

## Wohnen am Hans-Grüning-Weg in Menglinghausen („Welcome HoMe“)

### **Beantwortung der Anfragen von Ortschaft und Anwohnerschaft zum öffentlichen Baurecht (Planungs- und Bauordnungsrecht)**

Derzeit läuft für das Bauvorhaben „Welcome HoMe“ zwischen Helene-Meiser-Weg, Hans-Grüning-Weg und Friedrich-Menze-Weg in Menglinghausen das Baugenehmigungsverfahren. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist in diesem Verfahren gesetzlich nicht bzw. nur in bestimmten Ausnahmefällen vorgesehen. In diesem Fall erfolgte auf Wunsch der Ortschaft und Anwohnerschaft jedoch eine Information vor Erteilung der Baugenehmigung. Die Durchführung erfolgte in Form eines Projektsteckbriefes, da eine Veranstaltung aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht möglich war/ist. Mit diesem Fragenkatalog wird weiterhin auf Anfragen von Ortschaft und Anwohnerschaft, welche das Planungs- und Bauordnungsrecht betreffen, eingegangen.

### Gebäude

#### **Warum sind Mehrfamilienhäuser und keine Reihenhäuser geplant?**

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 254 – Menglinghausen – waren auf dem Vorhabengrundstück im städtebaulichen Konzept Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden dementsprechend getroffen. Die Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 ermöglicht den Bau der geplanten drei Vollgeschosse. Schließlich ist eine offene Bauweise mit der Abweichung vorgegeben, dass Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.

#### **Warum sind nicht 25 Prozent der Wohnungen als Sozialer Wohnraum geplant?**

Gemäß des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 254 – Menglinghausen – besteht für den Investor keine Verpflichtung zum Bau von sozialem Wohnraum. Die 2013 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene 25-Prozent-Quote von geförderten Wohnungen im Neubau gilt lediglich beim Verkauf städtischer Grundstücke sowie bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen. Die Errichtung von 10 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau geschieht in diesem Bauprojekt damit auf freiwilliger Basis.

#### **Warum sind mehr als 90 Wohneinheiten geplant?**

Der Bebauungsplan Hom 254 – Menglinghausen – trifft keine Festsetzungen zu der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in diesem Baufenster. Gemäß der Begründung des o.g. Bebauungsplanes wurde in dem gesamten Geltungsbereich jedoch das Planungsrecht zur Verwirklichung von 380 neuen Wohneinheiten geschaffen. Für diese Bebauungsdichte wurde auch die Infrastruktur des Gebiets ausgelegt. Bisher wurden erst etwa 240 dieser Wohneinheiten realisiert, sodass die geplanten 133 Wohneinheiten den Planungsannahmen des Bebauungsplanes entsprechen.

#### **Warum kein konkretes Wohnkonzept – angepasst an aktuelle gesellschaftliche Bedürfnisse? (Pflege-WGs, Senioren Wohnen, Gewerbe?)**

Das Vorhaben bewegt sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gewerbliche Nutzungen sind nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig.

### **Warum werden fünf Gebäudekörper gebaut, obwohl der Bebauungsplan drei Baufenster festsetzt?**

Die Baufenster schreiben die Bebauung nicht exakt vor, d.h. es können innerhalb der Grenzen auch mehr als drei Gebäude errichtet werden. In einigen Fällen kommt es zu städtebaulich vertretbaren leichten Überschreitungen dieser Baugrenzen, da die zulässige Baukörpertiefe nicht mehr den heutigen Standards entspricht. Die Überschreitungen beziehen sich dabei vorrangig auf den straßenabgewandten Innenbereich.

### **Welche maximale Höhe dürfen die Baukörper haben und wie ist die Höhe der südlichen Gebäude entlang des Friedrich-Menze-Wegs Nr. 55 – 61?**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 254 – Menglinghausen – liegt die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse bei drei. Eine Firsthöhe o.ä. ist in dem Baufenster jedoch nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß der Bauordnung NRW ein Staffelgeschoss zulässig, welches bis zu zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Die Oberkante des Staffelgeschosses ist dabei niedriger als die Firsthöhe bei Ausführung eines Satteldaches. Die OK Attika (Oberkante der Attika) des geplanten Friedrich-Menze-Wegs 42 und 44 wird bei etwa 10,9 m über der OK FF (Oberkante Fertigfußboden) liegen, d.h. bei 114,9 m üNN (über Normal-Null).

### **Muss es eine Bebauung in der Größenordnung sein oder kann es nicht eine sozial- und umweltverträgliche Lösung mit allen Beteiligten geben?**

Der Eigentümer hat das Recht, sein Grundstück gemäß Bebauungsplan zu nutzen. Die Wohnraumschaffung wird stadtseitig begrüßt.

### **Wie hoch wird die Bodenplatte über dem Boden sein und sind Höhenversätze zwischen den Gebäuden geplant?**

Die Gebäude sind ebenerdig, da die Zugänge zu den Gebäuden barrierefrei ausgebildet werden und sie auf einer Gemeinschaftstiefgarage stehen.

### **Wo sind Mülltonnenstellplätze geplant?**

Die mit einer Begrünung versehenen Behälterstandorte befinden sich auf dem Privatgrundstück zwischen den Gebäuden sowie entlang des privaten Gehweges, welcher sich zwischen den Gebäuden und den Pkw-Stellplätzen befindet.

## **Freiraum**

### **Von wem ist die Wegeachse im rückwärtigen Bereich der fünf Baukörper nutzbar?**

Der Weg ist für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sowie Rettungsfahrzeuge nutzbar. Die Verbindung erhöht die Durchlässigkeit des Grundstücks und dient allen Anwohner\*innen des Quartiers.

### **Wie werden die Freiflächen auf dem Gelände gestaltet und wird es neue Spielplätze geben?**

Während die an die Gebäude angrenzenden Freiflächen den Erdgeschosswohnungen als private Gartenflächen zugeordnet werden, ist der überwiegende Anteil der Freianlage zur gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner\*innen. Innerhalb der Höfe werden vielfältige Sitz- und Spielmöglichkeiten

geschaffen. Es handelt sich um einen halböffentlichen Raum, in dem die Spiel- und Wegeachse für alle Anwohner\*innen zugänglich ist.

#### **Gibt es Kampfmittel oder Altlasten durch den Bergbau im Boden?**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Kampfmittel. Bei dem im Zuge des Bodengutachtens gezogenen Proben wurden fernerhin keine Altlasten festgestellt. Gemäß Grubenbildeinsicht des erstellten Bodengutachtens lag das Bergwerk Kaiser-Friedrich weiter östlich.

#### **Werden Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen getroffen?**

Die im Bauvorhaben umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung, Tiefgaragenbegrünung u.ä. dienen dazu, die Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft zu verringern, jedoch ebenso zur Beschattung der Gebäude/Flächen und Frischluftentstehung.

#### **Wird das Gelände eingefriedet – im Hinblick auf Krötenwanderung?**

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 254 – Menglinghausen – ist das Wohngebiet zur Einfriedung der Grundstücke, mit Ausnahme von Terrassen und Sitzplätzen an Gebäuden, mit Hecken oder freiwachsenden Gehölzstreifen zu bepflanzen.

#### **Wird es ein Gutachten wegen schützenswerten Tieren geben?**

Für das Bauvorhaben liegt eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 vor, welche zu dem Schluss kommt, dass dem Bauvorhaben keine unüberwindbaren Konflikte mit dem Artenschutz entgegenstehen. Eine zeitliche Beschränkung für das Entfernen der Vegetation, Sicherungsmaßnahmen für potenzielle Amphibienvorkommen, Vorgaben beim Entfernen von Reisighaufen auf der Böschung sowie Vorgaben zu Leuchtmitteln und Ausleuchtung der Außenanlagen sind dennoch zu beachten, da eine Betroffenheit und das Zutreffen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für lichtempfindliche Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann.

#### **Soll es Ausgleichsflächen geben?**

Die Ausgleichsflächen sind im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Hom 254 – Menglinghausen – festgesetzt und anschließend hergestellt worden. Zudem sind landschaftspflegerische Festsetzungen zur Einfriedung und Begrünung auf dem Privatgrundstück umzusetzen, die auch der Eingriffsminderung dienen.

#### **Was ist wegen der Frischluftschneise?**

Gemäß der Klimakarte der Metropole Ruhr (s. <https://klima.geoportal.ruhr/>) fließt die Kalt-/Frischluft von Süden in den Nord-Osten, eine direkte Frischluftschneise befindet sich in dem Baugebiet jedoch nicht. Das Parkklima, welches in der Ausgleichsfläche und dem Regenrückhaltebecken herrscht, wird auch mit dem Neubau bestehen bleiben.

## Verkehr

### **Wieviel Verkehr wird durch das Bauvorhaben erzeugt?**

Gemäß der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2020 werden durch das Bauvorhaben pro Tag durchschnittlich 479 Einwohner\*innen-Fahrten, 38 Besucher\*innen-Fahrten und 13 Wirtschaftsfahrten (Quell- und Zielverkehr) erzeugt.

### **Kommt es durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer Überlastung der bestehenden Straßen und Knotenpunkte?**

Gemäß der Verkehrsuntersuchung zum Bauantrag entspricht die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Menglinghauser Straße / Zeche Kaiser-Friedrich-Straße sowohl im Bestand als auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der Qualitätsstufe A (sehr gut). Der Knotenpunkt kann den Zusatzverkehr demnach problemlos aufnehmen. Eine Optimierung der Verkehrsabläufe (z.B. durch eine Ampelanlage) ist nicht erforderlich. Die umliegenden Straßenräume werden gemäß der Verkehrsuntersuchung ebenfalls nicht über ein die Straßenfunktion entsprechendes, zumutbares Maß hinausgehend belastet. Das Verkehrsaufkommen liegt einschließlich der Zunahmen deutlich in dem für die jeweiligen Straßentypen empfohlenen Belastungsrahmen.

### **Wie viele Parkplätze entstehen und ist bei dem Neubauvorhaben das Freikaufen von Stellplätzen zugunsten der Verwaltung geplant?**

Es werden 180 Pkw-Stellplätze errichtet: 114 in der Tiefgarage und 66 oberirdisch entlang der Bestandsstraßen auf dem Privatgrundstück. Zudem werden 219 Fahrradstellplätze errichtet: 167 in der Tiefgarage und 52 oberirdisch auf dem Privatgrundstück. Damit werden mehr Stellplätze errichtet, als es die Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vorschreibt. Ein Ablösen von Stellplätzen („Freikaufen“) erfolgt nicht.

### **Wird es eine Verpflichtung für die künftigen Mieter geben, einen Stellplatz in der Tiefgarage anzumieten, oder ist die Anmietung der Tiefgaragenplätze optional?**

Bei dem Bauvorhaben sind insbesondere auch Mietinteressent\*innen willkommen, die auf einen eigenen PKW verzichten und stattdessen den ÖPNV oder nicht motorisierten Individualverkehr (z.B. Fahrräder, für die ebenfalls zahlreiche Stellplätze vorgesehen sind) nutzen möchten. Eine Verpflichtung der Mieter, einen Pkw-Stellplatz anzumieten, wird es daher nicht geben. Von Seiten des Vermieters wird es dennoch ein großes Interesse daran geben, alle vorgehaltenen PKW-Stellplätze zu vermieten – dies auch vorzugsweise an Mieter, die gleichzeitig eine Wohnung angemietet haben. Im Rahmen der Vermietung wird demnach darauf geachtet, dass Mietinteressent\*innen mit einem Pkw i. d. R. auch einen Stellplatz anmieten. Die Vermietung von PKW-Stellplätzen an Dritte ist zudem nicht ausgeschlossen, käme aber nur subsidiär in Betracht.

### **Wo sind die Besucherstellplätze des Neubaus untergebracht?**

Besucherparkplätze für den Neubau werden auf dem Privatgrundstück errichtet.

### **Wird im Hans-Grüning-Weg aufgrund der vielen geplanten Stellplätze kein sicheres Begehen der Straße mehr möglich sein?**

Die privaten Stellplätze entlang der Straßen sind im Bebauungsplan Hom 254 – Menglinghausen – festgesetzt und wurden bei der Verkehrsplanung der Straßenzüge bereits berücksichtigt. Zur Erhöhung der Sicherheit und Fußgängerfreundlichkeit wird zudem ein Gehweg auf dem privaten Grundstück zur Benutzung ausgebaut.

### **Werden die Stellplatzanlagen begrünt?**

Gemäß den landschaftspflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 254 –Menglinghausen – werden die oberirdischen Stellplätze begrünt: pro angefangene vier Pkw-Stellplätze wird ein Baum gepflanzt.

### **Wo befindet sich die Tiefgarageneinfahrt?**

Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich im Kreuzungsbereich der Zeche-Kaiser-Friedrich-Straße und des Helene-Meiser-Wegs.

### **Wie wird die Sicherheit im Straßenraum gewährleistet?**

Durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt am Eingang des Wohnquartiers kann das Verkehrsaufkommen im weiteren Baugebiet erheblich gemindert werden. Ein Gehweg auf dem privaten Grundstück ist ein weiteres Angebot zur Steigerung der Sicherheit im Straßenverkehrsraum.

### **Entwässerung**

#### **Wie wird die Entwässerung des Neubaus durchgeführt?**

Die Entwässerung der (Grün-)Dächer, Stellplätze und Hauseingänge erfolgt z.T. in den vorhandenen Regenwasserkanal, wird z.T. aber auch über flache Rasenmulden zum bestehenden Retentionsbecken geleitet.

### **Vergrößert sich die Gefahr von Überschwemmungen durch die neue Flächenverdichtung? Ist das Volumen des Sammelbeckens ausreichend?**

Das bestehende Retentionsbecken wurde bei Herstellung nach dem im Bebauungsplan zulässigen Bauvolumen dimensioniert, sodass es den Niederschlag des Neubaus rückhalten kann. Im Bauantragsverfahren ist von dem Bauherrn zudem ein Überflutungsnachweis vorzuweisen, der die Ableitung des Niederschlagswassers darlegt.

### **Ist die Kanalisation ausreichend dimensioniert?**

Der Ausbau der Kanalisation erfolgte bei Herstellung des Baugebiets nach den im Bebauungsplan zulässigen Bauvolumen und ist demnach ausreichend dimensioniert.