

ANLAGE 6

Stadt Dortmund







Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Bebauungsplan InO 244 - Max-Eyth-Straße -

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen -

Inhalte der Stellungnahmen nach Themen sortiert

-  1. STÄDTEBAU
-  2. VERKEHR
-  3. GRÜN & UMWELTSCHUTZ
-  4. DENKMALSCHUTZ
-  5. PLANUNGSRECHT
-  6. SONSTIGES

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1 STÄDTEBAU		
Projekt fügt sich städtebaulich nicht ein		
<p>1.1</p> <p>a) Die Planung widerspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p>	<p>1, 18</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund entwickelt wurde, entspricht diese Planung der im FNP angelegten grundlegenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß dem § 1 Abs. 3 BauGB. • Sowohl der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan InO 219 als auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan InO 244 setzen den nördlichen Bereich des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet (SO) fest. Im Bebauungsplan InO 219 ist die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens III und höchstens IV festgesetzt. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan InO 244 lässt dort in Teilbereichen eine fünfgeschossige Bebauung zu. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans InO 244 ist, entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Erfordernisse und der Umgebung, Wohnnutzung festgesetzt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund entwickelt wird, entspricht diese Planung dem in § 8 Abs. 2 BauGB beschriebenen Entwicklungsgebot sowie den Anforderungen an eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. • Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Bürogebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Das Bürogebäude steht seit vielen Jahren leer und ist aufgrund von Vandalismus und Brandereignissen schwer beschädigt. Mit der Entwicklung wird die Fläche wieder einer langfristigen Nutzung zugeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept wurde im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens entwickelt. Der Bebauungsplan setzt diese städtebauliche Konzeption und Ordnung in Festsetzungen um. Alle sich aus Fachgutachten etc. ergebenden städtebaulichen Regelungsbedarfe sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. • Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.</p>
<p>1.2</p> <p>a) Die Bebauung fügt sich nicht in das Stadtbild der Gartenstadt ein.</p>	<p>1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 32, 36, 37, 40, 41, 44, 45, 46, 50, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 67, 69, 70, 72, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 83, 89, 93, 94, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 111, 112, 115</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung an der Max-Eyth-Straße stellt eine städtebauliche Entwicklung einer brachliegenden Fläche am nordöstlichen Rande der Gartenstadt dar. Ziel der Entwicklung der Fläche ist es nicht, die im historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt vorhandene Bebauungsstruktur und Architektur zu duplizieren, sondern eine Bebauung zu schaffen, die den heutigen, anders gelagerten, Ansprüchen an Wohn- und Arbeitsraum gerecht wird. • Neben einer gewünschten ruhigen Wohnlage mit viel Grün, gilt heute auch die gesellschaftliche Anforderung nach Dichte bzw. Urbanität sowie einem sparsamen Umgang mit der knappen Ressource Boden. Mit diesen neuen Anforderungen werden eine städtebauliche Struktur und Architektur benötigt,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>die von den ursprünglichen, kleinen Häusern abweichen und auch Mehrfamilienhäuser zulässt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darüber hinaus stellt sich das Ortsbild in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets weder als vollständig homogen, noch als gestalterisch absolut prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Durch die breiten Straßenräume mit Grünalleen besteht zudem ein Abstand zum historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt (Max-Eyth-Straße ca. 50 Meter, Stadtrat-Cremer-Allee ca. 55 Meter zum Geltungsbereich) und damit kein unmittelbarer Bezug zur umgebenden Bebauung • Die neue Wohnbebauung fügt sich durch ihre offene und aufgelockerte Bauweise in das nähere städtische Gefüge bis zu einem gewissen Grad ein. Dies wurde mit den Festsetzungen der Abgrenzung der Baufelder sowie einer maximal zulässigen Geschossigkeit gesichert. Das neue Quartier, das den Nutzungen Wohnen und Arbeiten dienen soll, sowie seine starken Durchgrünung aufweist, greift in einem angemessenen Maße Aspekte der in der Umgebung vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen auf. • Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wird durch ausreichend Abstand nicht zu einer Ortsbildschädigung führen <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
b) zur Stadtrat-Cremer-Allee sollten Einfamilienhäuser vorgesehen werden	10, 41, 50, 67, 77, 86, 94	<ul style="list-style-type: none"> Die nördliche Kante der Stadtrat-Cremer-Allee bildet den südlichen Abschluss des neuen Quartiers. Den südlichen Bereich des Plangebietes wird eine offene und aufgelockerte Bauweise mit Einzelhäusern begrenzen, um so keine zu massive Bebauung gegenüber dem Bestand zu formen. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist im aufzustellenden Bebauungsplan zulässig Bezüglich der Dichte, Geschossigkeit und Haustypen bedarf es vor dem Hintergrund eines akuten Wohnungsmangels sowie auch eines der Innenstadtlage angemessenen sparsamen Umgangs mit der knappen Ressource Boden anderer Bebauungsformen als des freistehenden Einfamilienhauses (s. 1.2 a) <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
c) Flachdächer entsprechen nicht dem Stil der Gartenstadt Vorschlag: Umsetzung eines Mansardendachs zur Anknüpfung an die vorherrschende Dachlandschaft der Gartenstadt und Schaffen einer einheitlichen Traufhöhe (Nr. 52)	11, 13, 25, 26, 27, 29, 33, 42, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 55, 56, 58, 59, 61, 63, 65, 71, 72, 75, 79, 84, 97, 105, 106, 108, 109, 110, 113, 114, 115	<ul style="list-style-type: none"> Die Anforderungen an energetisches bzw. ökologisches Bauen beziehen sich beispielsweise auf begrünte Dachflächen, die für das Quartier in vielerlei Hinsicht einen Mehrwert darstellen, indem sie z.B. die Hitzeentwicklung im Bereich der Bebauung begrenzen, Regenwasser speichern und zugleich große Flächen für das Aufstellen von Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlagen bereitstellen. Aus diesen Gründen und um dem neuen Quartier ein gemeinschaftliches Erscheinungsbild zu geben, setzt der Bebauungsplan die Dachform „Flachdach“ fest. Bezüglich der Maßstäblichkeit der Gebäude weichen die

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>geplanten Gebäude von der in der historischen Gartenstadt vorprägenden Geschossigkeit sowie Traufhöhen etwas ab. Dies ist aber städtebaulich begründet und vertretbar (s. 1.2a).</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>d) von der Stadt Dortmund wird derzeit eine Gestaltungssatzung für die Gartenstadt erarbeitet, die unter anderem Spitzdächer vorsieht</p>	<p>14,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die in Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung erstreckt sich über den historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt und beinhaltet damit nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Festsetzung von Flachdächern ist hier zulässig. • s. 1. 2 c <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>e) Zulassung nach § 34 BauGB sieht vor: „Vorhaben ist zulässig, wenn es in der Art, Nutzung und Bauweise der Umgebung entspricht“</p>	<p>30, 45, 49, 61, 63, 76, 77, 78, 82, 86, 98</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird zur Planrechtschaffung ein Bebauungsplan aufgestellt und daher besteht keine Verpflichtung einer Beschränkung der Planungsinhalte auf die sich derzeit nach § 34 BauGB ergebenden Zulassungsmaßstäbe.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>f) Die im B-Plan InO 219 nach §30 BauGB festgesetzten Gebäudehöhen sollen auch zukünftig Anwendung finden. Die geplante Wohnbebauung (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl WE, ...) widerspricht der Art und Weise der umgebenden Bebauung und Siedlungsstruktur der südlichen Gartenstadt.</p>	<p>35, 46, 61</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist nicht Teil des historischen Kernbereichs der südlichen Gartenstadt. • Die geplante Bebauungsdichte berücksichtigt die heutige, gesellschaftliche hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie den gebotenen sparsamen Umgang mit knappen Flächen. Die im Bereich des Sondergebietes festgesetzten Geschossigkeiten weichen nur in einem Teilbereich um ein Geschoss nach oben von der bestehenden Festsetzung des InO 219 ab. • Die geplante Bebauung nimmt mit offener Bauweise, Einzelhäusern, einem großzügigen Freiraum sowie einer nach Süden abgestaffelten Geschossigkeit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und weicht in einem städtebaulich vertretbaren Maß von ihr ab. (s. 1.1 a u. 1.2 a) <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>g) Im Bebauungsplan sollten im Sinne der Gartenstadt weniger und kleinere Wohngebäude gebaut werden (Ein- bis Zweifamilienhäuser</p>	<p>50, 72, 93, 99</p>	<ul style="list-style-type: none"> • s. 1.1 a, 1.2 a, b

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
möglicherweise mit Einliegerwohnungen)		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
h) Bei den geplanten Wohnhäusern sollte Rücksicht auf die vorhandene Bebauung genommen werden- insbesondere hinsichtlich der offenen Fassadenflächen zu den geschlossenen Fassadenflächen	50	<ul style="list-style-type: none"> • s. 1.1 a, 1.2 a, b und f • Die konkrete Gestalt der Gebäude sowie ihrer Fassadengliederung wird zwar nicht festgesetzt, aber zwischen Vorhabenträger und Stadt Dortmund abgestimmt und zum Gegenstand des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu folgen.</p>
i) Es wird angeregt, das Erdgeschoss in ein Sockelgeschoss umzuwidmen (Höhe 1,50 m). Das erste Obergeschoss wird dann zum Erdgeschoss.	52	<ul style="list-style-type: none"> • Die konkrete Gestalt der Gebäude sowie ihrer vertikalen Gliederung wird zwar nicht festgesetzt, aber zwischen Vorhabenträger und Stadt Dortmund abgestimmt und zum Gegenstand des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>j) Durch parkende Autos wird das optische Erscheinungsbild der Siedlung von Montag bis Freitag nachhaltig beeinträchtigt.</p>	73	<ul style="list-style-type: none"> • Durch textliche Festsetzungen werden oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports bis auf den Vorplatz ausgeschlossen, um den gesamten ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterbringen zu können. Dadurch werden große, zusammenhängende Freiflächen möglich und das neue Quartier bleibt autofrei. • Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund werden die benötigten Stellplätze in den beiden Tiefgaragen für das Sonstige Sondergebiet (SO) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1,WA2) geschaffen <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
Zu hohe Dichte im Vergleich zur Umgebung		
<p>1.3 a) Die geplante Wohnbebauung übersteigt die umgebende Bebauung erheblich (Höhenentwicklung und Geschossfläche).</p>	<p>1, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 48, 54, 56, 61, 64, 65, 68, 72, 79, 81, 82, 84, 85, 89, 94, 97, 98, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eine höhere Auslastung entspricht der heutigen Nachfrage und den Ansprüchen einer innerstädtischen Entwicklung. • S. 1.2 a u. b und f

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	112, 113, 114, 115	<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
b) Masse und Ausprägung gleicht „Brutalismus“	3	<ul style="list-style-type: none"> • s. 1.2 a bis c und f <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
c) Die Höhe sollte reduziert werden.	10, 23, 30, 32, 47, 55, 67, 107	<ul style="list-style-type: none"> • Die maximale Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen des sonstigen Sondergebiets (SO) sichert die abschirmende Wirkung der B1 zur Wohnbebauung. • Mit einer höheren Ausnutzung wird der Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen • Durch die breiten Straßenräume mit straßenbegleitendem Grün entsteht gestalterisch keine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung • S. 1.2 a, b, f, 1.3 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
d) Es wird vorgeschlagen, die Wohngebäude auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren bzw. im Übergang zum Gewerberiegel auf drei Vollgeschosse.	10, 17, 23, 34, 35, 41, 49, 61, 67, 77, 82, 86, 90, 94, 98, 100, 101, 102, 106, 117	<ul style="list-style-type: none"> • Eine zweigeschossige Bauweise der Wohnbebauung würde bei der gewählten Typologie der Gebäude keine architektonisch vertretbaren Proportionen ergeben • Angesichts des Entwicklungsbedarfes wäre eine Zweigeschossigkeit keine vertretbare Flächenausnutzung • Siehe 1.2 a, b, f, Siehe 1.3 a u. c <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
e) Reduzierung der Wohn- und Bürofläche führt zu geringerem Flächenbedarf für ruhenden Verkehr	10, 23, 41, 49, 52, 67, 77, 82, 90, 94, 98, 100, 117	<ul style="list-style-type: none"> • Das neue Quartier wird autofrei sein und um das Umfeld nicht mit parkenden Autos zu belasten, werden alle notwendigen Stellplätze, einschließlich der Besucher- und barrierefreien Stellplätze, ausschließlich in zwei Tiefgaragen untergebracht. Allein im Sondergebiet sind einige oberirdische Stellplätze nördlich der Bebauung zulässig. • Eine gemäß der Stellplatzsatzung unter Anwendung eines Mobilitätskonzeptes reduzierte Anzahl an Stellplätzen wird durch die in der Stellplatzsatzung genannten Faktoren wie beispielsweise die gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr begründet. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
f) Es entsteht eine Verdunklung der umliegenden Grundstücke	18	<ul style="list-style-type: none"> • Es besteht ausreichend Abstand zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung. • Hier sind die Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken durch die BauO NRW eingehalten <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
g) extreme Verdichtung ggü. umliegender Wohngegend	22	<ul style="list-style-type: none"> • s. 1.2 a, f und 1.3 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
h) Dichte lässt nicht genügend Licht und Luft durch	24	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Grünachsen zwischen den Fahrbahnen der Max-Eyth-Straße sowie der Stadtrat-Cremer-Allee wird die Belichtung und Belüftung der umgebenden Bebauung nicht beeinträchtigt. Dies gilt durch die offene Bauweise auch für das Plangebiet selbst. • Siehe 1.3 f <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
i) Durch die Höhe der geplanten Bebauung kann es zu Beeinträchtigungen der Gebäude an der Rolevinckstraße kommen (Minderung der Attraktivität)	76, 109, 110	<ul style="list-style-type: none"> s. 1.3 a-h <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>1.4</p> <p>Die GFZ / GRZ liegt deutlich über dem Wert der Gartenstadt und das Maß der baulichen Nutzung sollte herabgesetzt werden.</p>	1, 12, 55, 71, 84	<ul style="list-style-type: none"> Die Grundflächenzahlen (GRZ) wird im SO-Gebiet auf 0,5 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert von 0,8 gem. §17 BauNVO deutlich unterschritten. Dadurch wird mehr Platz für hochwertige, nutzbare Freianlagen geschaffen und das SO-Gebiet erhält einen Freiraumanteil der dem des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Die festgesetzte Grundflächenzahl des WA2 von 0,4 entspricht der Obergrenze des in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Wertes. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 wird der Orientierungswert der Grundflächenzahl um 0,1 erhöht und damit auf 0,5 festgesetzt. Damit kann eine größere Anzahl an Wohneinheiten umgesetzt und der hohen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden. Eine Überschreitung führt weder zu einer nachteiligen Verdichtung im Quartier noch werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingeschränkt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung wird durch die offene Bauweise weiterhin gewahrt. Die unbebaute innenliegende Fläche wird zudem durch die Spielflächen sowie Begrünung eine hohe Wertigkeit erhalten. In der Gesamtbetrachtung liegt die GRZ des angrenzenden Sonstigen Sondergebiets mit 0,5 unter der in § 17 der BauNVO aufgeführten Obergrenze des Maßes der baulichen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>Nutzung und sollte bei der Überschreitung der GRZ des WA1 anteilig berücksichtigt werden. Weiterhin gibt es zwei öffentlich zugängliche Grünzüge mit Aufenthaltsqualität innerhalb der Straßenräume der Max-Eyth-Straße sowie der Stadtrat-Cremer-Allee.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um das neue Quartier von ebenerdigen Stellplätzen zugunsten eines höheren Grünflächenanteils freizuhalten, lässt der Bebauungsplan eine höhere Überschreitung der GRZ für eine Tiefgarage auf eine höchstzulässige „GRZ“ von 0,8 zu. • Zugunsten der städtebaulich angestrebten höheren Dichtemaße setzt der Bebauungsplan eine GFZ von 1,7 im WA1 fest. • s. 1.2 a u. c, f <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>1.5 a) Die geplante Anzahl an Wohneinheiten erscheint zu hoch und nicht angemessen.</p>	<p>7, 13, 23, 50, 74, 107</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Schaffung von Wohnraum wird der Nachfrage in Dortmund, sowie in der Umgebung der Gartenstadt, begegnet und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden angestrebt. Die verkehrlichen Auswirkungen insbesondere der geplanten Wohnbebauung sind begrenzt. • s. 1.2 a u. c, f <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
b) Die Anwohnerdichte wird sich erhöhen, wodurch die Wohnqualität sinken wird (Ruhe, vorstadtähnliche Atmosphäre)	8, 15	<ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Projekt werden ca. 230 Wohneinheiten für ca. 550 Bewohner geschaffen. • Durch die bauliche Gestalt mit seiner offenen Bauweise, sowie den Abstand zwischen den einzelnen Baukörpern entstehen Freiräume mit einer hohen Durchgrünung sowie Spielflächen im Inneren des Quartiers. Diese sind auch für die Bewohner*innen der Nachbarschaft zugänglich und nutzbar. Verkehrliche und Verkehrslärmauswirkungen sind begrenzt und halten sich in einem zumutbaren Rahmen. • Von erheblichen Emissionen durch die Neubebauung ist nicht auszugehen <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
c) es wird vorgeschlagen die Wohneinheiten auf 115 zu reduzieren	8	<ul style="list-style-type: none"> • s. 1.5 a u. b <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
d) es wird vorgeschlagen, maximal 5-6 WE (bzw. 4-6) pro Gebäude unterzubringen	10, 23, 34, 35, 41, 49, 67, 77, 82, 86, 90, 98, 100, 101, 117	<ul style="list-style-type: none"> • s. 1.5 a u. b <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
e) 10 hohe Wohngebäude für 550 Bewohner sind so viel, wie in der gesamten Gartenstadt zusammen	18, 74, 103, 104	<ul style="list-style-type: none"> Sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht handelt es sich um eine sinnvolle Dichte Die neue Bebauung muss sowohl aus bauleitplanerischer als auch gestalterischer Sicht nicht der in der Gartenstadt vorherrschenden Dichte entsprechen. Sie hat auch den heute geltenden Anforderungen an einen boden- und ressourcensparsamen Städtebau zu entsprechen. s. 1.2 a, 1.5 a u. b <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
f) Die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden sind zu gering. Die „Weite“, die Privatsphäre sowie der Blick ins Grüne gehen verloren.	108, 109, 110	<ul style="list-style-type: none"> Hier sind die Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken durch die BauO NRW eingehalten. Das Bauungs- und Freiraumkonzept der Planung sieht die Schaffung neuer Grünflächen und attraktiver Blickbeziehungen vor. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
1.6 a) Der gewerbliche Riegel an der B1 übersteigt die an der B1 vorgeprägte Bebauungshöhe und	1, 30, 94	<ul style="list-style-type: none"> Die höchstmögliche Geschossigkeit in dem aufzustellenden Bebauungsplan übersteigt die zulässige Geschossigkeit im derzeitigen Bebauungsplan InO 219 lediglich in einem Teilbereich um ein Vollgeschoss. Diese neue Planrechtschaffung erfolgt bewusst, um auch eine

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
die Höchstwerte des geltenden B-Plans.		<p>städtebauliche Gliederung des Riegels bzgl. seiner Geschossigkeit zu erzielen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Geschossigkeit in dem SO ergibt sich darüber hinaus aus der abschirmenden Funktion des Gewerberiegels gegenüber dem südlich dahinterliegenden allgemeinen Wohngebiet (WA1). <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
b) Bebauungsplan übersteigt „bisher herausragende“ Bebauung an Rolevinckstraße	10, 23, 32, 41, 49, 50, 61, 67, 77, 82, 98, 100, 108, 109, 110, 117	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan gibt aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden sowie zur Ermöglichung eines dringend benötigten Wohnungsangebotes eine etwas höhere Geschossigkeit vor. Diese Abweichung ist maßvoll und städtebaulich vertretbar, da im Bereich der Wohnbebauung eine offene Einzelhausbebauung und keine Riegelbebauung erfolgt. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
c) Es wird vorgeschlagen, das Bürogebäude auf maximal 4 Vollgeschosse zu reduzieren (Festsetzung derzeitiger B-Plan)	10, 23, 30, 32, 41, 49, 50, 61, 67, 77, 82, 86, 89, 90, 94, 98, 100, 102, 106, 117	<ul style="list-style-type: none"> s. 1.3 a, c u. 1.6 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
d) Der Büroriegel mit Lärmschutz zur B1 trägt zur Verbesserung der Wohnqualität der Anwohner*innen bei.	70, 94	<ul style="list-style-type: none"> S. 1.6 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2. VERKEHR		
Erhöhte Verkehrsbelastung durch Neubebauung		
<p>2.1</p> <p>a) Es wird befürchtet, dass durch das neue Quartier und die hohe Anzahl an Wohneinheiten eine erhöhte Verkehrsbelastung entsteht. Das vorhandene Verkehrsnetz ist dafür nicht ausreichend.</p>	<p>1, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 21, 23, 26, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 62, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 88, 89, 90, 93, 95, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die verkehrliche Situation im Bereich der südlichen Gartenstadt ist vor allem auf die bereits bestehenden Verkehrsbelastungen zurückzuführen. Diesbezüglich wird aktuell von der Stadt Dortmund eine Verkehrsuntersuchung für das gesamte Gebiet der Südlichen Gartenstadt erstellt und Maßnahmen geprüft. Weitergehende Maßnahmen sind nicht Teil dieses Verkehrsgutachtens und Bebauungsplanverfahrens. Die gutachterlichen Empfehlungen des Verkehrsgutachtens weisen allerdings auf Ansatzpunkte für ein Verkehrskonzept der südlichen Gartenstadt hin, die eine Verbesserung der Gesamtsituation erwirken können, und die auch für das Vorhaben deutliche Vorteile mit sich bringen. Eine Prüfung möglicher Maßnahmen ist im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung der südlichen Gartenstadt durchzuführen. Durch die Ermittlung des vorhabenspezifischen Neuverkehrsaufkommens und das integrierte Konzept zur verkehrlichen Einbettung konnte nachgewiesen werden, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die Neubebauung der

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>Wohneinheiten und dem Gewerberiegel um ein verträgliches Maß erhöht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um die zusätzlich entstehende Verkehrsmehrbelastung für die Gartenstadt zu minimieren, wurden verschiedene Varianten durch ein Verkehrsplanungsbüro fachgutachterlich geprüft und die Vorzugsvariante in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Mobilitätsplanung als zukünftiges Erschließungskonzept gewählt. Zur Minimierung der Verkehrsauswirkungen auf die südliche Gartenstadt sowie einzelne Knotenpunkte soll zukünftig der Quellverkehr aus dem Sondergebiet bzw. Büroriegel an der B1 zwingend nach Norden auf den Westfalendamm geleitet werden. • Zudem ist eine gute ÖPNV-Anbindung durch die Haltestelle „Max-Eyth-Straße“ mit der Linie U47 gegeben, die einen Anstieg des MIVs zusätzlich minimiert. • Laut Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept kann das daraus resultierende Verkehrsaufkommen durch die Ziel- und die Quellverkehre des Vorhabens abgewickelt werden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
b) Eine Sicherstellung der Verkehrsführung mit einer Linksabbiegerspur aus der Max-Eyth-Straße auf die B1 ist nicht gewährleistet.	1, 74	<ul style="list-style-type: none"> • Aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan hat sich keine sich aus dem aufzustellenden Bebauungsplan ergebende Notwendigkeit zum Umbau des Knotenpunktes Max-Eyth-Straße und B1 bzw. einer entsprechenden Linksabbiegespur ergeben. Der Knotenpunkt liegt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>entsprechend auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>c) Verkehrsaufkommen auf der Stadtrat-Cremer-Allee wird sich weiter erhöhen Vorschlag: Schließung Stadtrat-Cremer-Allee zwischen Karl-Prümer-Straße und Meininghausstraße zur Vermeidung von Abkürzungsverkehr</p>	<p>5, 31, 33, 58, 76, 81, 82, 90, 91, 94, 98, 100, 101, 102, 113, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrsuntersuchung für den aufzustellenden Bebauungsplan hat ergeben, dass sich die aus dem Bebauungsplan ergebenden zusätzlichen Verkehrsmengen begrenzte Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Straßen bzw. Knotenpunkte sowie die Verkehrslärsituation haben werden. Die verkehrliche Situation im Bereich der südlichen Gartenstadt ist vor allem auf die bereits bestehendenerkehrsbelastungen inklusive Durchgangsverkehre zurückzuführen. Diesbezüglich wird aktuell von der Stadt Dortmund eine Verkehrsuntersuchung für das gesamte Gebiet der Südlichen Gartenstadt erstellt und Maßnahmen geprüft. Weitergehende Maßnahmen sind nicht Teil dieses Verkehrsgutachtens und Bebauungsplanverfahrens. Die gutachterlichen Empfehlungen des Verkehrsgutachtens weisen allerdings auf Ansatzpunkte für ein Verkehrskonzept der südlichen Gartenstadt hin, die eine Verbesserung der Gesamtsituation erwirken können. Eine Prüfung möglicher Maßnahmen ist im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung der südlichen Gartenstadt durchzuführen. Durch die Ermittlung des vorhabensspezifischen Neuverkehrsaufkommens und das integrierte Konzept zur

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>verkehrlichen Einbettung konnte nachgewiesen werden, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die Neubebauung der Wohneinheiten und dem Gewerberiegel um ein verträgliches Maß erhöht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um die zusätzlich entstehende Verkehrsmehrbelastung für die Gartenstadt zu minimieren, wurden verschiedene Varianten geprüft und die Vorzugsvariante in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Mobilitätsplanung als Erschließungskonzept gewählt. Eine Schließung der Stadt-Cremer-Allee ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans • s. 1.3 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme bzgl. des Bebauungsplanes nicht zu folgen.</p>
d) Verkehrsaufkommen zwischen Stadtrat-Cremer-Allee und der Freiligrathstraße wird sich erhöhen	3, 10, 23, 28, 32, 33, 34, 35, 41, 48, 50, 89	<ul style="list-style-type: none"> • s. 2.1 a-c <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
e) Verlassen der Siedlung im Berufsverkehr (morgens/nachmittags) nur in Richtung Lübkestraße über Freiligrathstraße möglich. Durch	8, 14, 15, 25, 63, 68, 73, 75, 78, 80, 100, 115	<ul style="list-style-type: none"> • Das ist grundsätzlich auch das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan. Allerdings wird als Ergebnis einer Variantenprüfung eine Erschließungsvariante weiter verfolgt, bei der die Quellverkehre aus dem Sondergebiet nach Norden auf die B1

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
das erhöhte Verkehrsaufkommen wird sich die Wartezeit an der Ampel „Lübkestraße“ erhöhen.		<p>geführt und aus der südlichen Gartenstadt herausgehalten werden. Hierdurch kann die planbedingte Verlängerung der Wartezeit auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Den für die Knotenpunktbelastung ursächlichen und vom Bebauungsplan unabhängigen Rahmenbedingungen wird zeitnah im Rahmen der städtischen Verkehrsuntersuchung nachgegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. 2.1 a -c <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
f) Vorgeschriebenen 30 km/h werden nicht eingehalten. Ausfahrt aus Rolevinckstraße ist dadurch gefährlich.	9, 88	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kontrolle der Einhaltung von Fahrgeschwindigkeitsvorgaben ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Eine unmittelbare verkehrliche Auswirkung auf den Einmündungsbereich Rolevinckstraße / nördlicher Fahrstreifen Stadtrat-Cremer-Allee wird das Planvorhaben nicht haben. Die für dieses Vorhaben vorgesehenen Ein-/Ausfahrtbereiche liegen zudem im nördlichen Bereich der Max-Eyth-Straße. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
g) Stauanfälligkeit der B1 und umliegenden Straßen wird sich	10, 23, 31, 41, 43, 47, 48, 49,	<ul style="list-style-type: none"> • Die verkehrliche Situation im Bereich der südlichen Gartenstadt ist vor allem auf die bereits bestehenden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
erhöhen (u.a. auch durch Büroraumverdichtung Stadtkrone Ost)	57, 62, 67, 73, 77, 78, 82, 88, 90, 91, 92, 98, 100, 115, 117	<p>Verkehrsbelastungen zurückzuführen. Diesbezüglich wird aktuell von der Stadt Dortmund eine Verkehrsuntersuchung für das gesamte Gebiet der Südlichen Gartenstadt erstellt und Maßnahmen geprüft. Weitergehende Maßnahmen sind nicht Teil dieses Verkehrsgutachtens und Bebauungsplanverfahrens. Die gutachterlichen Empfehlungen des Verkehrsgutachtens weisen allerdings auf Ansatzpunkte für ein Verkehrskonzept der südlichen Gartenstadt hin, die eine Verbesserung der Gesamtsituation erwirken können, . Eine Prüfung möglicher Maßnahmen ist im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung der südlichen Gartenstadt durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Ermittlung des vorhabenspezifischen Neuverkehrsaufkommens und das integrierte Konzept zur verkehrlichen Einbettung konnte nachgewiesen werden, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die Neubebauung der Wohneinheiten und dem Gewerberiegel um ein verträgliches Maß erhöht. • Um die zusätzlich entstehende Verkehrsmehrbelastung für die Gartenstadt zu minimieren, wurden verschiedene Varianten geprüft und die Vorzugsvariante in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Mobilitätsplanung als Erschließungskonzept gewählt. • s. 2.1 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
h) zusätzliche Ampel für Fahrbahnen an Einmündung Max-Eyth-Straße/ B1 erscheint zielführend, um bestehende Verkehrsprobleme zu verringern (Vollsignalisierter Verkehrsknoten)	10, 23, 32, 34, 35, 41, 49, 58, 67, 73, 77, 82, 90, 93, 98, 100, 101, 102, 117	<ul style="list-style-type: none"> s.2.1 b <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
i) es benötigt ein Verkehrskonzept für den Bebauungsplan und die umgebenden Straßenzüge	16, 40, 57, 58, 63, 66, 74, 78, 93, 94, 95, 96, 106	<ul style="list-style-type: none"> Die verkehrliche Situation im Bereich der südlichen Gartenstadt ist vor allem auf die bereits bestehenden Verkehrsbelastungen zurückzuführen. Diesbezüglich wird aktuell von der Stadt Dortmund eine Verkehrsuntersuchung für das gesamte Gebiet der Südlichen Gartenstadt erstellt und Maßnahmen geprüft. Weitergehende Maßnahmen sind nicht Teil dieses Verkehrsgutachtens und Bebauungsplanverfahrens. Die gutachterlichen Empfehlungen des Verkehrsgutachtens weisen allerdings auf Ansatzpunkte für ein Verkehrskonzept der südlichen Gartenstadt hin, die eine Verbesserung der Gesamtsituation erwirken können. Eine Prüfung möglicher Maßnahmen ist im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung der südlichen Gartenstadt durchzuführen. Durch die Ermittlung des vorhabenspezifischen Neuverkehrsaufkommens und das integrierte Konzept zur verkehrlichen Einbettung konnte nachgewiesen werden, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die Neubebauung der Wohneinheiten und dem Gewerberiegel um ein verträgliches Maß erhöht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Um die zusätzlich entstehende Verkehrsmehrbelastung für die Gartenstadt zu minimieren, wurden verschiedene Varianten geprüft und die Vorzugsvariante in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Mobilitätsplanung als Erschließungskonzept gewählt. Ein großräumiges Verkehrskonzept ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
j) Vorschlag: Stadtrat-Cremer-Allee und Stangefolstraße als Anliegerstraßen ausweisen, um Durchgangsverkehr zur Stadtkrone Ost zu unterbinden	12, 18, 70	<ul style="list-style-type: none"> s. 2.1c <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
k) Vorschlag: Zu- und Abfahrt Lübckestraße nur für Anwohner*innen, Gartenstadt als verkehrsberuhigte Zone	17	<ul style="list-style-type: none"> s. 2.1c <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
l) dargestellte Maßnahmen sind unzureichend, um zusätzliches Verkehrsaufkommen abzuwickeln:	12, 22, 59, 63, 78, 80, 92, 115	s. 2.1 a-j

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Querung Thierschweg und Lenkung Quellverkehr nach Osten über Max-Eyth-Straße und B1 –		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
m) erhöhtes Verkehrsaufkommen führt zu Gefahren für Schulkinder	10, 23, 67, 81, 94, 99	<ul style="list-style-type: none"> Für die Max-Eyth-Straße sowie die Stadtrat-Cremer-Allee ist eine maximale Geschwindigkeit von 30 h/km erlaubt. Anhaltspunkte für ein zu Gefährdungen im Straßenverkehr führendes Verkehrsaufkommen durch das neue Plangebiet liege nicht vor, zumal das Erschließungskonzept eher zu einer Vermeidung ortsunkundiger Verkehre beitragen wird. s. 2.1 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
n) Verkehrsaufkommen nur zu handhaben, wenn Anbindung der Max-Eyth-Straße an beide Fahrtrichtungen der B1	30, 47, 58	<ul style="list-style-type: none"> s. 2.1 a, b u. h <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
o) Die Verkehrsanbindung des Grundstücks sollte neu geregelt werden.	50, 51	<ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrsanbindung des Vorhabengebietes wird aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen des Verkehrsgutachtens

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>und der Rücksprachen mit dem Tiefbauamt durch den Bebauungsplan neu geregelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. 2.1 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>p) Die Sicherheit im Straßenverkehr wird durch das extrem hohe Verkehrsaufkommen nicht mehr gewährleistet sein.</p>	<p>65, 85, 94</p>	<ul style="list-style-type: none"> • s. 2.1 a u. m <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>q) Die Verkehrssituation für den Durchgangsverkehr aus der Stadtkrone Ost bleibt nach wie vor ungeklärt und wird in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt.</p>	<p>80</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Durchgangsverkehr und die gesamte Verkehrssituation in der südlichen Gartenstadt und dabei auch die Beziehungen zum Bürostandort Stadtkrone Ost werden Gegenstand der laufenden Verkehrsuntersuchung der Stadt Dortmund. Deren Ergebnisse werden noch für dieses Jahr erwartet und den politischen Gremien sowie der Öffentlichkeit vorgestellt. • s. 2.1 a u. m <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
r) Der Hol- und Bringverkehr der Gesamtschule Gartenstadt und Kerschensteiner Grundschule nimmt stark zu.	80	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist denkbar, dass auch Schüler*innen aus dem neuen Wohnquartier die beiden Schulen besuchen werden. Da mit dem Planvorhaben aber keine Kapazitätserweiterungen der beiden Schulen einhergehen, werden sich die Hol- und Bringverkehre für die beiden Schulen voraussichtlich nicht verändern. Die Nähe des neuen Wohnquartiers bietet die Chance, dass Hol- und Bringverkehre nicht mit dem Pkw, sondern z.B. anteilig auch per Fahrrad abgewickelt werden können. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
2.2 a) Die Straßenbeläge der Stadtrat-Cremer-Allee, Max-Eyh-Straße und Freiligrathstraße (und Lübckestraße) sind bereits stark beschädigt. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird sich die Situation verschlechtern. Es wird eine Wartung der Straßendecke vorgeschlagen.	8, 15, 18, 45, 63, 65, 75, 78, 85, 113	<ul style="list-style-type: none"> • s. 2.1 a-o • Der Hinweis wurde an das städtische Tiefbauamt weitergeleitet. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu folgen.</p>
b) Anliegerstraßen der südlichen Gartenstadt sind für	34, 35, 41, 49, 61, 77, 82, 90, 98, 100, 101, 102, 117	<ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrsauswirkungen des Planvorhabens wurden gutachterlich untersucht. Sie sind begrenzt. Die grundsätzliche

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Durchgangsverkehre aufgrund ihres Querschnitts und des Kopfsteinpflasters nicht geeignet		<p>Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen ist gegeben, wenn auch der Knotenpunkt Lübkestraße / Westfalendamm bereits im status quo sehr stark belastet ist. Das teilweise vorhandene Kopfsteinpflaster wurde auch bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es führt bereits im status quo ohne Planvorhaben zu hohen Verkehrslärmpegeln, die allerdings durch den planbedingten Zusatzverkehr in einem lediglich geringfügigen und vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbaren Maß erhöht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan verfolgt ein Erschließungskonzept, in dessen Rahmen die planbedingten Verkehrsauswirkungen reduziert werden. Abseits der Max-Eyth-Straße, Stadtrat-Cremer-Allee und Freiligrathstraße sowie Lübkestraße sind keine durch den Bebauungsplan zu erwartenden wesentlichen Zusatzverkehre innerhalb der südlichen Gartenstadt anzunehmen. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>2.3</p> <p>a) Lärm-/ Schadstoffbelastung wird sich durch verstärktes Verkehrsaufkommen erhöhen.</p>	9, 18, 35, 115, 116	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die abschirmende Wirkung der neu geplanten Gebäude insbesondere gegenüber dem Westfalendamm ist von einer gewissen Schadstoffminderung in der südlichen Umgebung vom Plangebiet auszugehen • Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind offene Stellplätze nur auf den nördlich der Bebauung gelegenen Flächen zulässig.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>Hierdurch wird der südlich angrenzende Wohnbereich vor Emissionen geschützt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach der Luftschadstoffuntersuchung werden die Grenzwerte zu den jeweiligen Jahresmittelwerten weiterhin an allen Immissionsorten und im gesamten Untersuchungsgebiet außerhalb von Fahrbahnen eingehalten. • Die Berechnungen der schalltechnischen Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf das Umfeld des Plangebiets, zeigen, dass sich insgesamt nur geringfügige Pegelerhöhungen ergeben. • In einzelnen Teilbereichen entlang der Max-Eyth-Straße sowie der Stadtrat-Cremer-Allee reduzieren sich die Beurteilungspegel aufgrund der besseren Abschirmung des von Norden einwirkenden und maßgeblichen Verkehrslärms der B1 durch die geplanten Gebäude teilweise sogar minimal • s. 2.1 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
b) eine Verkehrsdichte und Emissionsmessung ist bisher nicht erfolgt.	14	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Verkehrsgutachten, ein Luftschadstoffgutachten und ein Schallgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt, deren Ergebnisse in den offenzulegenden Planentwurf eingeflossen sind. • s. 2.3 a

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Nicht ausreichend Parkmöglichkeiten für das neue Quartier vorgesehen		
<p>2.4</p> <p>a) Die Stellplätze in dem Gebiet sind durch Fremdparker (Stadtkrone Ost etc.) bereits überlastet. Es wird angeregt z.B. für Besucher*innen und Kund*innen genügend (oberirdische) Stellplätze auszuweisen.</p>	<p>1, 2, 5, 6, 23, 24, 108, 109, 110, 116</p>	<ul style="list-style-type: none"> durch textliche Festsetzungen werden oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports bis auf den Vorplatz ausgeschlossen, um dort den gesamten ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterbringen zu können. Dadurch werden große, zusammenhängende Freiflächen möglich und das neue Quartier bleibt autofrei. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund werden die benötigten Stellplätze in den beiden Tiefgaragen für das Sonstige Sondergebiet (SO) und die Allgemeinen Wohngebieten (WA1,WA2) geschaffen. Ein Mobilitätskonzept sowie der gute Stadtbahnanschluss ermöglichen die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze. Im Bereich der Max-Eyth-Straße werden voraussichtlich vier Längsstellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Nur im Bereich des Sondergebietes werden einige ebenerdige Stellplätze nördlich entlang der B1 geplant. Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
b) Problematik wird durch ÖPNV-Anbindung nicht verbessert	1, 93	<p>Die Anrechenbarkeit einer guten ÖPNV-Anbindung wie hier der nahe gelegenen Stadtbahnhaltestelle für die Ermittlung von Stellplatzbedarfen sowie als Potenzial für eine nichtmotorisierte Mobilität sind anerkannter Stand.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
c) Anlieger der Stadtkrone Ost (Mitarbeiter*innen, Handwerker*innen) und Studierende der Fachhochschule parken in Gartenstadt, um Parkkosten zu reduzieren. Belastung wird sich trotz Tiefgarage erhöhen.	4, 18, 24, 26, 27, 31, 32, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 46, 49, 54, 56, 59, 61, 65, 72, 73, 76, 77, 81, 82, 83, 85, 89, 90, 91, 94, 98, 100, 101, 102, 107, 108, 109, 110, 111, 117	<ul style="list-style-type: none"> • s. 2.4 a • Ein Teil der unabhängig vom aufzustellenden Bebauungsplan in Durchführung befindlichen städtischen Verkehrsuntersuchung besteht in einer Parkraumerhebung der südlichen Gartenstadt, deren Ergebnisse in die noch folgende Analyse des Bedarfs verkehrlicher Maßnahmen einfließen wird. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze den mit dem Bebauungsplan zusammenhängenden Bedarf decken werden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
d) Es werden Regelung wie z.B. Anwohnerparkausweise pro Straßenzug, Überprüfung durch das Ordnungsamt vorgeschlagen.	8	<ul style="list-style-type: none"> • s.2.1 a, c, g, i <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
e) Detaillierung des oberirdischen Parkverkehrs gewünscht	15, 22	<ul style="list-style-type: none"> • Oberirdisches Parken ist nur in einem kleinen Teilbereich des sonstigen Sondergebiets (SO) zulässig • s. 2.4 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
f) Es wird angeregt, dass für den Gewerbebereich die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gefördert werden sollte und die Anzahl an Fahrzeugen pro Familie zu begrenzen bzw. Familien ohne Auto ein vergünstigtes Nahverkehrsticket anzubieten.	93	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Begrenzung der Fahrzeuganzahl je Haushalt oder Wohneinheit im Plangebiet gibt es keine (planungs-)rechtliche Grundlage. Maßnahmen wie ein Car-Sharing-Angebot sind allerdings Bestandteil des mit dem Vorhabenträger im Rahmen des Städtebauvertrages zu vereinbarenden Mobilitätskonzeptes. • s. 2.4 a-e <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>2.5</p> <p>a) Es wird befürchtet, dass bei der Anzahl an Wohneinheiten und der Gewerbefläche zu wenig private Stellplätze für die Bewohner*innen und Mitarbeiter*innen in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden und dadurch das bestehende Parkproblem verstärkt wird.</p>	<p>1, 15, 22, 40, 43, 48, 50, 58, 59, 72, 73, 81, 83, 90, 93, 94, 100, 113, 114,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund werden die benötigten Stellplätze in den beiden Tiefgaragen für das Sonstige Sondergebiet (SO) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) geschaffen. Ein Mobilitätskonzept sowie der gute Stadtbahnanschluss ermöglichen die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze. • s. 2.4 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>b) der gesamte ruhende Verkehr, der durch die Neubebauung entsteht, soll auf dem Grundstück Max-Eyth-Straße 2 untergebracht werden.</p>	<p>10, 22, 23, 30, 41, 67, 76, 77, 82, 90, 98, 100, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der gesamte durch die Planung neuentstehende ruhende Verkehr wird in den beiden Tiefgaragen und zu einem kleinen Teil auf der Freifläche im sonstigen Sondergebiet (SO) untergebracht. Ein Mobilitätskonzept sowie der gute Stadtbahnanschluss ermöglichen die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze. • s. 2.4 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>c) Die unterirdischen Parkplätze werden nicht ausreichen. Die Parkbelastung der umgebenden</p>	<p>13, 58, 94, 112, 115, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> • s.2.4 a, 2.5a

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Straßenzüge wird zunehmen (z.B. Rolevinckstraße).		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen</p>
d) Tiefgarage müsste 350 bis 400 Pkw fassen und kostenfrei sein, um eine Verlagerung aus den umliegenden Straßenzügen zu schaffen.	14	<ul style="list-style-type: none"> • s. 2.4 a • Die notwendigen Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher werden in der Tiefgarage abgebildet <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
e) Für jede/e Mitarbeiter*in und jede/n Bewohner*in muss ein unterirdischer Stellplatz zur Verfügung gestellt werden.	47	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anzahl der Bewohner*innen und Mitarbeitenden ist nicht die Bemessungsgrundlage für die Stellplatzermittlung gemäß der Dortmunder Stellplatzsatzung, nach denen sich die im Bauantragsverfahren zu ermittelnde Anzahl erforderlicher Stellplätze richtet. • s. 2.4 a, d. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
f) Es wird an der Nutzung der Tiefgarage durch die Bewohner*innen und	74	<ul style="list-style-type: none"> • Dies würde grundsätzlich bei jedem Bauvorhaben und jeder baulichen Nutzung in Dortmund den Nutzen bzw. die Nutzung privater Tiefgaragenstellplätze infrage stellen. Es gibt in

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Mitarbeiter*innen gezweifelt (kein kostenfreies Angebot und kein „Muss“ beim Kauf einer Wohnung)		<p>Bezug auf diesen Bebauungsplan keine Anhaltspunkte, warum die Tiefgarage nicht benutzt werden sollte. Ebenerdige Stellplätze wären ggf. auch nicht kostenfrei und würden eine ungewollte Versiegelung von Außenflächen bedingen. Diese soll aber durch die Errichtung einer Tiefgarage vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.4 a-e <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
Ausbau der Verkehrsinfrastruktur		
<p>2.6</p> <p>Im Rahmen des Umbaus der U-Bahn-Haltestelle „Max-Eyth-Straße“ mit niveaugleichem Übergang über die B1 wird vorgeschlagen, die Rad- und Gehwege, Querungsanlagen und Fahrbahnbreiten anzupassen (unfallsicher, komfortabel, attraktiv).</p>	10, 67, 77	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen des Umbaus der Stadtbahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“ wird eine neue Querungsmöglichkeit für die Zuwegung zur Haltestelle hergestellt. Die Aufstellflächen werden den gültigen Richtlinien entsprechen und werden mit neuen Lichtsignalanlagen versehen. Die Umbaumaßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>2.7</p> <p>Wird die bislang auf der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße geltende Regelung einer „unechten“ Einbahnstraße aufrechterhalten?</p>	<p>10, 23, 49, 67, 98</p>	<p>Das Verkehrskonzept sieht für die östliche Fahrbahn weiterhin diese Regelung vor.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen</p>
<p>2.8</p> <p>Die bislang geplante Querung der Grünfläche Max-Eyth-Straße Höhe Thierschweg soll entfallen. Die dauerhafte Inanspruchnahme und Trennung der prägenden Grünachse steht in keinem Verhältnis zur Einsparung eines Fahrweges.</p>	<p>10, 23, 48, 67, 72, 90, 100, 115, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept in Abstimmung mit dem Tiefbauamt umgestellt, sodass die Umsetzung der Querung nicht länger Bestandteil der Planung ist. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>2.9</p> <p>Rheinland- und Westfalendamm sollen zukünftig als zeitgemäße Hochleistungsstadtstraßen mit 2 Fahrspuren durch den Innenstadtbereich führen. Es wird daher angeregt, die Fahrspuren für den MIV von 3 auf 2 Fahrspuren zu reduzieren, um die Allee zu schonen.</p>	<p>34, 101</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anregung betrifft den Bebauungsplan nicht unmittelbar. Ein Umbau des Rheinland- und Westfalendamms ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>2.10</p> <p>Ist mit dem genannten Ratsbeschluss aus 06/2020 gemeint, dass „nur“ eine Fußgängerampel eingerichtet wird oder dass auch die Fahrbahnen der Max-Eyth-Straße für ein- und ausfahrende Fahrzeuge von/auf die B1 über eine Ampel an die B1 angebunden werden? Liegt hier eventuell eine Fehlinterpretation des genannten Ratsbeschlusses durch die Fa. Instone Real Estate vor?</p>	<p>23, 35, 41, 49, 82, 90, 98, 100, 102, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Ratsbeschluss vom 18.06.2020 zur Beschlussvorlage „Stadtbahn Rhein-Ruhr in Dortmund“ (Drucksache-Nr. 17317-20) ist weiterhin der aktuelle Stand zur Umbauplanung der Stadtbahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“. Die Umbauplanung beinhaltet - unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektive für das ehemalige Siemens-Nixdorf-Areal im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes InO 244 – den Zugang zur Stadtbahnhaltestelle mit signalisierten, niveaugleichen Fahrbahnübergängen barrierefrei zu gestalten. Das heutige Brückenbauwerk soll entfallen. • Im Rahmen des Umbaus der Stadtbahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“ wird eine neue Querungsmöglichkeit für die Zuwegung zur Haltestelle hergestellt. Die Aufstellflächen werden den gültigen Richtlinien entsprechen und werden mit neuen Lichtsignalanlagen versehen. • Es erfolgt kein Umbau des Knotenpunktes Max-Eyth-Straße / Westfalendamm, es werden keine Ein- und Ausfahrten in oder aus der Max-Eyth-Straße verändert. • Die Umbaumaßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>2.11 Öffentlichkeit und politische Gremien sollen frühzeitig darüber informiert werden, wie die Ziel- und Quellverkehre (MIV) an die B1 in Richtung Innenstadt ausfahrend sowie aus Richtung Unna einfahren abgewickelt werden sollen.</p>	<p>35, 41, 49, 77, 82, 90, 98, 100, 102, 111, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Für den Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung mit mehreren Erschließungsvarianten und dem Ergebnis einer im Rahmen der weiteren Planung weiter zu verfolgenden Vorzugsvariante durchgeführt. Die Verteilung der Ziel- und Quellverkehre wurde dabei betrachtet und bewertet. Die Verkehrsuntersuchung sowie ihre Ergebnisse sind in den Planentwurf eingeflossen. Über die Inhalte werden im Rahmen der Offenlegungsbeschlussvorlage die politischen Gremien informiert und im Rahmen der anstehenden öffentlichen Planauslegung die Öffentlichkeit. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>2.12 Frage zum Verkehrs- und Mobilitätskonzept: Wann ist damit zu rechnen? Wie steht das Gutachten zu anderen Verkehrsplanungen (Stadtbahnbau) und dem angekündigten Verkehrskonzept Gartenstadt? Wie sind die Planungen zeitlich verknüpft? Ist sichergestellt, dass die Erschließung des Vorhabens InO 244 rechtzeitig fertiggestellt</p>	<p>41, 49, 82, 98</p>	<ul style="list-style-type: none"> Für den Bebauungsplan wurde im Rahmen des hierzu gehörenden Verkehrsgutachtens ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept erstellt. Dieses ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und wird im Rahmen der öffentlichen Planauslegung der Öffentlichkeit zur Information vorgelegt. Die über den aufzustellenden Bebauungsplan hinausgehende städtische Verkehrsuntersuchung für die gesamte südliche Gartenstadt wurde bereits in 2023 beauftragt. Allerdings hat die mehrfach verschobene Fertigstellung der Brückenbaustelle „Am Remberg“ die hierzu vorgesehene Verkehrserhebung bisher verhindert. Dies soll in diesem Jahr zeitnah erfolgen, so dass Ergebnisse auch bezüglich der Bewertung möglicherweise erforderlicher verkehrslenkender Maßnahmen zum Durchgangsverkehr in

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>ist oder dauert der Stadtbahnbau länger, sodass man zwischenzeitlich mit Provisorien leben müsste? Wie lange würden diese Provisorien ggf. Bestand haben?</p>		<p>der südlichen Gartenstadt voraussichtlich noch in diesem Jahr vorliegen können. Da die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes begrenzt sind, kann das Bauleitplanverfahren unabhängig von der großen Verkehrsuntersuchung weitergeführt werden. Sich aus letzterer möglicherweise ergebende Maßnahmen könnten aber voraussichtlich auch zeitnah umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der barrierefreie Umbau der Stadtbahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“ wird nach aktuellem Planungsstand voraussichtlich Mitte 2026 beginnen. Im Vorfeld sind Leitungsverlegungen und Kampfmittelsondierungen erforderlich. Die Umbaumaßnahme wird voraussichtlich Anfang 2028 fertig gestellt sein. • Insofern könnte eine verbesserte, barrierefreie Zuwegung zur Stadtbahnhaltestelle auch als optimiertes Angebot zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehr für die südliche Gartenstadt und das geplante neue Quartier inklusive Bürobebauung rechtzeitig zur Innutzungnahme der geplanten Gebäude vorliegen.
<p>2.13 Es wird angemerkt, dass das Grundstück auch als Park and Ride Parkplatz mit schattenspendenden Baumpflanzungen ausgebaut werden hätte können, um die überlastete Anlage am Hauptfriedhof zu entlasten. In</p>	59	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche wird zum größten Teil als allgemeine Wohngebiete (WA1,WA2) festgesetzt und somit wird auf die dringende Nachfrage von Wohnraum mit einer Brachflächenreaktivierung reagiert. Insofern wäre die Nutzung der Fläche als Park and Ride-Anlage eine Unternutzung der Fläche. Der Umbau der Stadtbahnhaltestelle Max-Eyth-Straße ist hiervon unabhängig zu sehen. • s. 1.1 a

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
diesem Zug hätte auch die Haltestelle Max-Eyth-Straße barrierefrei umgebaut werden können.		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>2.14</p> <p>Es wird angeregt, über eine unterirdische Führung der B1 bzw. der U-Bahn-Linie U47 mit Verbreiterung der Fahrbahnen nachzudenken, um die Verkehrssituation zu verbessern.</p>	63, 73, 78	<ul style="list-style-type: none"> Die Frage der B1-Untertunnelung oder alternativ einer unterirdischen Führung der Stadtbahnlinie zum Zwecke eines Fahrbahnausbaus auf dem Westfalendamm ist nicht Gegenstand der Aufstellung dieses Bebauungsplans und für diesen bauleitplanerisch nicht relevant, da sich aus dem Planverfahren heraus kein Anlass ergibt, diese Verkehrsfrage zu behandeln. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
3. GRÜN & UMWELTSCHUTZ		
Verlust an Grünflächen		
<p>3.1</p> <p>a) Es wird befürchtet, dass durch die Neuplanung viel Grünfläche für Mensch und Tier verloren geht.</p>	2, 18, 26, 27, 36, 81, 99, 116	<ul style="list-style-type: none"> Im Allgemeinen wird der Eingriff überwiegend in bereits versiegelten bzw. überbauten und somit anthropogen überprägten Bereichen durchgeführt, so dass eine Inanspruchnahme von natürlich gewachsenen Böden nicht stattfindet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Das Bebauungsplanverfahren wurde auf ein Vollverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Im Umweltbericht wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Demnach werden im Plangebiet mehrere eingriffsmindernde und ausgleichende Maßnahmen (u.a. Baumpflanzungen) festgesetzt, um die Eingriffe ausgleichen / ersetzen können. Ergebnis der Bilanzierung ist ein Überschuss an Biotopwertpunkten, so dass auch keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. • Die als Naturdenkmal eingestufte Hängebuche (Baumliste Nr. 21 Fagus sylvatica „Pendula“), genau wie die als ortsbildprägend eingeschätzte Hängebuche (Baumliste Nr. 44 Fagus sylvatica „Pendula“), die als Ortsbild prägend eingestuften Blutbuchen am südlichen Rand des Plangebietes (Baumliste Nr. 93 und 94 Fagus syvatica) sowie die Stechpalme (Baumliste Nr. 25 Ilex aquifolium) neben der nördlichen Hängebuche werden durch den Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt und somit gesichert. • Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, der zufolge eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden konnte. In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Bauzeitenregelungen zur Vermeidung baubedingter und rodungsbedingter Tötungs- und Verletzungsrisiken aufgenommen. Darüber hinaus wird im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag eine ökologische Baubegleitung vereinbart werden. <p>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.
b) Durch Rodung des alten Baumbestandes geht viel des bisherigen Charakters und Charme der Gartenstadt verloren.	40	<ul style="list-style-type: none"> • Auch wenn das Plangebiet nicht unmittelbarer Teil der historischen Gartenstadt ist und zur Schaffung der Bebauung Baumfällungen erforderlich sind, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zum Erhalt ortsbildprägender Großbäume getroffen und eine zentrale große Grünfläche geschaffen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Die offene Bebauungsstruktur ermöglicht Blickbeziehungen von den öffentlichen Straßenräumen der Gartenstadt aus zu den Grünflächen des Plangebiets. • s. 3.1 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
c) Die Stadtrat-Cremer-Allee mit dem alten Baumbestand und der Grünanlage wird als Naherholungsort genutzt. Durch die Rodung vieler Bäume und den ständig massiv steigenden Verkehr geht diese Möglichkeit der Naherholung verloren.	40, 43, 94	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffe in den Baumbestand auf der Stadtrat-Cremer-Allee werden im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans nicht durchgeführt. • Die zwei an die Stadtrat-Cremer-Allee angrenzenden Hängebuche werden erhalten. • Durch den Bebauungsplan selbst werden keine massiven Verkehrssteigerungen hervorgerufen, so dass die Naherholungsqualitäten der öffentlichen Grünflächen nicht

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>gemindert werden. Dies gilt auch für den grünen Mittelstreifen in der Max-Eyth-Straße, der nunmehr vollständig erhalten bleibt und nicht mehr durch eine Querung unterbrochen werden soll. Mit der zentralen und öffentlich zugänglichen Grünfläche des neuen Quartiers werden neue Naherholungs- und Spielangebote geschaffen, die auch der gesamten südlichen Gartenstadt zur Verfügung stehen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. 2.1 a, 3.1 a und b <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
d) Es sollten umfangreiche Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden, wie z.B. Fassaden, Dächer, Balkone	87, 114	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan setzt eine mindestens extensive Dachbegrünung für alle Gebäude fest. • Verbindliche Vorgaben zur Fassadenbegrünung wurden nicht getroffen, um mehr Möglichkeiten für eine architektonische Gestaltung der Fassaden offen zu lassen. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p>3.2</p> <p>a) Im Zuge der Einrichtung eines neuen Ampelknotens an der Einmündung B1 / Max-Eyth-Straße sollte ein Neuaufbau der</p>	10, 23, 67	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan bedingt nicht das Erfordernis, den Knotenpunkt Max-Eyth-Straße / Westfalendamm umzubauen. Der Knotenpunkt liegt daher auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass sich in diesem Bereich keine

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Platanenallee an der B1 im Bereich der südlichen Gartenstadt erfolgen, um eine vierreihige Allee zu schaffen.</p>		<p>Baumpflanzungen im Sinne einer Allee innerhalb dieses Bebauungsplans festsetzen lassen.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>b) Im Zuge des Bauvorhabens der 5 U-Bahn-Haltestellen (Kohlgartenstraße bis Stadtkrone Ost) soll der Umgang mit der B1-Allee neu überdacht und der Erhalt des historischen, als Landschaftsbestandteil geschützten, Alleenvverlaufs sichergestellt werden</p>	<p>34, 41, 49, 77, 82, 90, 98, 101, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anregung wurde an das für den Stadtbahnumbau zuständige Tiefbauamt weitergeleitet. • Der Stadtbahnumbau ist nicht Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu folgen.</p>
<p>3.3 Tiefgarage gräbt bei immer trockeneren Sommern Wasser ab</p>	<p>24</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Tiefgarage nimmt zwar einen großen Teil des Plangebiets ein. Allerdings wird der zentrale und zu begründende Innenbereich hiervon ausgenommen, so dass hier eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin möglich sein wird. Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen zu der Tiefgaragenoberfläche sowie den Flachdächern sollen eine Abflussverlangsamung und Bindung von Niederschlagswasser bewirken.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
Schutz von Tieren und Erhalt von Bäumen		
<p>3.4</p> <p>Schutz der seltenen und sich möglicherweise wieder dort ansiedelnden Tierarten und Erhalt des notwendigen historischen Baumbestandes</p>	24	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde für den Bebauungsplan eine Artenschutzprüfung erstellt. Es sind keine planungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Konflikte wird durch Umsetzung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen - bauzeitliche Regelung i.V.m ökologischer Baubegleitung zum Fledermausschutz und Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln vermieden. • s. 3.1 <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
Nutzung der Alleen (Max-Eyth-Straße und Stadtrat-Cremer Allee)		
<p>3.5</p> <p>Die Alleen der Max-Eyth-Straße und Stadtrat-Cremer-Allee können zukünftig nicht mehr zum Spielen der Kinder genutzt werden, da dies</p>	79	<ul style="list-style-type: none"> • Die vom Bebauungsplan zu erwartenden Zusatzverkehre werden sich in einem begrenzten Maß bewegen. Eine zunehmende Gefährdung von Kindern, die die Grünflächen in der Max-Eyth-Straße und Stadtrat-Cremer-Allee nutzen wollen, wird nicht befürchtet. Es werden durch das

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
aufgrund des zunehmenden Verkehrs zu gefährlich wird.		<p>Planvorhaben neue öffentlich zugängliche Spielangebote im geplanten Quartier geschaffen, die auch der Nachbarschaft in der südlichen Gartenstadt zur Verfügung stehen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. 2.1 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
4.DENKMALSCHUTZ		
Keine Beeinträchtigung der Denkmalwerte der umgebenden Gebäude		
<p>4.1</p> <p>a) Der Denkmalwert der Gebäude Stadtrat-Cremer-Allee 21 und Max-Eyth-Straße 7-9 darf durch die städtebaulichen und optischen Auswirkungen der Neubebauung nicht beeinträchtigt werden. Inwieweit wurde der Umgebungsschutz beim Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt?</p>	<p>10, 23, 41, 49, 50, 61, 67, 77, 82, 86, 90, 98, 100, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Breite der Max-Eyth-Straße (ca. 55 m) und der Stadtrat-Cremer-Allee (ca. 60 m) besteht kein direkter optischer Bezug zwischen den Baudenkmalern und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Denkmalrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind durch das Planvorhaben nicht zu befürchten. Die geplante Bebauung nimmt ausreichend Rücksicht auf die Schutzgüter der angrenzenden Denkmalbereichssatzung sowie der eingetragenen Einzeldenkmäler. Da noch keine Bauanträge vorliegen und der Bebauungsplan noch nicht den entsprechenden Verfahrensstand hat, wurden auch noch keine Baugenehmigungsverfahren durchgeführt bzw. Bauanträge genehmigt. Die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde wird insofern nicht nur im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen, sondern auch der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
b) Der Ensembleschutz der Gartenstadt sollte beachtet werden.	96	<ul style="list-style-type: none"> • s. 4.1 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
5. PLANUNGSRECHT		
Art des Bebauungsplanverfahrens und rechtliche Zulässigkeit		
<p>5.1</p> <p>a) Es wird angemerkt, dass die Entwicklung der Fläche mit ihrer derzeitigen Planung planungsrechtlich unzulässig ist.</p>	1	<ul style="list-style-type: none"> • Die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechen den im Bebauungsplan geplanten baulichen Nutzungen. Eine Bürobebauung ist grundsätzlich bereits jetzt nach den Vorgaben des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans InO 219 zulässig, wenn auch in Teilbereichen mit einem Vollgeschoss weniger. Der Bebauungsplan wird gerade deswegen aufgestellt, um das für das Planvorhaben erforderliche Planungsrecht zu schaffen. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>b) Es wird angeregt, auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Es entstehen Ziel- und Quellverkehre, diese haben Auswirkungen auf Luft- und Lärmqualität. Diese gilt es abzuwägen. Prüfung zur Ansiedlung schützenswerter Pflanzen oder Tiere sollte durchgeführt werden.</p>	<p>34, 35, 41, 49, 58, 61, 77, 82, 86, 93, 98, 101</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Vorgriff auf die beabsichtigte Umstellung des Planaufstellungsverfahrens auf ein Vollverfahren mit Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu einem positiven Ergebnis an Biotopwertpunkten. • Die durch das Plangebiet ausgelösten Verkehre und die daraus resultierenden Auswirkungen auf Luftqualität und Lärmbelastungen wurden in den entsprechenden Gutachten untersucht. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf samt Umweltbericht eingeflossen. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine unvermeidbaren Risiken durch das Planvorhaben hervorgerufen werden. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Grünbindungen und Pflanzgeboten werden grundsätzlich auch einen Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten sichern. Eine aktive Ansiedlung schützenswerter oder geschützter Arten ist allerdings nicht vorgesehen. • s. 2.3 a, 3.1 u. 3.4 <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
c) Es wird angemerkt, dass nach Abriss des Bestandsgebäudes der Bestandsschutz nicht mehr gegeben ist und der Investor dadurch kein Recht auf eine Genehmigung eines vergleichbaren Gebäudes mit 4 Geschossen und Staffelgeschoss hat.	50	<ul style="list-style-type: none"> Der neue Bebauungsplan setzt neues Planungsrecht fest. Ein Bestandsschutz ist hier nicht von Belang. Es ist aber auf den rechtskräftigen Bebauungsplan InO 219 hinzuweisen, der im Bereich des ehemaligen Siemens-Nixdorf-Geländes eine Bürobebauung mit bis zu IV Vollgeschossen, also ggf. ergänzt durch ein zusätzliches Staffelgeschoss, bereits derzeit ermöglichen würde. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
d) Es wird angemerkt, dass sich der geplante Büroriegel im Geltungsbereich des B-Plans InO 219 befindet mit Baurecht für ein 4-geschossiges Gebäude. Das städtebauliche Konzept sieht allerdings einen 5-geschossigen Gebäuderiegel mit gewerblichen Nutzungen vor.	50	<ul style="list-style-type: none"> Der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sieht für das Sondergebiet nur in einem Teilbereich eine V-Geschossigkeit vor. Der um ein Geschoss höher geplante Gebäuderiegel im SO, soll einer besseren Gliederung der Riegelbebauung dienen. Die höchstzulässige Geschosshöhe im übrigen Sondergebiet ist auf IV-Geschosse begrenzt. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
e) Die Ausweitung des Bebauungsplanes für die B1 ausschließlich für das Grundstück Max-Eyth-Straße 2 im Hinblick auf	94	<ul style="list-style-type: none"> Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans erstreckt sich nur auf das ehemalige Siemens-Nixdorf-Gelände, da sein Inhalt die Planrechtschaffung auf diesem brachgefallenen Gelände

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>die vorgesehene Wohnbebauung ist unverständlich. Diesbezüglich würde erheblich in die bestehende Wohnsituation der Gartenstadt eingegriffen, die sowohl in der Höhe der Gebäude als auch in der Dichte weit von den bisherigen Planungen für das obige Gelände entfernt liegen. Insofern kann sicherlich nicht ergänzend auf die Bebauungssituation direkt anliegend an die B1 Bezug genommen werden, da hier zum einen keine Wohnnutzung (mehr) zulässig ist und zum anderen die höhere Maximalbebauung gerade zum Lärmschutz der dahinterliegenden Wohnflächen beiträgt.</p>		<p>durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit einer hohen Regelungstiefe an Festsetzungen ist. Im Gegensatz hierzu überplant der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan InO 245 den historischen Kernbereich der Gartenstadt als einfacher Bebauungsplan, da dieser Kernbereich als nahezu vollständig bebauter Siedlungsbereich anzusehen ist und zudem durch zwei weitere Satzungen (Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung) ergänzende und tiefergreifende Vorgaben bzgl. der baulichen und freiräumlichen Gestaltung und Entwicklung erfolgen werden. Der hier in Rede stehende aufzustellende Bebauungsplan InO 244 ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan InO 219 in seinem Teilbereich entlang des Westfalendamms. Seine inhaltlichen Regelungen bzgl. der Art der Nutzung (zu einem erheblichen Teil Wohnnutzung) sowie Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeiten) und Bauweise beziehen sich auch nicht auf den Bebauungszusammenhang entlang des Westfalendamms. Lediglich die im Norden vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes entspricht - bis auf die Abweichung einer auch nur in Teilen um ein Vollgeschoss erhöhten Dimensionierung der Bürobebauung – in etwa dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan entspricht der im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund angelegten städtebaulichen Grundordnung. Die höheren Geschossigkeiten im Plangebiet sind aus dem Ergebnis des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens abgeleitet worden. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die Fortführung der in der historischen Gartenstadt als in ihrer Entstehungszeit als Stadterweiterung angelegten sehr</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>aufgelockerten Einfamilienhausbebauung mit großzügigen privaten Gärten, sondern eine der nunmehr als innerstädtischen Lage entsprechende höhere urbane Dichte, die gleichzeitig auch einer dringend benötigten Wohnraumschaffung dient. Das Planvorhaben nimmt aber insofern Rücksicht auf die Umgebung, als die festgesetzten Geschossigkeiten nach Süden zur Stadtrat-Cremer-Allee abnehmen und die Bebauung insgesamt in offener Bauweise mit Einzelgebäuden und großzügigen Freiraumanteilen erfolgt.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>f) Die Planungsabsichten verletzen die nachbarschützenden Vorschriften (Rücksichtnahmegebot), resultierend aus der unzureichenden verkehrlichen Erschließung und der damit einhergehenden verkehrlichen Immissionsbelastung. Die durch das Vorhaben ausgelösten Störungen sind nach der Eigenart des Baugebiets nicht zumutbar.</p>	102	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine unzumutbaren Veränderungen der Lärm- und Emissionsbelastung sowie der Verkehrserschließung. Dies wurde durch die erstellten Fachgutachten nachgewiesen. • s. 2.1 a ,2.3 a und 2.3 b <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens		
<p>5.2</p> <p>a) Es wurden nicht genügend Informationen zur Beteiligung zur Verfügung gestellt:</p>	<p>10, 23, 34, 35, 41, 49, 61, 67, 77, 82, 86, 90, 94, 98, 100, 101, 102, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Der bisher durchgeführte Verfahrensschritt war die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Zu diesem Verfahrensschritt ist es üblich, dass noch keine Detailkenntnisse aus Fachgutachten, z.B. zu Verkehr und Immissionen, vorliegen. Diese Unterlagen und Informationen wurden für den anstehenden Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung erstellt. Es werden nun alle zur Verfügung stehenden Informationen in die anstehende Beteiligung eingebracht und veröffentlicht. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>b) Es wird eingefordert, dass „bereits vorliegende Baugenehmigungen“ für den südlichen Bereich des Bebauungsplans hätten veröffentlicht werden sollen, um Informationen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Geltungsdauer, Auswirkungen auf Verkehr und Städtebau zu erhalten.</p>	<p>10, 23, 34, 35, 41, 49, 61, 67, 77, 82, 90, 94, 98, 100, 101, 102, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Veröffentlichung ursprünglich im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilter Baugenehmigungen ist für das laufende Planaufstellungsverfahren insofern nicht weiter relevant, als diese nicht zur Ausführung kamen. Insofern haben sich hieraus auch keine Auswirkungen auf die bauleitplanerische Entwicklung im Plangebiet oder Auswirkungen auf den Verkehr oder andere Aspekte der Planung ergeben. Für das Plangebiet erfolgt im Rahmen dieses Planverfahrens die Schaffung neuen Planrechts in Form eines qualifizierten Bebauungsplans, nach dem sich zukünftige Bauvorhaben richten müssen. Alle von diesem vorbereiteten Planvorhaben ausgehenden Auswirkungen sind nun u.a. durch

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<p>Fachgutachten aufbereitet und in den Planentwurf eingestellt worden. Diese umfassenden Informationen werden Gegenstand des anstehenden Verfahrensschritts der öffentlichen Auslegung.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>c) Es werden weitere Informationen über Inhalte und Ergebnisse des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens (Gebäudehöhen und -größen) benötigt</p>	<p>10, 23, 34, 35, 41, 49, 67, 77, 82, 90, 98, 100, 101, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das aus dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren hervorgegangene städtebauliche Konzept ist in den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlichten Unterlagen (Planbegründung des Bebauungsplanvorentwurfs) enthalten gewesen. Hierin waren die geplanten Gebäudedimensionen enthalten. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>d) Es werden Inhalte und Ergebnisse aus der „Voreinschätzung zum Verkehr“ (Menge und Verteilung der erwarteten Ziel- und Quellverkehre) benötigt</p>	<p>10, 23, 34, 41, 49, 67, 77, 86, 90, 94, 98, 101, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Zur öffentlichen Auslegung wird ein für den Bebauungsplan erstelltes Verkehrsgutachten Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung. Darin sind umfassend die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen aufbereitet. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
e) Es werden Angabe des Modal-Splits benötigt	10, 67	<ul style="list-style-type: none"> Im öffentlich auszulegenden Verkehrsgutachten sind die zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes maßgebenden MIV-Anteile der einzelnen Nutzungsarten angegeben <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
f) Gibt es eine Angabe, ob eine neue Querungs- bzw. Kreuzungsanlage an der B1 Teil dieses Bebauungsplans ist oder andere baurechtliche Verfahren dafür vorgesehen sind?	10, 67	<ul style="list-style-type: none"> Ein Knotenumbau oder ähnliche bauliche Maßnahmen sind nicht aufgrund des Bebauungsplanes und seiner verkehrlichen Auswirkungen erforderlich und daher auch nicht Gegenstand dieses Plangebietes und des Planaufstellungsverfahrens. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
g) Kann die Verkehrsführung für ein- und ausfahrende Verkehre auf das Vorhabengrundstück aufgezeigt werden?	10, 49, 67, 77, 82, 90, 100, 117	<ul style="list-style-type: none"> Der öffentlich auszulegende Bebauungsplanentwurf sowie das zugehörige Verkehrsgutachten enthalten umfassende Informationen hierzu. Es sind zwei Zufahrten zu zwei separaten Tiefgaragen geplant, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
h) Es sollte eine Anzahl der Parkplätze als Auflage für das neue Wohnquartier festgelegt werden, um die Parksituation nicht noch weiter zu verschärfen.	109, 110, 111	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan wird keine Anzahl, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisender Stellplätze festsetzen. Der konkrete Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze wird sich nach den im Zeitpunkt der Bauanträge geltenden Fassung der Stellplatzsatzung und ihrer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Anforderungen richten. • s. 2.4 a-e <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
i) Es hat keine Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanes stattgefunden.	93	<ul style="list-style-type: none"> • Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Zeitraum 12.10. bis 13.11.2020 stattgefunden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
j) Das beschleunigte Verfahren wird kritisch gesehen. Es hätte ein „normales“ Verfahren durchgeführt werden sollen.	93	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine Verfahrensumstellung auf ein Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltberichtvorgesehen. Die entsprechenden Unterlagen werden öffentlich ausgelegt. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>5.3</p> <p>Gibt es weitere Unterlagen, die aufzeigen, dass statt der beschlossenen Fußgängerampel (vgl. Drucksache Nr. 17218-20) nun sogar eine Ampel auch für die Fahrbahnen eingerichtet wird? Es wird angeregt, den Knotenpunkt Max-Eyth-Straße/Westfalendamm als Vollknoten umzubauen, so dass die Max-Eyth-Straße an beide Fahrtrichtungen der B1 angebunden wird, d.h. auch für den MIV aus Richtung Unna einfahrend und in Richtung Innenstadt ausfahrend. Darin sind auch die querenden Fußgänger und Fahrradfahrer von/zur U-Bahn-Haltestelle sowie aus /in die nördliche Gartenstadt mit einzubinden. Ohne Planung, Bau und Inbetriebnahme dieses neuen Knotenpunktes können keine Baugenehmigungen innerhalb des B-Plans InO 244 erteilt werden, da die äußere Erschließung nicht gesichert wäre.</p>	<p>10, 23, 67</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Ratsbeschluss vom 18.06.2020 zur Beschlussvorlage „Stadtbahn Rhein-Ruhr in Dortmund“ (Drucksache-Nr. 17317-20) ist weiterhin der aktuelle Stand zur Umbauplanung der Stadtbahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“. Die Umbauplanung beinhaltet - unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektive für das ehemalige Siemens-Nixdorf-Areal im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes InO 244 – den Zugang zur Stadtbahnhaltestelle mit signalisierten, niveaugleichen Fahrbahnübergängen barrierefrei zu gestalten. Das heutige Brückenbauwerk soll entfallen. • Im Rahmen des Umbaus der Stadtbahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“ wird eine neue Querungsmöglichkeit für die Zuwegung zur Haltestelle hergestellt. Die Aufstellflächen werden den gültigen Richtlinien entsprechen und werden mit bedarfsgesteuerten Lichtsignalanlagen versehen. • Es erfolgt kein Umbau des Knotenpunktes Max-Eyth-Straße / Westfalendamm, es werden keine Ein- und Ausfahrten in oder aus der Max-Eyth-Straße verändert. • Die Umbaumaßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. • Für den Bebauungsplan In O 244 wurde eine Verkehrsuntersuchung unterstellt. Aus der Planaufstellung ergibt sich kein Erfordernis eines Umbaus des Knotenpunktes Max-Eyth-Straße / Westfalendamm, auch nicht zu einem Vollknoten. Es wird eine Erschließungsvariante weiterverfolgt, die zu einer Vermeidung unnötiger Durchgangsverkehre in der südlichen Gartenstadt beitragen wird. Näheres ist den öffentlich auszulegenden Planunterlagen zu entnehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> s. 2.12 <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zu folgen.</p>
Erweiterung des Geltungsbereichs		
<p>5.4</p> <p>a) Aufgrund der verkehrlichen und städtebaulichen Wirkung der Wiedernutzung und Nutzungsverdichtung auf dem Grundstück auf die gesamte südliche Gartenstadt, wird angeregt, die Bebauungspläne InO 244 und 245 zu einem B-Plan zusammenzufassen (>> Berücksichtigung und Abwägung der wechselseitigen öffentlichen und privaten Belange und Auswirkungen)</p>	<p>10, 23, 30, 41, 49, 67, 77, 82, 90, 98, 100, 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan InO 245 wird ein einfacher Bebauungsplan zum Erhalt des historischen Siedlungsbildes des historischen und zukünftig denkmalgeschützten Kernbereichs der südlichen Gartenstadt sein. Der für das ehemalige Siemens-Nixdorf-Areal aufzustellende Bebauungsplan hingegen ist ein qualifizierte Bebauungsplan mit einer deutlich tieferen Regelungs- und Festsetzungsdichte für die Reaktivierung einer Brachfläche. Aufgrund dieser unterschiedlichen Planungs- und Regelungsinhalte ist eine Zusammenführung beider Pläne weder möglich noch sinnvoll. Soweit inhaltliche Wechselwirkungen zwischen den Planungen bestehen, werden diese berücksichtigt. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
b) Der Bebauungsplan InO 244 widerspricht dem Bebauungsplanentwurf InO 245. Linksseits der Stadtrat-Cremer-Allee soll der alte städtebauliche Charakter der Gartenstadt erhalten bleiben. Rechtsseitig wird dieser städtebauliche Charakter mit dem Bebauungsplan unterbrochen.	103, 104	<ul style="list-style-type: none"> s. 1.2 a – h <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>5.5</p> <p>a) Es wird angeregt, den Bereich zwischen B1, Max-Eyth-Straße, Stadtrat-Cremer-Allee und B236 mit in den Geltungsbereich des neuen B-Plans „InO 244 + 245“ einzubeziehen.</p>	10, 23, 41, 49, 67, 77, 82, 90, 100, 117	<ul style="list-style-type: none"> s. 5.4 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
b) Diese Flächen bieten aufgrund ihrer Lage und Größe vielversprechende Nutzungsoptionen, jedoch auch reichlich Konfliktpotenzial (z.B. Ziel- und Quellverkehre, Gefährdung der vorhandenen städtebaulichen Qualität der südl. Gartenstadt durch höhere Grundstücksausnutzung und	23, 41, 49, 77, 90, 98, 100, 117	<ul style="list-style-type: none"> s. 1.2 a u. 2.1 a u. 5.4 a, b

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Bauformen). Diese Aspekte benötigen eine gesamtplanerische Abwägung.		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>5.6</p> <p>Das Bauvorhaben des InO244 sollte mit der Planung, Genehmigung und Realisierung des Vorhabens „Kreuzung Westfalendamm – Max-Eyth-Straße - Gabelsberger Straße“ unmittelbar verbunden werden. Ohne Gewährleistung einer freien Zugänglichkeit zum Westfalendamm in alle Richtungen, auch unter Berücksichtigung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs und der Stadtbahn-Haltestelle, sind die zu erwartenden Verkehrsflüsse nicht angemessen beherrschbar. Die Verbindung beider Vorhaben ist die einzige Chance, die Achse Stadtrat-Cremer-Allee – Freiligrath-Straße – Lübkestraße vom durch das Projekt gesteigerten Verkehrsaufkommen zu entlasten.</p>	22	<ul style="list-style-type: none"> • s. 5.2 f <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Erarbeitung einer Gestaltungssatzung zum B-Plan		
<p>5.7</p> <p>Es wird vorgeschlagen, eine Gestaltungssatzung für den B-Plan zu beschließen, falls das Baugesetzbuch keine Vorgaben hergibt („harmonische Einfügung in die vorhandene Struktur“)</p>	20	<ul style="list-style-type: none"> Eine Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Die mit der Stadt Dortmund abzustimmende konkrete Gestaltung der Bauvorhaben wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages vereinbart. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
6. SONSTIGES		
Wertminderung und Fragen zur Vorhabenträgerin		
<p>6.1</p> <p>Es wird eine Wertminderung der Grundstücke der gesamten Gartenstadt und insbesondere der umliegenden Grundstücke befürchtet.</p>	1, 18, 37, 40	<ul style="list-style-type: none"> Die Befürchtung einer Wertminderung der Grundstücke erscheint nicht nachvollziehbar. Hierfür liegen sowohl angesichts des langfristigen Trends steigender Immobilienpreise wie auch des verfolgten Baukonzeptes keine Anhaltspunkte vor. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
6.2 Handelt es sich bei dem Investor um die Instone Real Estate Group AG, geschäftsansässig Grugaplatz 2-4 in 45131 Essen?	50	<ul style="list-style-type: none"> • Es erfolgt keine Angabe aus Datenschutzgründen. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
6.3 Ist der Investor bereits als Eigentümer des ca. 175m ² großen Grundstücks im Grundbuch eingetragen?	50	<ul style="list-style-type: none"> • Es können aufgrund des Datenschutzes keine Angaben hierzu gemacht werden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
Ziele der Vorhabenträgerin (Rendite, Wohnraum, Barrierefreiheit, ...)		
6.4 a) Liegt die Priorität darin, dass auf dem Grundstück ca. 230 neue Wohnungen geschaffen werden mit Wohnraum für ca. 550 Bewohner? oder liegt die Priorität darin, dass sich insbesondere die Wohnbebauung hinter dem 4-geschossigen Büroriegel an der B1 als stadträumliche Ergänzung gesehen wird im Sinne des	50	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Neuplanung soll auch der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum begegnet werden • Trotz des räumlichen Abstandes zur eigentlichen Dortmunder Gartenstadt soll sich die Planung durch die Bauweise mit Einzelhäusern, der abgestaffelten Geschossigkeit und einem stark durchgrüntem Außenraum in den städtebaulichen Kontext einfügen. • s. 1.2 a

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Charakters der südlichen Gartenstadt?		<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
b) Das Grundstück sollte nicht nach der höchstmöglichen Grundstücksausnutzung und höchsten Rendite für den Investor entwickelt werden, sondern im Maßstab der Gartenstadt.	10, 23, 41, 49, 67, 77, 82, 86, 90, 100, 102, 117	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind nicht Renditeerwartungen, die das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes bestimmen. • s. 1.4 a, 6.4 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
6.5 Es wird angeregt, die neuen Wohnungen und den Büroriegel barrierefrei zu planen.	59	<ul style="list-style-type: none"> • Die landesrechtlichen Vorgaben der BauO NRW zur Barrierefreiheit werden im Rahmen der Bauantragsverfahren zu erfüllen sein. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.6 Es wurde ein Hinweis zur Mietentwicklung gegeben. Als Vergleichsobjekt wurde der Gebäudekomplex an der Deggingstr. zwischen Overbeck- und Bovermannstr. hinzugezogen.	61, 77, 82, 98	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Teil der Wohnbebauung wird als öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen. Die entsprechenden Vorgaben der Stadt werden bei dem Vorhaben umgesetzt. Dadurch werden in diesem Sektor die Mieten begrenzt. • Der andere Teil der Wohnungen wird freifinanziert sein. Daher kann für diesen Anteil der Wohnungen noch keine Aussage getroffen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Dieser Komplex wurde als Verdichtungsbebauung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aktueller Stand: neben den vermieteten Pflicht-Sozialwohnungen stehen mehr als die Hälfte der Wohnungen leer. Bei einem Mietpreis von 12 bzw. 12,48 Euro kostet z.B. eine 105 qm Wohnung mit Nebenkosten und Stellplatzkosten 1.645,-Euro. Wie hoch werden die Mieten an der Max-Eyth-Straße sein und welche Zielgruppe soll damit angesprochen werden?</p>		<ul style="list-style-type: none"> Damit soll ein breites Spektrum an Mietergruppen angesprochen werden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.7 Unter der Voraussetzung des Artikel 1 GG „Die Würde des Menschen ist unantastbar“, wird eine kindgerechte Planung mit einer nicht bedrohlichen Bebauung vorgeschlagen, die Lebensqualität garantiert und nicht nach der Prämisse „Arbeiten und Schlafen“ verdichtet ist</p>	67	<ul style="list-style-type: none"> Im Bebauungsplan sind Frei- sowie Spielflächen vorgesehen, die im geschützten und autofreien Quartiersinneren liegen sowie der Öffentlichkeit und damit auch der südlichen Gartenstadt insgesamt zugänglich sein werden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>6.8</p> <p>Der Schutz der Anwohner*innen durch die Stadt Dortmund wird vermisst. Es ist nicht vorstellbar, welche Auswirkungen die Bebauung für die Anwohner*innen haben wird. Die Genehmigung dieses Bauvorhabens ist nicht nachzuvollziehen.</p>	69	<ul style="list-style-type: none"> Die Auswirkungen der Planung werden hinreichend mit den erstellten und öffentlich auszulegenden Gutachten sowie in der Planbegründung untersucht und dargestellt. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
Sozialer Wohnraum und soziale Mischung		
<p>6.9</p> <p>a) Es wird angemerkt, dass die Realisierung von vorwiegend bezahlbarem Wohnraum in der südlichen Gartenstadt (gehobenes Wohnumfeld) nicht möglich ist. Aus diesem Grund sollte die Bebauung eher aus 2 – 3 Familienhäusern mit Gärten für Familien mit Kindern bestehen.</p>	70	<ul style="list-style-type: none"> Die Stadt hat die 25%-, bzw. nunmehr 30%-Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau eingeführt, um eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsangebote in unterschiedlichen Preissegmenten bei gleichzeitiger Gewährleistung eines Anteils bezahlbaren Wohnraums zu sichern. Diese muss bei allen Bebauungsplänen für Wohnungsneubauvorhaben gelten. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
b) Ein Teil der Wohnungen sollte Gartenstadtbewohnern angeboten werden, damit diese in ihrem Wohnumfeld wohnen bleiben können und Häuser für Familien mit Kindern frei werden (Generationenwechsel).	93	<p>Dies kann nicht über das Instrument des Bebauungsplanes sichergestellt werden. Die entstehenden Wohnungen können aber selbstverständlich ein Angebot für entsprechende generationenbezogene Wechsel sein.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
c) Eine Seniorenresidenz mit betreutem Wohnen würde gut in das neue Quartier passen.	93	<ul style="list-style-type: none"> • Das allgemeine Wohngebiet (WA) bietet barrierefreie Wohnungen gemäß BauO NRW mit unterschiedlichen Größen und Zuschnitten. Ein seniorengerechtes Wohnungsangebot kann durchaus realisiert werden. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>d) Die 25 % geförderter Wohnraum kann nicht funktionieren. Die für den sozial geförderten Wohnraum in Frage kommende Bevölkerungsschicht bringt Probleme mit sich. Eine soziale Mischung wird dadurch nicht erreicht, eher zieht der „gern gesehene“ Bevölkerungsanteil weg. Eine Höchstgrenze von 10 % gefördertem Wohnraum sei wissenschaftlich bestätigt.</p>	107	<ul style="list-style-type: none"> • s. 6.9 a <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
Nutzungen und Versorgung des Quartiers		
<p>6.10</p> <p>a) Wie soll der tägliche Bedarf der zukünftigen Bewohner*innen abgedeckt werden? Die Lebensmittelgeschäfte der Umgebung (1x Bio-Markt an der B1, 1x Edeka und 1x Netto an der</p>	70	<ul style="list-style-type: none"> • Ein größeres Nahversorgungszentrum ist nicht in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes vorhanden. Dies entspricht den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2013. In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich ein Biomarkt, In etwas weiterer Entfernung von 1,5 km bis 2,0 km befinden sich weitere und größere Nahversorgungsstandorte. Die zu erwartende zusätzlich Wohnbevölkerung wird nicht die Tragfähigkeit eines

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahme	Nr. Einwender*in	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Geßlerstraße, 1x Edeka auf der Stadtkrone-Ost und der ALDI-Markt an der Freien-Vogel-Straße, dessen Vergrößerung durch ein SPD-Ratsmitglied aus Aplerbeck verhindert wurde) sind für den aktuellen Bedarf dimensioniert. Nicht aber für weitere 550 Bewohner. Wird das hier in der Infrastruktur auch noch berücksichtigt?		<p>zusätzlichen eigenen Lebensmittelangebotes tragfähig machen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bedarf ist aber durch die vorhandenen Angebote grundsätzlich gesichert <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
b) Wie geht man mit den durch die Bebauung steigenden Schülerzahlen, einem höherem Bedarf an Kindergartenplätzen und einer höheren Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs um?	93	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Kindergarten liegt in Nachbarschaft zum Plangebiet, ebenso eine Grundschule und eine Gesamtschule. • Die Träger der öffentlichen Belange sind im Verfahren mit eingebunden, die mögliche Bedarfe überprüfen. Erweiterungen des Gemeinbedarfsangebotes oder des vorhandenen ÖPNV-Angebotes aufgrund des Bebauungsplanes sind nicht mitgeteilt worden.
c) Ist es bei dem Leerstand von Büroflächen und dem Trend zum Homeoffice noch sinnvoll, so große Bürobauten zu erstellen?	116	<p>Der Bebauungsplan sieht die stadträumlich und städtebaulich Anordnung des Gewerberiegels im SO-Gebiet als sinnvolle Ergänzung der umgebenden Bebauung am Westfalendamm vor. Für diesen Riegelbau ist nicht nur eine reine Büronutzung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, so dass ein Nutzungsmix ermöglicht wird.</p>