



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	09.02.2022
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann	22614	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Innenstadt-Nord	09.03.2022	Empfehlung
Bezirksvertretung Huckarde	16.03.2022	Empfehlung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	16.03.2022	Beschluss
Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde	05.04.2022	Kenntnisnahme

### **Tagesordnungspunkt**

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes Hu 154 - Bergmannsgrün und Insterburger Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung

hier:

- I. Kenntnisnahme vom aktuellen städtebaulichen Konzept
- II. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hu 154 - Bergmannsgrün und Insterburger Straße -
- III. Beschluss zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne Hu 124, Hu 101 und InN 204
- IV. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen nimmt den aktuellen Stand des städtebaulichen Konzepts zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

#### Rechtsgrundlage

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023).

2. Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Bebauungsplan Hu 154 - Bergmannsgrün und Insterburger Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung für den unter Punkt 1 dieser Beschlussvorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich, aufzustellen.

#### Rechtsgrundlage

§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO Abs. 1 NRW

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:	Seite
23654-22	2

3. Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, die Bebauungspläne Hu 124, Hu 101 und InN 204 teilweise zu ändern.

Rechtsgrundlage

§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

4. Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, die Öffentlichkeit frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Rechtsgrundlage

§ 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

**Personelle Auswirkungen**

Die Maßnahme wird mit dem vorhandenen Personal umgesetzt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Angaben über die der Stadt durch die Bauleitplanung ggf. entstehenden Kosten werden später ermittelt und evtl. Gegenstand weiterer Beschlussvorlagen der jeweiligen betroffenen Fachbereiche sein.

**Klimarelevanz**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Planungsgrundsätze, die bei der Bauleitplanung generell zu berücksichtigen sind. Nähere Ausführungen zu diesen Aspekten werden im weiteren Verfahren erfolgen.

Ludger Wilde  
Stadtrat

## **Begründung**

### **1. Kurzfassung der Vorlage**

Mit dem Bebauungsplan Hu 154 - Bergmannsgrün und Insterburger Straße - wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen der beiden Wohnungsbaugesellschaften Vivawest (Teilbereich Bergmannsgrün) und Vonovia (Teilbereich Insterburger Straße) in der Wohnsiedlung zu ermöglichen und als entsprechende bauliche Entwicklung festzusetzen. Die Siedlung soll durch Nachverdichtung sowie Aufstockung ganzheitlich weiterentwickelt und modernisiert werden. Teile der Vivawest-Bestandsgebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden. Über das sozialverträgliche Umzugs- und Abrisskonzept wird entsprechend informiert. Es soll Planrecht für ca. 250 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

### **2. Beratungsfolge der Gremien**

Da der Beirat der unteren Naturschutzbehörde seinen nächsten Sitzungstermin erst nach dem Sitzungstermin des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat, sieht die Beratungsfolge vor, dass der Beirat der unteren Naturschutzbehörde die Beschlussvorlage bzw. den Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen im Nachhinein zur Kenntnis nimmt. Andererseits drohen empfindliche Zeitverluste, die dem Vorhabenträger nicht zuzumuten sind.

### **3. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit Ziffer 6 Buchstabe a des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen geändert am 23.09.2021.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017).

## **Gliederung der Beschlussvorlage**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hu 154 – Bergmannsgrün und Insterburger Straße -
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Gegenwärtige Situation im Planbereich
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
5. Umweltbelange
6. Öffentlich-geförderter Wohnungsbau
7. Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Klimaschutz/Darstellung der klimatischen Auswirkungen
9. Besondere Aspekte der Planung
10. Geschlechtergerechte Planung
11. Barrierefreiheit
12. Sonstiges

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan 01/2022

Anlage 2: städtebauliches Konzept Teilbereich Bergmannsgrün 01/2022

Anlage 3: städtebauliches Konzept Teilbereich Insterburger Straße 01/2022

## Sachverhalt

### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hu 154 - Bergmannsgrün und Insterburger Straße -

Der räumliche Geltungsbereich ist in zwei Teilgebiete untergliedert, die den jeweiligen Eigentumsverhältnissen sowie planerischen Handlungserfordernissen Rechnung tragen:

Der nordöstliche Teilabschnitt umfasst den Bereich der Wohnungsbaugesellschaft Vivawest mit den Gebäudezeilen östlich des Walkmühlenwegs. Er wird im Norden durch den Brunshollweg, im Osten durch die Huckarder Straße, im Süden durch die Insterburger Straße und im Westen durch den Walkmühlenweg begrenzt. Er bezieht sich auf den südlichen Teilabschnitt des bestehenden Bebauungsplans Hu 124 - Huckarder Straße.

Das zweite Teilgebiet im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Vonovia bezieht sich auf den Bereich beidseits der Insterburger Straße. Er umfasst Teile der bestehenden Bebauungspläne Hu 101 - Thielenstraße -Verkehrsflächenerschließung und InN 204 - verlängerte Mallinckrodtstraße, Hafenbrücke.

Insgesamt ergibt sich für beide Teilflächen eine zulässige festgesetzte Grundfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanbereichs sind dem Übersichtsplan aus Januar 2022 (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Siedlungsbereich westlich der Huckarder Straße, nördlich der verlängerten Mallinckrodtstraße zwischen Walkmühlenweg im Osten und Insterburger Straße im Westen ist in der Nachkriegszeit der 50er und frühen 60er Jahre als neues Wohngebiet in Huckarde entstanden. Bei dem nordöstlichen Teilgebiet am Walkmühlenweg handelt es sich um eine für den Städtebau der 50er Jahre typische, aus Zeilenbauten bestehende Baustruktur mit zugehörigen abstandsbildenden Grünflächen. Das südwestliche Teilgebiet beidseits der Insterburger Straße ist in den 60er Jahren entstanden und folgt dem städtebaulichen Leitbild dieses Zeitabschnitts mit Flachdachgebäuden unterschiedlicher Höhenzonierung und der Herausbildung von Solitärgebäuden (Punkthäuser mit acht Geschossen).

Der Gebäudebestand der Wohnsiedlung befindet sich im Eigentum der beiden Wohnungsbaugesellschaften Vivawest (Teilgebiet Bergmannsgrün) und Vonovia (Teilgebiet Insterburger Straße).

Beide Wohnungsbaugesellschaften beabsichtigen durch eingeleitete und teilweise bereits umgesetzte Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen die Zukunftsfähigkeit der Wohnsiedlung zu sichern und die Wohnqualität zu verbessern. Die Siedlung soll durch Nachverdichtung sowie Aufstockung ganzheitlich weiterentwickelt und modernisiert werden. Hierzu gehören auch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung.

Unter der Bezeichnung „Bergmannsgrün“ beabsichtigt die Vivawest eine umfassende Umstrukturierung des Bestandsquartiers zwischen Thielenstraße und Huckarder Straße. Für das Teilgebiet am Walkmühlenweg (B-Plan Hu 124) ist der Abriss der Bestandsbebauung zugunsten eines ganzheitlich neu aufgestellten Wohnquartiers mit Modellcharakter geplant.

Die Vonovia hat in der Insterburger-Siedlung mit Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der energetischen Gebäudesanierung begonnen. Einzelne Maßnahmen sind bereits abgeschlossen. Darüber hinaus ist auch in diesem Wohnquartier die Nachverdichtung durch teilweise Gebäudeaufstockungen und ergänzende Neubauten geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hu 154 hat die Vivawest (Teilbereich Bergmannsgrün) 144 Wohneinheiten im Bestand; nach Abriss und Neubau werden dort voraussichtlich ca. 217 neue Wohneinheiten sowie ca. 44 Mikroappartements entstehen - das entspricht einem Zuwachs von 70 Wohneinheiten zuzüglich der 44 Mikroappartements.

Die Vonovia (Teilbereich Interburger Straße) hält dort ca. 546 Wohneinheiten im Bestand. Der Bestand bleibt vollständig erhalten und wird durch Neubau von ca. 104 neuen Wohneinheiten ergänzt. Durch Aufstockung der Bestandsgebäude entstehen noch einmal 32 Wohneinheiten.

Insgesamt werden über den Bebauungsplan Hu 154 somit 206 zusätzliche Wohneinheiten zuzüglich 44 Mikroappartements planungsrechtlich ermöglicht.

Mit den geplanten Maßnahmen der Nachverdichtung soll dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen Rechnung getragen werden.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen damit in besonderer Weise den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung vordringlich zu nutzen.

Die Umstrukturierung und Neugestaltung ist auch im Rahmen der internationalen Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr 2027 („Wie wollen wir morgen leben?“) zu sehen und nimmt im besonderen Bezug auf das Teilkonzept „Emscher nordwärts“.

Die geplanten Umstrukturierungen im Siedlungsbestand erfordern die teilweise Änderung der für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne Hu 101, Hu 124 und InN 204.

Beide Unternehmen formulieren den Anspruch, die neue Quartierentwicklung sozialverträglich durchzuführen. Neben einer frühzeitigen Mieter\*inneninformation zählen hierzu eine Anwohnerbefragung sowie Informationstage und runde Tische. Ein spezifisches Sozialkonzept beinhaltet u.a. die Schaffung von Ersatz- bzw. Zwischenwohnraum mit entsprechenden Umzugsfinanzierungen sowie eine Mietpreisdeckelung. Darüber hinaus sollen Quartiersmanager den Bewohner\*innen für Fragestellungen und Beratungen zur Verfügung stehen.

### 3. Gegenwärtige Situation im Planbereich

#### 3.1 Bereich Bergmannsgrün

Das Wohnquartier der Vivawest zwischen Huckarder Straße und Walkmühlenweg zeigt eine einfache städtebauliche Struktur mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäudezeilen in Ost-Westausrichtung mit (nicht ausgebautem) Satteldach auf. Die zwischen den Gebäudezeilen liegenden Grünflächen haben eine vornehmliche Abstandsfunktion und weisen weder eine nennenswerte ökologische noch eine Aufenthaltsfunktion für die Bewohner\*innen des Wohnquartiers auf. Allerdings befindet sich in den Grünflächen ein Rigolensystem zur Versickerung des Niederschlagswassers. Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs sind in Teilbereichen Gemeinschaftsstellplätze angeordnet. Die in dichter Reihung auf dem Walkmühlenweg auf der Westseite stehenden Fahrzeuge lassen einen erheblichen Parkdruck im Gebiet erkennen. Zur Huckarder Straße bildet eine lineare Gehölzfläche mit Heckengehölzen und Bäumen eine zumindest optische Trennung zwischen dieser mehrspurigen Hauptverkehrsstraße und dem Wohnquartier.

#### 3.2 Bereich Insterburger Straße

Die im Eigentum der Vonovia stehende Insterburg-Siedlung zeichnet sich ebenfalls durch eine zeilenförmige Grundstruktur mit teilweise winkelförmiger Anordnung der Gebäudekörper um platzartige Grünflächen aus. Die zwei- bis viergeschossigen Wohngebäude sind insgesamt als Flachdachbauten ausgebildet. Eine besondere Bauform - und damit optisch herausgehoben - stellen die vier jeweils achtgeschossigen Solitärbauten dar, die die Insterburg-Siedlung nach Südwesten abschließen.

Die großzügigen Grünflächen führen zwar zu einer - bezogen auf die überbaute Fläche (GRZ) - niedrigen Grundstücksausnutzung mit hohem Freiflächenanteil. Analog zu den vorstehend getroffenen Aussagen zum Wohnquartier am Walkmühlenweg, haben diese weder eine nennenswerte ökologische noch eine Aufenthaltsfunktion für die Bewohner\*innen des Wohnquartiers. Zwischenzeitlich zu beträchtlicher Größe gewachsene Einzelbäume und Baumgruppen sind allerdings hervorzuheben. Der Stellplatzbedarf wird auch hier auf Gemeinschaftsstellplatzflächen mit teilweise Garagenbauten untergebracht.

### 4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

#### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - legt den Planungsbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" fest.

Im Entwurf des Regionalplans Ruhr 2018 des RVR ist das beabsichtigte Plangebiet ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Bis zur Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr gelten weiterhin die Festlegungen des Regionalplans Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

#### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund sind die vorgesehenen Änderungsbereiche als Wohngebiet dargestellt. Die beabsichtigte Weiterführung der Wohnnutzung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.3 Festsetzungen im Landschaftsplan

Der Planbereich liegt außerhalb des seit 2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund.

#### 4.4 Bauplanungsrecht

Die beiden Teilgebiete liegen in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungsplänen Hu 124 Huckarder Straße (Rechtskraft 1990), Hu 101 Thielenstraße (Rechtskraft 1963) und InN 204 verlängerte Mallinckrodtstraße, Hafenbrücke (Rechtskraft 1989). In diesen werden die öffentlichen Straßen sowie die Gebäude entsprechend den heutigen Bestandsstrukturen festgesetzt.

Im Hu 124 ist der Gebäudebestand als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzen den Gebäudebestand ohne weitergehende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Während der InN 204 nur einen untergeordneten Teilbereich planungsrechtlich erfasst, wird der südwestliche Teilbereich überwiegend vom Bebauungsplan Hu 101 bestimmt. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet WR fest. Die Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der realisierten Bebauung. Bemerkenswert ist die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit Baulinien, die auch in der Bemaßung exakt der Gebäudeform folgen. Auch hier - wie bereits beim Hu 124 - eröffnet der Bebauungsplan keinerlei bauliche Entwicklungsspielräume über den Bestand hinaus. Weiterhin werden die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

#### Bebauungsplanverfahren

Die Planung wird als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft, da eine Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung der Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs vorliegt.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, sieht das Baugesetzbuch (BauGB) ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vor. Das beschleunigte Verfahren darf gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB für solche Bebauungspläne angewendet werden, in denen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Teilbereich Bergmannsgrün weist eine zulässige Grundfläche von ca. 7.400 m<sup>2</sup> auf, der Teilbereich Insterburger Straße eine zulässige Grundfläche 8.000 m<sup>2</sup>; insgesamt ergibt sich somit eine zulässige Grundfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> und somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Voraussetzung ist außerdem, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Zudem ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora –Fauna - Habitat-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen oder wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit einer voraussichtlich zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Gemäß der Anlage 1 zum UVPG wird durch die planerische Zielsetzung zur Erweiterung eines innerstädtischen Wohnquartiers kein Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Flora-Fauna-Habitatgebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind in Dortmund nicht ausgewiesen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes. Damit ist die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Hu 154 - Bergmannsgrün und Insterburger Straße - gegeben.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 beschlossen, den § 13a BauGB nur anzuwenden, wenn

- a) ein spürbarer zeitlicher Beschleunigungseffekt erreicht werden kann (mehr als 3 Monate) und
- b) das Vorhaben eine überschaubare Komplexität und Konfliktdichte aufweist.

Da im vorliegenden Fall die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewendet.

## 5. Umweltbelange

Es ist beabsichtigt (wie unter Punkt 4 dargelegt), den Bebauungsplan Hu 154 - Bergmannsgrün und Insterburger Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen (s.o. Punkt 4.4). Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine erforderliche Ersatzleistung nach der Baumschutzsatzung bleibt hiervon unberührt. Es sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

## 6. Öffentlich-geförderter Wohnungsbau

Laut Ratsbeschluss vom 16.12.2021 ist beim Verkauf kommunaler Grundstücke und beim Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Vorhabenträger\*innen für nichtkommunale Grundstücke eine Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau von 30 % vorzusehen.

Die beiden Wohnungsbaugesellschaften haben sich im Vorfeld bereit erklärt, die 30%-Quote für ihre Vorhaben zu akzeptieren. Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist somit die Anwendung einer „30%-Regelung“ beabsichtigt.

Eine verbindliche Vereinbarung wird zwischen der Stadt Dortmund und den Wohnungsunternehmen bis zum Satzungsbeschluss getroffen.

## 7. Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wird empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Dienstgebäude des Stadtplanungs- und Bauordnungsamts durchzuführen. Gleichzeitig erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite des Stadtplanungs- und Bauordnungsamts der Stadt Dortmund.

## 8. Klimaschutz/Darstellung der klimatischen Auswirkungen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen hat insofern Auswirkungen hinsichtlich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, als dass sie die Realisierung der durch sie zugelassenen baulichen oder sonstigen Vorhaben vorbereiten. Das Schutzgut „Klima“ ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einer der Belange, der in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Dementsprechend sind die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung auch bei der Aufstellung des hier vorliegenden Bauleitplanes zu berücksichtigen. Zur Klimafolgenanpassung gehören insbesondere auch die Themenfelder des Überflutungsschutzes sowie der Wärmebelastung. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden diese Thematiken untersucht und es wird ermittelt, welche Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das bestehende Wohngebiet kann bislang der überwiegend lockeren und offenen Bebauung zugeordnet werden. Große Abstandsflächen gliedern die Bebauung. Soweit zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind die Auswirkungen zu erläutern und entsprechende Anpassungsmaßnahmen in die Begründung mit aufzunehmen.

Mit Beschluss des Rates vom 16.11.2017 wurde die Verwaltung damit beauftragt das planungsrechtliche Instrumentarium zur Umsetzung einer Dachbegrünung bei Planungen von neuen Baugebieten für Bauvorhaben mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern auszuschöpfen. Im Rahmen der Planungen ist die Dachbegrünung als vorrangiges Mittel der Eingriffsvermeidung/-minderung sowie aus Gründen des Klimaschutzes einzusetzen, um der Klimafolgenanpassung Rechnung zu tragen.

---

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung gemäß des Ratsbeschlusses vom 16.11.2017 aufgenommen.

## 9. **Besondere Aspekte der Planung**

### 9.1 **Verkehr und Mobilität**

Die verkehrliche Anbindung des Gesamtgebiets ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als gut bis sehr gut einzuordnen.

Im Teilbereich Bergmannsgrün sind ergänzend der Bau eines Quartierszentrums mit verschiedenen Serviceleistungen (z.B. Carsharing, Co-Working) sowie 44 Mikroappartements geplant. Ebenso soll hier im Eingangsbereich der Insterburger Straße ein Quartiersparkhaus mit ca. 200 Stellplätzen zur Deckung des Stellplatzbedarfs errichtet werden.

Im Teilbereich der Insterburger Straße ist neben oberirdischen Stellplatzflächen dezentral die Anlage von drei Parkdecks sowie - im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung - der Bau von zwei Tiefgaragen vorgesehen, um den vorhandenen und künftigen Stellplatzbedarf zu decken. Weitergehend soll ein Angebot von Car- und Bikesharing in einer Mobilitätsstation vorgehalten werden.

### 9.2 **Freiraumentwicklung**

Die Umstrukturierung und Neugestaltung ist auch im Rahmen der internationalen Gartenausstellung Metropole Ruhr 2027 zu sehen und nimmt im besonderen Bezug auf das Teilkonzept „Emscher nordwärts“.

Neben der Modernisierung der Wohnungen sollen umfassende Wohnumfeldverbesserungen vorgenommen werden. Die Inanspruchnahme der großen Abstandsflächen, ist durch eine qualifizierte Freiraumgestaltung zu kompensieren. Der alte Baumbestand ist dabei vorrangig zu erhalten und durch weitere Grünmaßnahmen zu ergänzen. Ziel ist hierbei die Aufenthaltsqualität im Quartier zu erhöhen.

### 9.3 **Weitere Aspekte**

Weitere Aspekte der Planung wie Artenschutz, Bodenmanagement/Sanierung, Entwässerung, Lärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen, Methanabgasungen, Bergbau, Kampfmittel und Denkmalschutz werden im weiteren Bauleitplanverfahren behandelt und Gegenstand der späteren Beschlussvorlagen zur öffentlichen Auslegung bzw. der dazugehörigen Begründung.

## 10. **Geschlechtergerechte Planung**

Bei diesem Bebauungsplanverfahren werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen) beachtet.

## 11. Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören unter anderem bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen.

Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

## 12. Sonstiges

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.