Randeinfassungen (Randstein bei den Grundstückszufahrten ca. 3,0 cm und an den normalen Grenzbereichen ca. 8,0 cm) über der Fahrbahnoberfläche zu begrenzen.

Hinsichtlich der Baugrundstücke wird vorsorglich empfohlen alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen und Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen zu erhöhen.

10.2.3 Überflutungsnachweis

Bei Grundstücken mit einer undurchlässigen Fläche von $\geq 800 \text{ m}^2$ sind Überflutungsnachweise (Gl. 20, 21 der DIN 1986-100) zu führen. Ermittelte Rückhaltevolumina sind ober- oder unterirdisch auf dem Grundstück vorzuhalten. Sollten die Wassermassen – resultierend durch die Notentwässerung bei Flachdächern – nicht auf dem Dach verbleiben, so sind hierfür ebenfalls Räume vorzuhalten die temporär diese Wassermassen aufnehmen. Jegliche auf dem Grundstück anfallende Wassermassen sind durch geeignete Maßnahmen auch dort zu bewirtschaften. Einer Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Wegeflächen wird nicht zugestimmt.

Der Überflutungsnachweis im Zuge des Bauantragsverfahren zu erbringen.
Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Immissionsschutz

11.1 Geräuschemissionen

Für den Änderungsbereich wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (IST Akustik GmbH, Burscheid, 02/2026), um zu prüfen, ob bzw. welche Immissionen auf das Plangebiet einwirken bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

11.1.1 Grundlagen

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Wohnbauflächen liegen im Geltungsbereich des Hö 273 und werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Änderungsbereich wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – wurde ein Schallimmissionsgutachten, Afi Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 22.10.2020, erstellt. Gemäß dem Ergebnis hat die westlich angrenzende Feuerwache an der Zillestraße keinen relevanten Einfluss auf das Plangebiet und somit auch nicht auf den Änderungsbereich.

Weiterhin ist nordwestlich des Änderungsbereiches innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz der Kategorie B mit einer Größe von ca. 500 m² festgesetzt. Schallimmissionen von Spielplätzen sind insgesamt sozialadäquat. Zudem liegt der geplante Spielplatz in einer Entfernung von ca. 60 m von der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Änderungsbereiches entfernt.

Es sind keine Vorbelastungen durch gewerbliche Immissionen vorhanden.

11.1.2 Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Auf der Grundlage der ermittelten Verkehrsdaten (Prognose) wurde eine Schallimmissionsprognose (IST Akustik GmbH, Burscheid, 02/2026) erstellt.

Auswirkungen der Verkehre Zillestraße / Wellinghofer Straße auf den Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist im südöstlichen Plangebiet durch verkehrliche Immissionen der Zillestraße und Wellinghofer Straße deutlich belastet.

Gemäß dem Ergebnis werden an den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Gebäudes nachts bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) prognostiziert. An den rückwärtigen Fassaden (Nordausrichtung) ergeben sich Beurteilungspegel von 45 bis 55 dB(A) tags und 37 bis

47 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Urbanes Gebiet) können damit an den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Baukörpers um bis zu 11 dB(A) tags und bis zu 12 dB(A) nachts überschritten werden..

Die Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird an den Fassaden mit Ausrichtung zur Straße um bis zu 1 dB tags und bis zu 2 dB nachts überschritten.

Für die Freiflächen im nördlichen Änderungsbereich werden bei einer Abschirmung durch das geplante Gebäude Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 tags wird um mindestens 5 dB unterschritten.

Im Baufeld werden in potenziellen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) 60 dB(A) überschritten. An nördlich ausgerichteten Fassaden sind durch die Eigenabschirmung Beurteilungspegel zwischen 45 und 55 dB(A) zu erwarten, womit die 60 dB(A) um mindestens 5 dB unterschritten werden.

Auswirkungen des Bauvorhabens im Änderungsbereich auf das Umfeld

Die nutzungsbedingten induzierten Ziel- und Quellverkehre im Änderungsbereich wirken sich auf die umliegende Bebauung aus.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden im Prognose-Planfall an den Bestandsgebäuden im Kreuzungsbereich sowie an der Zillestraße und an der Straße An der Goymark überschritten.

Es liegen bereits heute teilweise Beurteilungspegel > 70 dB(A) tags und / oder > 60 dB(A) nachts (jeweils Schwelle der Gesundheitsgefährdung) vor.

Es kommt aufgrund des Planvorhabens an den untersuchten Immissionsorten zu Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 0,4 dB(A) tags und nachts (Kreuzungsbereich).

Die Erhöhung bezieht sich dabei auf den Prognose-Nullfall. Das bedeutet, dass die nutzungs- und grundstücksbezogenen Mehrverkehre bei einer Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet) unberücksichtigt geblieben sind.

Aufgrund der baulichen Situation sind Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes nicht möglich. Die Wohngebäude im Untersuchungsbereich, die durch den Zusatzverkehr eine erstmalige Überschreitung von 70 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts erfahren, sind innerhalb des Schallschutzfensterprogramms der Stadt Dortmund gesondert zu betrachten.

Betroffene Gebäude:

Wellinghofer Straße Hs.-Nr. 200, 202 und 205 sowie Zillestraße 4.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – erstellte Schallimmissionsgutachten hatte bereits im Ergebnis festgestellt, dass es durch die Umsetzung der Planung im Umfeld zu einer Erhöhung der Immissionspegel durch den Straßenverkehrslärm kommt. Maßgeblich betroffene Eigentümer wurden angeschrieben. Die genannten Gebäude entlang der Wellinghofer Straße zählten bereits hierzu. Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht für Gebäude mit Pegeln über 70 dB(A) tags und/ oder 60 dB(A) nachts grundsätzlich die Möglichkeit, eine Förderung für den Einbau von Schallschutzfenster im Rahmen des städtischen Schallschutzfensterprogrammes der Stadt Dortmund zu beantragen.

Private Zufahrt

Weiterhin wird für die private Zufahrt, die zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung verläuft, festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts unterschritten werden und keine Konflikte aus den zukünftigen Verkehren zu erwarten sind.

Gewerbelärm

Mit der Nutzungsfestsetzung Urbanes Gebiet ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zulässig. Grundlage der Berechnung der gewerblichen Nutzung bildet die Betriebsbeschreibung für die Tierarztpraxis.

Der verwendete Ansatz stellt für die Größe des Urbanen Gebietes ein pessimistisches Szenario da. Es werden die Öffnungszeiten der Praxis im Regelbetrieb als auch die Notdienstzeiten entsprechend der Betriebsbeschreibung berücksichtigt.

Im Ergebnis überschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Voraussetzung hierfür ist, dass die private Zufahrt asphaltiert wird. Da dies die nutzungsbezogenen Vorgaben sind, sind entsprechende Nachweis antragsbezogen zu erbringen und nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan auszunehmen.

11.1.3 Zusammenfassung

Im Grundsatz ist aktiver Schallschutz durch Lärmschutzhindernisse oder größere Abstände dem passiven Schallschutz durch Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Im Änderungsplan wird ein drei- bis viergeschossiges Gebäude festgesetzt. Ein aktiver Schallschutz müsste dann gebäudehoch sein und würde sich aus städtebaulicher Sicht sehr negativ auf die Gestalt des Straßenraums auswirken sowie zu einer hohen Verschattung der Fassaden führen. Eine Schallschutzwand wäre aufgrund des geringen Abschnittes zwischen Bestandsbebauung im Norden und öffentlicher Grünfläche im Westen sowie durch die erforderlichen Zugänge und -fahrten wenig effektiv.

Durch einen größeren Abstand des Baufensters zur Wellinghofer Straße könnte keine bauli-

che Fassung des Straßenraumes erfolgen, es würden Vorflächen mit geringer Aufenthaltsqualität entstehen und Freiflächen im Norden des Plangebietes würden durch eine Verschiebung des Baukörpers und der Stellplatzfläche in nördlicher Richtung überplant.

Daher werden im Änderungsplan passive Maßnahmen festgesetzt. Die Fenster müssen ausreichenden Schallschutz bieten und Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

11.2 Luftreinhaltung

Im Rahmen einer aktuellen Betrachtung der zukünftig zu erwartenden Entwicklung der Verkehrszahlen im Umfeld des Änderungsbereiches ist von keiner erheblichen Veränderung dieser auszugehen. Eine künftige Überschreitung der Grenzwerte von Luftschadstoffen ist somit nicht gegeben.

12. Sonstige Belange

12.1 Altlasten / Methanausgasungen

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet.

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Änderung der Zone 0 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

12.2 Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet. Im Änderungsbereich sind gemäß der der Bezirksregierung Arnsberg keine Blindgängerverdachtspunkte vorhanden. Vorsorglich wird ein Hinweis in den Änderungsbebauungsplan aufgenommen, dass für den Fall, dass bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

12.3 Bergbauliche Einwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – hat die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, sowie die nach genannten Bergwerkseigentümerinnen zu den bergbaulichen Verhältnissen mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor dem Jahr 1900 im tages-/oberflächennahen Bereich Steinkohlenbergbau stattgefunden hat. Außerdem befinden sich im Plangebiet mehrere Tagesöffnungen, über die ein Zugang in das Steinkohlengebirge möglich war. Die Hinweise gelten auch für den Geltungsbereich der Änderung Nr. 1.

Das Plangebiet befindet sich oberhalb der Markscheide der auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfelder „Crone I“ und „Clarenberg und Clarenberger Erbstolln“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Crone I“ ist die E.ON SE Landmanagement and Mining, Essen, Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Clarenberg und Clarenberger Erbstolln“ ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Dortmund.

Das Ingenieurbüro Düffel, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und Geotechnik (ID E+G) hat eine Grubenbildeinsichtnahme durchgeführt und eine bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der altbergbaulichen Hinterlassenschaften erstellt (Dortmund, 23.05.2019).

Gemäß der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung, den Abbau zu dokumentieren und die Aufzeichnungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu hinterlegen, erst mit Einführung des Berggesetzes im Jahre 1865 entstanden ist. Abbau, der vor dieser Zeit stattgefunden hat, sogenannter „Uraltbergbau“, ist in den Grubenbildern oftmals nicht dokumentiert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in Notzeiten auch nicht genehmigter Abbau, so genannter „Wilder Bergbau“ betrieben wurde, der naturgemäß in den amtlichen Aufzeichnungen ebenfalls nicht dargestellt wurde.

Im Untersuchungsgebiet (des Bebauungsplans Hö 273) befinden sich mehrere Steinkohlenflöze unter einer gering mächtigen Lockergesteinsüberdeckung. Die Flöze verlaufen im Plangebiet von Nordosten nach Südwesten.

Im Änderungsbereich verlaufen die Flöze „Girondelle 4 und 5“.

Für das Flöz „Girondelle 4“ ist eine hohe Wahrscheinlichkeit gegeben, dass eine Tagesbruch- bzw. Senkungsfahr vorhanden ist. Auf diesem Flöz hat unter dem Untersuchungsgebiet dokumentierter Bergbau im tages- / bzw. oberflächennahen Bereich stattgefunden, der sich heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

Für das Flöz „Girondelle 5“ wird nur mit einer geringen bzw. mittleren Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen, dass die Gewinnung von Steinkohle im tagesnahen Bereich stattgefunden hat.

Des Weiteren befinden sich im Änderungsbereich zwei seigere Tagesöffnungen.

Über die weiteren Tagesöffnungen ist wenig bekannt. Die Koordinaten der Schächte können nur mit einer Lagegenauigkeit von + 20 m bis + 30 m angegeben werden. Hinsichtlich der Schächte muss grundsätzlich innerhalb der ermittelten Schachtschutzbereiche von einer nicht ausreichenden Standsicherheit der Tagesoberfläche ausgegangen werden. Zusätzlich sind die jeweiligen Lagegenauigkeiten zu berücksichtigen.

Gemäß der gutachtlichen Stellungnahme ist die Durchführung von Erkundungsbohrungen erforderlich, um die Gefährdungsabschätzung konkretisieren zu können. Dies gilt auch in

den Schachtschutzbereichen, um Hinweise auf die Schächte und deren Verfüllzustand zu gewinnen. In den Bereichen, in denen Hohlräume und Verbruchzonen aus tagesnahem Abbau festgestellt werden, sind ergänzende Bohrungen und Verfüllmaßnahmen erforderlich, um die Tagesbruchgefährdung zu beseitigen.

Für den Änderungsbereich und für die Schachtschutzbereiche wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen, in denen bei Baumaßnahmen möglicherweise Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Vorsorglich wird im Änderungsbebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei anstehenden Baumaßnahmen außerdem die Bergwerkseigentümer gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche "Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" erforderlich sind.

12.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – ist ein Teilgebiet (südlich der Schulgebäude, westlich der Bebauung Stettiner Straße) als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet, der in den nördlichen Änderungsbereich hineinreicht.

Im gesamten Plangebiet des Hö 273 gilt gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde ein vorsorglicher Hinweis zu Bodenfunden.

Dieser Hinweis wird in den Änderungsbereich aufgenommen.

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorzufinden.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Änderungsbereich Urbanes Gebiet 2220 m²

14. Gutachten

- Schallimmissionsgutachten
- Bergbaulich-Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro DÜFFEL, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und Geotechnik mbH, Dortmund, 23.05.2019

Anlage I: Pflanzenauswahlliste

Dortmund, den 09.02.2026

gez. Tanja Hühner
Bereichsleiterin

Pflanzenauswahlliste

(Anlage I)

(Die Wüchshöhe und -breite hängt natürlich vom optimalen Standort ab Quellen divers)

Bäume mit Wuchshöhen bis < 25 m)	2
Bäume mit schlankem Wuchs	2
Sträucher	2
Heckenpflanzen (freiwachsend oder für Schnitthecken)	2
Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben	3
Extensive Dachbegrünung Sedum-Sprossensaat (20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen)	3
Dachbegrünung mit Stauden	3
Stauden als Pollen- und Nektarspender für Insekten (eine Auswahl)	4

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation	PI = potentiell invasiv, Einstufung bfn
K = Kulturflüchtling (bisläng noch nicht fest eingebürgert)	I = invasiv, Einstufung bfn
E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)	N = Neobiota LANUV
ZB = Arten, die als sehr robust hinsichtlich des Klimawandels angesehen werden Zukunftsbäume der Stadt Dortmund	* = schwarze Liste Umweltbericht LP
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;	
Stadtplanungsamt Dortmund, 61/4 – Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster	
Pflanzenlisten Umweltbericht Landschaftsplan – Wuchshöhen GALK + Internetrecherche	

Bäume mit Wuchshöhen bis < 25 m)

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe Breite	Standort/Boden	
Carpinus betulus	Hainbuche	(> 25 m 12 m)		pnV
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	(20 m 12 m)		ZB
Prunus avium	Vogelkirsche	(> 25 m 15 m)		pnV
Acer campestre	Feldahorn	(15 m 15 m)		pnV
Acer monspessulanum	Felsenahorn	(10 m 7 m)		ZB
Amelanchier arborea, Robin Hill	Felsenbirne	(8 m 5 m)		ZB
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	(15 m 12 m)		ZB
Tilia cordata	Winterlinde	(20 m 15 m)		ZB

Bäume mit schlankem Wuchs

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe Breite	Standort/Boden	
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden Hainbuche	(20 m 6 m)		
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen Hainbuche	(15 m 5 m)		ZB
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Aufrechter Weißdorn, Säulendorn	(7 m 3 m)		
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Stil-Eiche	(20 m 7 m)		
Sorbus thur. ‚Fastigiata‘	Thüringi. Säulen-Mehlbeere (-Eberesche)	(7 m 5 m)		

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe Breite	Standort/Boden	
Cornus mas	Kornelkirsche	(8 m 8 m)		K, E
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(5 m 4 m)		pnV
Corylus avellana	Strauchhasel	(7 m 7 m)		pnV
Prunus spinosa	Schlehe	(4 m 4 m)		pnV
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	(1,5 m 1,5 m)		E
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	(1,5 m 1,2m)		E
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	(1,2 m 1,2 m)		E
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(7 m 5 m)		pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	(4 m 3,5 m)		pnV

Heckenpflanzen (freiwachsend oder für Schnitthecken)

Botanischer Name	Deutscher Name	Standort/Boden	
Acer campestre	Feldahorn		pnV, K
Carpinus betulus	Hainbuche		pnV
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		pnV

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation	PI = potentiell invasiv, Einstufung bfn
K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert)	I = invasiv, Einstufung bfn
E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)	N = Neobiota LANUV
ZB = Arten, die als sehr robust hinsichtlich des Klimawandels angesehen werden Zukunftsbäume der Stadt Dortmund	* = schwarze Liste Umweltbericht LP
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/4 – Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster Pflanzenlisten Umweltbericht Landschaftsplan – Wuchshöhen GALK + Internetrecherche	

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Calluna vulgaris	Besenheide, Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Waldsegge	pnV
Deschampsia caespitosa	Rasenschmiele, Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Luzula sylvatica	Waldhainsimse	pnV
Vinca minor	Kleines Immergrün	K

Extensive Dachbegrünung Sedum-Sprossensaat (20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen)

Allium schoenoprasum	Schnittlauch	
Dianthus carthusianorum	Kartäuser Nelke	
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	
Origanum vulgare	Echter Dost	
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf (auch Pimpinelle)	
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	pnV
Sedum album	Weißer Fetthenne	
Sedum reflexum	Felsenfetthenne	
Sempervivum tectorum	Dachhauswurz	
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian	
Trifolium arvense	Hasenklees	

Dachbegrünung mit Stauden

Achillea tomentosa	Filzige Schafgarbe
Allium spec.	Zierlauch
Aster dumosus	Kissenaster
Campanula spec.	Glockenblume (Arten)
Carlina spec.	Golddistel, Eberwurz (Arten)
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Fragaria viridis	Hügelerdbeere
Geranium sanguineum	Blutstorchschnabel
Sedum spec.	Fetthenne, Mauerpfeffer
Sempervivum spec.	Hauswurz (Arten)
Thymus praecox	Frühblühender Thymian

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation	PI = potentiell invasiv, Einstufung bfn
K = Kulturflüchtling (bisläng noch nicht fest eingebürgert)	I = invasiv, Einstufung bfn
E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)	N = Neobiota LANUV
ZB = Arten, die als sehr robust hinsichtlich des Klimawandels angesehen werden Zukunftsbäume der Stadt Dortmund	* = schwarze Liste Umweltbericht LP
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;	
Stadtplanungsamt Dortmund, 61/4 – Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster	
Pflanzenlisten Umweltbericht Landschaftsplan – Wuchshöhen GALK + Internetrecherche	

Stauden als Pollen- und Nektarspender für Insekten (eine Auswahl)

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alcea rosea	Gewöhnliche Stockrose
Campanula (diverse Arten)	Glockenblumen
Filipendula (diverse Arten)	Mädesüß
Geranium (diverse Arten)	Storchschnabel
Lavandula angustifolia	Echter Lavendel
Malva (diverse Arten)	Malven
Nepeta (diverse Arten)	Katzenminze
Pulmonaria (diverse Arten)	Lungenkraut
Salvia (diverse Arten)	Salbei
Teucrium (diverse Arten)	Gamander
Thymus (diverse Arten)	Thymian / Quendel
Veronica (diverse Arten)	Ehrenpreis

Weitere „insektenfreundliche“ Stauden finden sich hier:

https://www.stauden.de/files/download/BdS_Insektenweide.pdf

Bundesnaturschutzgesetz § 40 Übergangsregelung zum 31.03.2020 beendet: das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete bis einschließlich 1. März 2020; bis zu diesem Zeitpunkt sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation	PI = potentiell invasiv, Einstufung bfn
K = Kulturflüchtling (bisläng noch nicht fest eingebürgert)	I = invasiv, Einstufung bfn
E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)	N = Neobiota LANUV
ZB = Arten, die als sehr robust hinsichtlich des Klimawandels angesehen werden Zukunftsbäume der Stadt Dortmund	* = schwarze Liste Umweltbericht LP
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;	
Stadtplanungsamt Dortmund, 61/4 – Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster	
Pflanzenlisten Umweltbericht Landschaftsplan – Wuchshöhen GALK + Internetrecherche	