

# Arbeitsgemeinschaft der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände in Dortmund



BUND – Kreisgruppe Dortmund, Am Rombergpark 35, 44225 Dortmund

Absender dieses Schreibens:

Thomas Quittek

Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
44122 Dortmund

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
26.10.2018

Unser Zeichen  
DO-511/18

Datum  
30.11.2018

## Bebauungsplan Hom 258 – An der Witwe hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme ergeht in Abstimmung und gemeinsam mit den beiden anderen anerkannten Naturschutzverbänden Naturschutzbund Deutschland – Stadtverband Dortmund e.V. (NABU) und Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (LNU).

Das Vorhaben der Reaktivierung einer Industriebrache zur Verbesserung der Wohnraumversorgung an einem zentralen Standort mit guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung wird grundsätzlich begrüßt.

Für die Erarbeitung des erforderlichen Bebauungsplanes ergehen folgende Anregungen und Hinweise:

Das Gebiet ist insgesamt gemäß der **schalltechnischen Untersuchung** vom 18.9.2018 stark verlärm. Die Grenzwerte des Schutzbedürfnisses eines WA werden z. T. bis zu 10 dB(A) überschritten, was einer ca. mehr als 10-fachen Überschreitung der Grenzwerte entspricht. Der Verweis, dass im Mischgebiet (MI), das auch dem Wohnen dient, höhere Grenzwerte zulässig sind und diese für das Wohngebiet (WA) anzuwenden, ist unzulässig. Es wird daher empfohlen, den Gebietscharakter in MI zu ändern. Das käme auch dem ständig propagierten Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und damit Verkehrsvermeidung entgegen, wenn Wohnen und nicht störendes Gewerbe gemischt werden. Zur Abschirmung der Verkehrs- und Gewerbeemissionen wird angeregt, südlich „An der Witwe“ geschlossene Blockrandbebauung festzusetzen, um wenigstens in den dadurch zu bildenden Innenhof dem Schutzbedürfnis von Wohnungen Rechnung zu tragen.

Der den Grenzwert um 7 dB(A) überschreitende Gewerbelärm der Kfz-Werkstatt Die Erschließung des Gebietes ist dazu auf die G1- Fläche an der Ostfassade der Industriehallen zu verlegen. Damit können auch Verkehrsflächen eingespart werden.

Die südliche kleine Halle ist nicht vor dem S-Bahn-Lärm und Vibrationen schützbar. Sie ist daher für eine ausschließliche Wohnnutzung nicht geeignet. Die Festsetzung als WA sollte daher geändert werden (s.o.)

Dass an der südöstlichen Gebietsgrenze, wo tagsüber Überschreitungen von 12 dB(A) und nachts 6 dB(A) zu verzeichnen sind, auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet wird, ist eher unverständlich.

Wegen der räumlichen Nähe zur Technischen Universität wird angeregt, einen Teil der Wohnungen für Personengruppen mit **besonderem Wohnbedarf d.h. für Studenten** gem. §9 (1) Nr. 8 BauGB vorzusehen und verbindlich festzusetzen. Eine derartige Festsetzung hat Auswirkungen auf den Stellplatzschlüssel.

In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob und wie eine **fahrradgerechte Verbindung zur TU** geschaffen bzw. optimiert werden kann.

Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** erfolgt neben einer Industriehalle überwiegend ebenerdig. Damit wird die Qualität des Wohnumfeldes eingeschränkt. Die durch die Planung implizierte hohe Versiegelungsgrad trägt zur Verschlechterung des Mikroklimas bei, bei Starkregen werden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen möglicherweise überlastet. Es wird daher empfohlen, einen weiteren Anteil der Stellplätze in Tiefgaragen vorzusehen, wodurch die städtebauliche Qualität der neuen Siedlung deutlich verbessert wird.

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

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

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

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

Sanierungsverfahren verzichtet und die Entscheidung vom Ergebnis der Voruntersuchungen abhängig macht.

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

Die Bauausführung als Massivbau wird den Anforderungen des nachhaltigen Bauens, insbes. an Energieeinsparung und Klimaschutz nicht mehr gerecht. Bekanntlich sind konventionelle Baumaterialien in der Herstellung x-mal so energieintensiv wie Holzbauweise, die darüber hinaus besseren Wärmeschutz bietet und voll recycelbar ist. Zudem hinterlässt Holz als nachwachsenden Rohstoff so gut wie keinen ökologischen Fußabdruck. Alle bisherigen Vorurteile bzgl. Brand- und Schallschutz sind obsolet geworden. Auch die immer wieder aufgeführte Unwirtschaftlichkeit dieser Bauweise kann nicht mehr aufrechterhalten werden. Erfahrungen in Süddeutschland und den Alpenländern zeigen auch im Geschosswohnungsbau eine deutliche Überlegenheit des Holzbaus für ein gesundes Raumklima. Die Vorhaben im B-Plan-Bereich bieten die Chance und Gelegenheit beispielhaft diese Bauweise zu praktizieren und damit Vorbild für weitere Vorhaben in der Region zu werden.

Es wird daher angeregt, im Rahmen der Aushandlung des städtebaulichen Vertrages den Entwickler zu verpflichten, einen nennenswerten Anteil der Baumaßnahmen in **Holzbauweise** zu errichten.

Angesichts der Größe des Objektes und der Steuerungsmöglichkeiten durch den Entwickler sollte auch der Einsatz von **Brennstoffzellenheizungen** auf Wasserstoffbasis, die bereits wirtschaftlich erprobt, in Japan bereits Standard ist, und durch ihre hohe Energieeinsparung ein wesentlicher Beitrag zur Energiewende sein könnte, erwogen werden. Hohe Förderungen zur Erstinvestition werden gewährt. In den abzuschließenden Städtebaulichen Verträgen sollte eine sinngemäße Regelung vereinbart werden.

Im Sinne von Energieeinsparung und Klimaschutz sollten verbindliche Regelungen zum Energieverbrauch getroffen werden. Empfohlen wird der **KfW40-Standard**. In diesem Zusammenhang sollten kontrollierte Lüftung und Wärmerückgewinnung selbstverständliche Standards sein.

Zum Artenschutzfachbeitrag: Bei der Erfassung der Fledermäuse fehlt nach Auskunft des NABU (Volker Heimel) die Teichfledermaus, das Mausohr und die Breitflügelfledermaus. Bei den Vogelarten fehlen u.a. Star, Hänfling und Stieglitz. Es wird empfohlen, die Daten aus Ornitho und Handybirds auszuwerten.

Mit freundlichen Grüßen

Bearbeiter: Prof. Frank Wilke

