

# **ANLAGE 7**

Stadt Dortmund

Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt



**Bebauungsplan InO 244 - Max-Eyth-Straße -**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**- Abwägung der Stellungnahmen -**

## Inhaltsverzeichnis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE.....	4
1. TÖB „Telekom Deutschland GmbH“ .....	4
2. TÖB „Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom“ .....	5
3. TÖB „Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) .....	6
4. TÖB „DSW21“ .....	6
5. TÖB „Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ruhr“ .....	7
6. TÖB „Polizeipräsidium Dortmund“ .....	8
7. TÖB „Stadt Hagen – Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen .....	8
8. TÖB „Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW“ .....	9
9. TÖB „E.ON SE“ .....	10
10. TÖB „RAG Aktiengesellschaft“ .....	11
11. TÖB „LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen“ .....	11
12. TÖB „IHK – Industrie- und Handelskammer zu Dortmund“ .....	18
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE.....	21
1. Dienststelle „FABIDO – Familienergänzende Bildungseinrichtungen für Kinder in Dortmund - Immobilienprojekte“ .....	21

---

2.	Dienststelle FB 1 (Amt für Angelegenheiten des Oberbürgermeisters und des Rates).....	21
3.	Dienststelle FB 23 (Liegenschaftsamt) .....	21
4.	Dienststelle FB 32-1 (Ordnungsamt - Allg. Sicherheit und Ordnung, VED, KOD) .....	22
5.	Dienststelle 37/4-2 (Feuerwehr).....	23
6.	Dienststelle 40/2-3 (Schulverwaltungsamt -Schulorganisation/Schulentwicklung.....	26
7.	Dienststelle 53/2-3 (Gesundheitsamt -Sozialmedizin, Infektionsschutz und Umweltmedizin – Gesundheitsschutz).....	26
8.	Dienststelle 60/2-1 (Umweltamt - Umweltplanung, Landschaftsplanung, Untere Naturschutzbehörde – Umweltplanung, Landschaftsplanung) .....	27
9.	Dienststelle 61/2-2 (Stadtplanungs- Bauordnungsamt - Soziale und technische Infrastruktur, Wohnbauflächenentwicklung, system. Raumbeobachtung).....	37
10.	Dienststelle 61/3 (Mobilitätsplanung).....	42
11.	Dienststelle 61/5-1 (Stadtplanungs- Bauordnungsamt - Bauaufsicht – Bauaufsicht für die Stadtbezirke Do-Innenstadt- West, -Ost, -Nord).....	47
12.	Dienststelle 63/2 (Grünflächenamt - Grün und Freiraum).....	49
13.	Dienststelle 64 (Amt für Wohnen) .....	50
14.	Dienststelle 66/1-2 (Tiefbauamt - Verwaltung – Finanzen und Anliegerbeiträge) .....	52
15.	Dienststelle 66/2-1 (Tiefbauamt - Straßenverkehrsbehörde – Verkehrsregelung- und steuerung).....	53
16.	Dienststelle 66/3-1 (Tiefbauamt – Planung - Straßenplanung) (1).....	55
17.	Dienststelle 66/3-1 (Tiefbauamt – Planung - Straßenplanung) (2).....	55
18.	Dienststelle 70/2 (Stadtentwässerung Dortmund - Planung und Bauen).....	62
19.	Dienststelle 70/2 (Stadtentwässerung Dortmund - Planung und Bauen).....	62
20.	Dienststelle 70/3-1 (Stadtentwässerung Dortmund - Zentrale Technische Aufgaben) .....	65

---

21. Dienststelle 80 (Wirtschaftsförderung Dortmund (Eigenbetriebe)) .....	67
Ergänzende Stellungnahme .....	67
1. Arbeitsgemeinschaft der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände in Dortmund .....	67

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p><b>1. TÖB „Telekom Deutschland GmbH“</b> Stellungnahme vom 09.02.2022</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen seitens der Telekom keine Bedenken. Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist sowie eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Die geplanten Verkehrswege dürfen nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich (mind. 6 Wochen vor Baubeginn) schriftlich angezeigt werden.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Laut Bestandsunterlagen sind im Bereich der geplanten Bebauung Telekommunikationsleitungen von Vodafone vorhanden.</p> <p>Das Grundstück ist bereits erschlossen. Bei Ausbauarbeiten in der innerquartierlichen Erschließung (Fuß- und Radwege) werden die Belange der Telekom berücksichtigt.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>2. <b>TÖB „Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom“</b> Stellungnahme vom 09.02.2022</p> <p>DONETZ betreibt auf der östlichen Straßenseite der Max-Eyth-Str. eine Versorgungsstrasse bestehend aus einer Wasserversorgungsleitung VW 150, einer Gasversorgungsleitung V 150 und einem Niederspannungskabel. DONETZ betreibt entlang der südlichen Plangebietsgrenze Stadtrat-Cremer-Allee eine Versorgungsstrasse mit den zuvor betriebenen Versorgungsanlagen für Wasser VW 150, Gas VG 150 und Niederspannung (inkl. Kabelverteiler Stadtrat-Cremer-Allee/Max-Eyth-Str.). DONETZ betreibt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und auch im Planbereich eine Mittelspannungskabeltrasse mit Kabelschleife (3 MSP-Kabel). Aufgrund der Überbauung und auch grenznah geplanten Bebauung werden Arbeiten an den Mittelspannungstrassen erforderlich. Den neuen Zufahrtbereich Max-Eyth-Str. kreuzt darüber hinaus eine Hauptversorgungsstrasse bestehend aus einer Hauptwasserleitung HW 800, einer Gashochdruckleitung GHD 400 sowie ein Informationskabel DOKOM21.</p> <p>DONETZ geht derzeit davon aus, dass bei der Herstellung der Zufahrt zum Plangebiet sowie bei der Herstellung der grenznahen Tiefgaragenanlagen umfangreiche Sicherungs- bzw. Auswechslungsmaßnahmen an den zuvor beschriebenen Versorgungsanlagen erforderlich werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>DONETZ bittet, sich zur Abstimmung aller erforderlichen Maßnahmen zwingend im Zuge der Detailplanung mit einem in der Stellungnahme genannten Ansprechpartner in Verbindung zu setzen. Laut Planwerk verläuft ein Informationskabel der DOKOM21 von der Max-Eyth-Str. Höhe HsNr. 3 aus in das Plangebiet. Für erforderliche Arbeiten an der Kabeltrasse soll sich direkt an DOKOM 21 gewendet werden.</p> <p>Entsprechende Neuversorgungsanträge sind rechtzeitig bei der Abteilung Vertrags- und Anschlussmanagement einzureichen.</p> <p>DONETZ bittet zu berücksichtigen, dass ihre Versorgungsstrassen nicht überbaut und mit Bäumen bepflanzt werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen. Die betroffenen Bereiche sind in den beigefügten Planunterlagen farblich gekennzeichnet.</p> <p>Die der Stellungnahme 106_107 beigefügten Pläne der Versorgungsstrasse sind als Anlage 1 der Abwägungstabelle beigefügt</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>3. TÖB „Entsorgung Dortmund GmbH (EDG)</b> Stellungnahme vom 25.03.2022</p> <p>Aus den Planunterlagen sind keine Behinderungen festzustellen, auch hinsichtlich der Verortung des GMü. Die zukünftige Abfallentsorgung kann daher als gesichert angesehen werden.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>4. TÖB „DSW21“</b> Stellungnahme vom 07.03.2022</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans In O 244 – Max-Eyth-</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Straße bestehen aus liegenschaftlicher und verkehrlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>DSW21 weist darauf hin, dass im Hinblick auf die Nähe des Planungsgebietes zur Stadtbahntrasse ein Verzicht auf Immissionsschadensersatz jeglicher Art durch den Stadtbahnbetrieb besteht. Entstehende Kosten durch einen eventuellen Anspruch auf Schall- und Erschütterungsmaßnahmen hinsichtlich des Stadtbahnbetriebes, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>Analog zu Ziffer 16 der Begründung zum Bebauungsplan In O 244 des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, entstehen DSW21 durch die Planung und die geplante Bebauung keine unmittelbaren Kosten.</p> <p>Die Angaben zu Fahrzeuglängen und Fahrgeschwindigkeit im Bericht VL 8185-2 vom 26.10.2021 der schalltechnischen Untersuchung sind auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.</p> <p>DSW21 weist darauf hin, dass die Stadtbahnhaltestelle Max-Eyth-Straße derzeit nicht barrierefrei ausgebaut ist (Stadtbahnbaulose 70-73 des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist vom Schallschutzgutachter berücksichtigt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise wurden berücksichtigt.</p> <p>Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>5. TÖB „Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ruhr“</b> Stellungnahme vom 15.02.2022</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p>



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Verfahren der Stadt Dortmund.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>6. TÖB „Polizeipräsidium Dortmund“</b> Stellungnahme vom 09.02.2022</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht besteht zum jetzigen Zeitpunkt der Planung keine zu berücksichtigenden Belange. Aus verkehrspolizeilicher Sicht sind keine Planungen beabsichtigt und/oder eingeleitet, noch sonstige Maßnahmen vorgesehen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dieser Angelegenheit von Bedeutung sein können.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>7. TÖB „Stadt Hagen – Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen</b> Stellungnahme vom 31.03.2022</p> <p>Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Büroriegels vorgesehen. Als wesentliche Lärmquellen sind hier die ca. 100 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage samt Ausfahrt, der Anlieferverkehr mittels LKW sowie die Anlagen für die Klimatisierung der Gebäude zu sehen. Während der Tageszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr, auch auf Grund der Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche der B1, als unkritisch angesehen werden kann, könnte der Nachtzeitraum problematisch werden. Hier ist als wesentliche Lärmquelle die Gebäudeklimatisierung zu sehen, deren Art, Umfang und Betriebsdauer noch nicht bekannt sind. Erfahrungsgemäß lassen sich solche Detailfragen besser im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren regeln. Sollte dies möglich sein, bestehen keine Bedenken. Andernfalls wird darum gebeten die</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>folgenden textlichen Festsetzungen in dem Bauleitplan mit aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet</li> <li>2. Die Lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der TA Lärm auszuführen</li> <li>3. Die anteiligen Geräuschimmissionen der Lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.</li> <li>4. Diese Anforderungen sind nach Inbetriebnahme messtechnisch zu überprüfen bzw. durch den Hersteller zu bescheinigen.</li> </ol>	<p>Art, Umfang und Betriebsdauer möglicher Klima- und Lüftungstechnischer Anlagen lassen sich derzeit nicht abschätzen. Im Schallgutachten wurden für die Gebäude innerhalb des Sondergebietes Erfahrungswerte für den Betrieb haustechnischer Anlagen berücksichtigt. Es soll der Anregung gefolgt werden, gegebenenfalls erforderliche Regelungen hierzu im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Dort wird die Einhaltung der Vorgaben der Immissionsrichtwerte der TA Lärm geprüft und es werden Detailfragen geregelt. Auf eine textliche Festsetzung wird dementsprechend verzichtet</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>. <b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</b></p>
<p><b>8. TÖB „Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW“</b> Stellungnahme vom 01.03.2022</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Freie Vogel und Unverhofft“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele“. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Freie Vogel und Unverhofft“ ist die RAG Aktengesellschaft. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Adele“ ist die E.ON.SE. Soweit eine grundsätzliche Abstimmung mit den beiden vorgenannten Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist,</p>	<p>Die Abstimmung mit den Bergwerksfeldeigentümerinnen ist erfolgt. Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld „Adele“ der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus gibt es aus Sicht der E.ON SE weder Anregungen noch Bedenken. Die Eigentümerin RAG Aktengesellschaft, die die Bergbauberechtigung „Freie Vogel und Unverhofft“ hat, äußert ebenfalls weder Anregungen noch Bedenken.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW diesen in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Den Feldeseigentümerinnen sollte Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln. In den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.</p> <p>Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind. Entsprechende textliche Hinweise sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Gliederungspunkte „7.2 Bergbau“ und „7.4 Methanausgasungen“) enthalten.</p> <p>Der Planbereich liegt über dem Bewilligungsfeld „Gartenstadt“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme. Rechtsinhaberin der erteilten Bewilligung ist die bereits o.g. RAG Aktiengesellschaft. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Erdwärme ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Erdwärme nicht zu erwarten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise wurden berücksichtigt. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>9. TÖB „E.ON SE“</b> Stellungnahme vom 22.03.2022</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Die E.ON SE Gesellschaft wurde an dem Bauleitplanverfahren noch nicht beteiligt. Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld „Adele“ der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, sind weder Anregungen noch Bedenken hervorzubringen.</p> <p>Für den ehemaligen Steinkohlenbergbau im Planbereich ist die <i>RAG Aktiengesellschaft, Postfach, 45058 Essen</i>, zuständig. E.ON SE empfiehlt diese Gesellschaft ebenfalls an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, die die Bergbauberechtigung „Freie Vogel und Unverhofft“ hat, wurde beteiligt und äußert ebenfalls weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>10. TÖB „RAG Aktiengesellschaft“</b> Stellungnahme vom 04.03.2022</p> <p>In Bezug auf das Planverfahren sind keine Anregungen noch Bedenken hervorzubringen.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>11. TÖB „LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen“</b></p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>Die besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der südlichen Gartenstadt wie auch die gartenstädtischen Leitideen sollten aus denkmalfachlicher Perspektive auch für das nun geplante Quartier einen Rahmen bilden, um eine harmonische Einfügung in die Bestandsstrukturen zu garantieren.</p> <p>Bedenken bestehen aus denkmalfachlicher Perspektive gegen die Dichte der Bebauung, die Höhenentwicklung und die Dachformen. Insbesondere die Höhenentwicklung und Architekturgestaltung zur Max-Eyth-Straße und zur Stadtrat-Cremer-Allee müssen eine harmonische Einfügung in den Bestand sichern und sich aus diesem ableiten. Dies wurde eine deutliche Auflockerung der Bebauungsstruktur und Reduzierung der max. Gebäudehöhen (inkl. der Höhen der Dachaufbauten) nach sich ziehen.</p> <p>Die Empfehlungen beziehen sich u. a. auf die Bedeutung der Ausgestaltung der Vorgartenzonen und ihrer Einfriedungen im gartenstädtischen Zusammenhang wie auch die Ausgestaltung der Zufahrt zur Tiefgarage von der Max-Eyth-Straße aus, auf die wünschenswerte innerquartierliche Differenzierung durch Straßenhierarchien im Plangebiet, auf die wünschenswerte Orientierung der Kuben zum öffentlichen Raum und den Gebäudevorsprung an der Stadtrat-Cremer-Allee, der sich durch den erhaltenswerten Baumbestand ergibt.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan verfolgt das Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung einer Fläche am nordöstlichen Rand der Gartenstadt. Angestrebt wird hier nicht die Nachbildung der Architektur der historischen Bebauung der Gartenstadt, sondern die Schaffung einer Bebauung, die den heutigen Ansprüchen an Wohn- und Arbeitsräume entspricht. Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt erfordert einen sparsamen Umgang mit der knappen Ressource Boden. Dabei ist die integrierte innenstadtnahe Lage des Plangebietes in dem immissionsärmeren, vom Westfalendamm abgewandten Bereich, für eine Wohnbebauung mit einer städtebaulichen Struktur und Architektur von höherer Dichte geeignet, die dann aber von den ursprünglichen kleinteiligen Baustrukturen mit geneigten Dächern im Kernbereich der südlichen Gartenstadt abweicht</p> <p>Die ursprüngliche Villenbebauung östlich der Max-Eyth-Straße ist mehrheitlich bereits vor Jahrzehnten zugunsten der Gewerbeimmobilie des Unternehmens Siemens/Nixdorf und der Wohnbebauung in der Rolevinckstraße abgebrochen, überplant und bebaut worden. Sie hat ihre historische Prägung und Aussagekraft für die Zeit von 1913 bis 1939, in der die prägenden baulichen Anlagen und räumlichen Strukturen östlich der Max-Eyth-Straße entstanden sind, verloren.</p> <p>Durch die breiten Straßenräume mit Grünalleen besteht zudem ein Abstand zum historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt und damit kein unmittelbarer Bezug zur umgebenden Bebauung, sodass sich das Ortsbild der näheren Umgebung des Plangebietes nicht als gestalterisch absolut prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellt. Zudem weist die unmittelbare Umgebung keine besonders homogenen Strukturen auf. Dennoch fügt sich die neue Wohnbebauung durch ihre offene und aufgelockerte Bauweise bis zu einem gewissen Grad in das nähere städtische Gefüge ein. Dies wurde mit den Festsetzungen der Abgrenzung der Baufelder sowie einer maximal zulässigen Geschossigkeit gesichert. Das neue Quartier, das den</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Da diese Bedenken und Anregungen im bisherigen Entwurfsprozess auf Grundlage des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens und in der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs nicht berücksichtigt wurden, erhalten wir sie aufrecht.</p> <p>LWL Stellungnahme (20.11.2020):</p> <p>„Für das weitere Bauleitplanverfahren geben wir Ihnen aus denkmalpflegerischer Sicht folgende Hinweise:</p> <p>2010 hat die Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland die Dortmunder Gartenstadt als „Historischen Stadtbereich mit besonderer Denkmalbedeutung in der Bundesrepublik Deutschland“ ausgewiesen. Des Weiteren wurde dieser Bereich in den Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr als kulturlandschaftlich bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Nr. 469 aufgenommen. Im weiteren Verfahren bitten wir um die Beachtung der im Fachbeitrag formulierten Ziele.</p>	<p>Nutzungen Wohnen und Arbeiten dienen soll, sowie eine starke Durchgrünung aufweist, greift in einem angemessenen Maße Aspekte der Gartenstadtidee auf. Zusätzlich wurde im Laufe des Planverfahrens die Anzahl der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten von zehn auf neun und somit die Dichte insgesamt reduziert</p> <p>Die formulierten Ziele im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr werden im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Ziel: „Bewahren und Sichern von Strukturen und tradierten Nutzungen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Bereichen.“</p> <p><input type="checkbox"/> Die Ansichten und Sichträume der historischen Bebauung werden durch die neue Bebauung aufgrund der breiten Straßenräume nicht tangiert und dadurch bewahrt. Das Plangebiet befindet sich in der Randlage der historischen Gartenstadt.</p> <p>Ziel: „Bewahren des Kulturlandschaftsgefüges, insbesondere Erhalt der öffentlichen Freiflächen und Alleen.“</p> <p><input type="checkbox"/> Die öffentlichen Freiflächen und Alleen werden erhalten. Zudem entstehen durch den halböffentlichen Spielplatz und die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer neue öffentliche Freiflächen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Aus denkmalpflegerischer Sicht kritisch ist an dem vorgelegten Entwurf die Ausbildung von den Gebäuden vorgelagerten privaten Gärten zur Max-Eyth-Straße sowie zur Stadtrat-Cremer-Allee anzumerken. Insbesondere im gartenstädtischen Zusammenhang ist der Gestaltung einer Vorgartenzone mit entsprechenden Einfriedungen sowohl im Entwurf als auch im Planungsrecht eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen. So wirkt hier auch die Zufahrt zur Tiefgarage von der Max-Eyth-Straße störend.</p>	<p>Ziel: „Sichern kulturgeschichtlicher Böden und Bewahren und Sichern archäologischer und paläontologischer Bodendenkmäler in ihrem Kontext.“</p> <p><input type="checkbox"/> In den Hinweisen wurde der Punkt „Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden nach Denkmalschutzgesetz“ aufgenommen. Hier wird die Meldepflicht bei Entdeckung solcher beschrieben.</p> <p>In den WA 1 und 2 wurden entsprechend der Umgebung straßenseitige Gartenbereiche vorgesehen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Wirkung der Vorgartenbereiche in der umgebenden Gartenstadt sind innerhalb des Geltungsbereichs die Gartenbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (min. 60 %). In den privaten Grünflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind Heckenpflanzungen und Begrünungen festgesetzt. Einfriedungen von Gebäuden und Grundstücken, die zu öffentlichen Verkehrswegen orientiert sind, sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Innenliegende Zäune sind zulässig. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.</p> <p>Eine oberflächliche Versiegelung ist bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zuwegung zum Eingang, Fahrradstellplätze etc.) und der Terrassenflächen unzulässig. Das Anlegen von Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) ist nicht zulässig. Die Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen sind im nördlichen Bereich der Max-Eyth-Straße vorgesehen, um das Straßenbild möglichst wenig zu stören. In einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag soll sich die Vorhabenträgerin verpflichten, alternative Schutzmaßnahmen zur Vermeidung einer aus Schallschutzgründen ggf. erf. Einhausung der Tiefgaragenzufahrt im Wohngebiet umzusetzen. Sollte eine Einhausung unumgänglich sein, ist sie mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Wünschenswert wäre ebenso eine innerquartierliche Differenzierung der Straßenhierarchien sowie eine klare Orientierung der Gebäude zum öffentlichen Raum. Freistehende vom Straßenraum umgebene Kuben sollten verhindert werden. Ebenfalls erscheint ein Gebäuderücksprung an der Stadtrat-Cremer-Allee und einem seitlichen von dieser Straße abgewandten Eingang unglücklich.</p>	<p>Durch die Unterbringung nahezu des gesamten ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage entsteht im Quartiersinneren ein großzügiger Freiraum mit einer öffentlich zugänglichen Spielfläche. Dieser wird durchquert von einer von der Max-Eyth-Straße zur Stadtrat-Cremer-Allee führenden Fuß- und Radwegeverbindung für die Allgemeinheit, die zudem als Feuerwehrezufahrt dient. Weitere Fußwege erschließen die Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Wegbreiten richten sich maßgeblich nach den für die Feuerwehrezufahrt erforderlichen Flächen. Es sind unterschiedlich breite Zuwegungen zu den Gebäuden oder den Spielplätzen vorgesehen. Der Rücksprung des östlichen Gebäudes an der Stadtrat-Cremer-Allee ist bedingt durch die Standorte der großkronigen Blutbuchen direkt angrenzend an den Gehweg, deren Erhalt hier der Vorzug vor der Schaffung einer einheitlichen baulichen Kante zur Stadtrat-Cremer-Allee gegeben wird. Der Eingang des zurückspringenden Baukörpers wird sich zur öffentlich zugänglichen Fuß- und Radwegeverbindung orientieren.</p>
<p>Bei der Höhenentwicklung im Allgemeinen sowie bei der Ausbildung der Fassaden zur Max-Eyth-Straße im Besonderen wäre es wünschenswert, trotz der zentralen Lage im Stadtgebiet ein der besonderen denkmalpflegerischen Bedeutung der Gartenstadt angemessene Gestaltung zu entwerfen. Eine überwiegend viergeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss in Verbindung mit der angestrebten Verdichtung auf dem Grundstück widerspricht grundsätzlichen gartenstädtischen Entwurfsprinzipien. Wir empfehlen den Entwurf hinsichtlich der Gebäudehöhen in Anbetracht der Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtbereichs mit besonderer Denkmalbedeutung zu überarbeiten.</p>	<p>s. vorherige Abschnitte dieser Stellungnahme Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Bürogebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die maximale Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen des sonstigen Sondergebiets (SO) sichert die abschirmende Wirkung der B1 zur Wohnbebauung. Mit einer höheren Ausnutzung im WA 1 und 2 wird durch vier und drei Vollgeschosse der Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen. Die Bebauung staffelt sich Richtung Süden zur Bestandsbebauung der Gartenstadt ab, nimmt damit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und wird durch ausreichend Abstand nicht zu einer Ortsbildschädigung führen. Der Dortmunder Gestaltungsbeirat ist als zuständiges Gremium für die Beratung zur architektonischen und städtebaulichen Qualität hinzugezogen worden. In der Sitzung am 24.03.2022 wurde die Qualität des Städtebaus und des Entwurfs herausgestellt.</p>



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Des Weiteren bestehen derzeit seitens der Stadt Dortmund selbst Bestrebungen zur Erarbeitung mehrerer Satzungen zum Schutz der Dortmunder Gartenstadt (Bebauungsplan InO 245 – südliche Gartenstadt, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung). In dieser Sache gab es bereits erste Beratungsgespräche zwischen der Stadt und uns. Wir bitten dies angestrebten Planungen in dem hier angesprochenen Verfahren zu beachten und im Sinne der gartenstädtischen Idee aufeinander abzustimmen, um spätere Konflikte zu vermeiden.“</p> <p>Bei den ausgedehnten Grünräumen an der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee handelt es sich um erhaltenswerte und schützenswerte Strukturen, die einen integralen Bestandteil der Gartenstadt darstellen. Es ist geplant, diese in der noch in Bearbeitung befindlichen Denkmalebereichssatzung als Schutzgegenstand auszuweisen. Die Querung der Max-Eyth-Straße auf der Höhe des Thierschwwegs, die einen schnellen Zugang zur Tiefgaragenzufahrt ermöglichen soll, wird die langgestreckte, durchgehende Grünanlage mit ihrem charakteristischen Baumbestand zerschneiden. Ein potentieller Konflikt mit dem Erhalt der denkmalwerten Struktur ist daher bereits vorhersehbar. Daher wird eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde empfohlen. Eine Beeinträchtigung des Denkmals Max-Eyth-Straße 7–9, welches an der Kreuzung Thierschwweg/Max-Eyth-Straße liegt, muss darüber hinaus vermieden werden.</p> <p>Falls historische Pflasterung unter der aktuellen Asphaltierung noch vorhanden sein sollten, ist diese möglichst zu erhalten. Generell muss</p>	<p>Für die Fassadengestaltung wird im Zuge der weiteren Planung ein Gestaltungskonzept erarbeitet, zu dessen Umsetzung Regelungen in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag getroffen werden.</p> <p>Für den historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt (westlich der Max-Eyth-Straße und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes InO 244) werden derzeit als sich ergänzende Schutzinstrumente eine Denkmalebereichssatzung, eine Gestaltungssatzung sowie der Bebauungsplan InO 245 – südliche Gartenstadt – historischer Kernbereich - aufgestellt. s. vorherige Abschnitte dieser Stellungnahme</p> <p>Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept umgestellt. Eine Verkehrsführung ohne Querung des Mittelstreifens der Max-Eyth-Straße wurde in den Gutachten zum Verkehr, zum Schall und zur Lufthygiene betrachtet In Abstimmung mit StA 66 ist die Umsetzung der Querung nicht länger Bestandteil der Planung ist.</p> <p>Das erhaltene historische Kleinpflaster ist von der in Aufstellung befindlichen Denkmalebereichssatzung erfasst. Diese sieht vor, dass es nicht durch andere</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>die verkehrliche Mehrbelastung, die mit der starken Auslastung des geplanten Quartiers einhergeht, in Hinblick auf die Auswirkungen für die gesamte südliche Gartenstadt aus denkmalfachlicher Perspektive stärker Berücksichtigung finden, um Schäden und Beeinträchtigungen der historischen Pflasterung, die z.T. noch bauzeitlich ist, zu verhindern. In dem Verkehrsgutachten wird bereits auf die generelle Problematik verwiesen, die allerdings nicht Teil des Gutachtens ist. Aussagen zu der Strapazierfähigkeit der historischen Pflasterung werden nicht getroffen.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird festgelegt, dass die Gärten zwischen den straßenzugewandten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen sind. Dies wird vom LWL begrüßt und es wird empfohlen, die Grünflächen zusätzlich in der Planurkunde als solche auszuweisen. Der Versiegelungsanteil der gesamten Gartenfläche wird für bis zu 60% der Gartenfläche als zulässig festgesetzt. Der LWL regt an, den Anteil der max. Versiegelung deutlich zu reduzieren, um dem angestrebten gartenstädtischen Charakter zu entsprechen. Zudem wird angeregt, Festsetzungen zum Grad und zur Gestaltung der möglichen Versiegelung der Gartenflächen in dem vorgesehenen städtebaulichen</p>	<p>Materialien ersetzt werden darf. Die Stadt Dortmund kontrolliert fortlaufend den Zustand aller Straßen und stellt sicher, dass alle Flächen verkehrssicher sind. Unter Betrachtung des Erstausbau der gepflasterten Flächen in der Gartenstadt muss festgestellt werden, dass das Pflaster nach über 110 Jahren dem heutigen Verkehr standhält. Gebrauchsspuren wie Bodenwellen sind vorhanden und reduzieren teilweise den Fahrkomfort. Das Tiefbauamt hat eine umfassende Zustandserfassung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein Bauprogramm erarbeitet, das zahlreiche Maßnahmen im Gebiet des Denkmalsbereichs umfasst und die Sanierung von Abschnitten des Pflasters vorsieht. Der Zeitpunkt der Arbeiten lässt sich heute noch nicht absehen und ist abhängig von Haushaltslage und Personalressourcen. 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. Dadurch, dass die Querung im Zuge der Umplanung des Erschließungskonzeptes entfallen ist, findet durch das Vorhaben kein Eingriff in den Straßenbelag statt.</p> <p>In den WA 1 und 2 wurden entsprechend der Umgebung straßenseitige Gartenbereiche vorgesehen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Wirkung der Vorgartenbereiche in der umgebenden Gartenstadt sind innerhalb des Geltungsbereichs die Gartenbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (min. 60 %). Die textliche Festsetzung wird angepasst und sieht eine Begrünung der Gärten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert sind, von mindestens 60% vor.</p> <p>Weitere Vorgaben zur Grünordnung werden in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgehalten.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Vertrag zu steuern.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird mehrfach darauf eingegangen, dass man sich an der gartenstädtischen Idee orientiert und diese in Hinblick auf neue Forderungen nach Dichte und Urbanität weiterentwickelt bzw. neuinterpretiert. Die Qualitäten der südlichen Gartenstadt wurden bereits eingehend erforscht und beschrieben. Eine an den Qualitäten des Bestands orientierte Weiterentwicklung des neuen Quartiers wird auch von Seiten der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen befürwortet. Neben den bisher aus denkmalfachlicher Perspektive beschriebenen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wird angeregt, weitere Festsetzungen zur Gestalt und Grünordnung, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden sollen, aus den bereits beschriebenen Wertigkeiten der südlichen Gartenstadt zu entwickeln.</p>	<p>In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung aufgenommen. Im Weiteren wird ein Konzept zur Gestaltung der Außenanlagen und Fassaden erarbeitet, dessen Umsetzung in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden wird.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>12. TÖB „IHK – Industrie- und Handelskammer zu Dortmund“</b> Stellungnahme vom 10.03.2022</p> <p>Zum gegenwärtigen Planungsstand zum Bebauungsplan In O 244 - Max-Eyth-Straße – bestehen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinweise/Anmerkungen zum Verkehrsbereich: Das Vorhaben kann zur Stärkung der südlichen Gartenstadt beitragen. Das Mobilitätskonzept und die Mobilitätsmanagementmaßnahmen unterstützen die Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen und führen</p>	<p>Die Hinweise/Anmerkungen sind bauleitplanerisch nicht relevant.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>nicht zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation (Belastung) im Umfeld.</p> <p>Die verkehrliche Situation im Bereich der südlichen Gartenstadt ist vor allem auf die bereits bestehenden Verkehrsbelastungen zurückzuführen.</p> <p>Negativ zu bewerten ist hierbei die starke Belastung der nördlich an das Plangebiet angrenzend verlaufenden Bundesstraße 1 (B1) als wichtige Ost-West-Achse zwischen A44 und A40. In der Nähe ist außerdem die Bundesstraße 236 (B236) verortet, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und über ein autobahnähnlich ausgebautes Kreuz an die B1 angeschlossen ist. Es fehlt eine direkte Anbindung der von Ost nach West verlaufenden Fahrstreifen. Diese An- und Abfahrmöglichkeiten ergeben verschiedene Zwänge. Für eine Verbesserung der Gesamtsituation ist zu empfehlen, dass verschiedene Ansatzpunkte genutzt werden, um die Erreichbarkeit des Plangebiets zu gewährleisten.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf sieht eine neu anzulegende Querung für Kfz des in der Mitte der Max-Eyth-Straße liegenden Grünstreifens etwa auf Höhe des Thierschweges (ca. 85m südlich der B1) vor. Die geplante direkte Anbindung des Bürogebäudes sowie der dort vorgesehenen Kfz-Stellplätze an die B1 wird als sinnvoll eingeschätzt. Darüber hinaus ermöglicht die geplante Erschließungsweise des Plangebiets zukünftig eine potenzielle Untertunnelung der B1.</p>	<p>Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde umgestellt. Das Erschließungskonzept erlaubt nun dem Quellverkehr des Wohngebietes eine freie Fahrtrichtungswahl. Die Option einer freien Fahrtrichtungswahl für das Sondergebiet war ebenfalls Gegenstand der Untersuchung, wurde aber in der Gesamtbetrachtung - auch um die gesamte Verkehrsbelastung in der südlichen Gartenstadt nicht weiter zu erhöhen – nicht als Vorzugsvariante angesehen.</p> <p>Im neuen Erschließungskonzept ist die Umsetzung der Querung nicht länger Bestandteil der Planung.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - EXTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
	<b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p><b>1. Dienststelle „FABIDO – Familienergänzende Bildungseinrichtungen für Kinder in Dortmund - Immobilienprojekte“</b> Stellungnahme vom 31.03.2022</p> <p>FABIDO sieht keine Punkte für Einwände oder Stellungnahmen.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>2. Dienststelle FB 1 (Amt für Angelegenheiten des Oberbürgermeisters und des Rates)</b> Stellungnahme vom 16.02.2022</p> <p>Im Rahmen des Projektes NOX-Block sind keine Maßnahmen innerhalb der Baugrenze geplant, sodass keine Stellungnahme erfolgt.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>3. Dienststelle FB 23 (Liegenschaftsamt)</b> Stellungnahme vom 09.03.2022</p> <p>Aus Sicht des FB 23 gibt es keine Anregungen, Bedenken o. ä.</p> <p>Es besteht eine Nutzungsvereinbarung mit dem Eigentümer des Flurstücks 1258 (KORE GmbH) für das nördlich an den Planbereich angrenzende städtische Grundstück Gemarkung Dortmund Flur 59 Nr. 1119 (ca. 1.158 m²). Diese Teilfläche ist weiterhin für den Ausbau der B1/A 40 Tunnellage vorgesehen und kann nicht verkauft werden.</p> <p>Die der Stellungnahme beigelegte Liegenschaftskarte ist als Anlage Nr.2 der Abwägungstabelle beigelegt.</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt sowohl die Ist-Situation als auch eine mögliche Tunnelplanung der B1. Eine Darstellung der Tunnelplanung wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes, der direkt von dieser betroffen ist, in der Planzeichnung übernommen. Dieser Bereich ist als nicht bebaubare Teilfläche vorgesehen, sodass er für den Ausbau einer möglichen Tunnelanlage weiterhin vorgehalten wird</p> <p>Die Überfahrt über die südliche Teilfläche des Flurstücks 1119 zur Tiefgarage des Sondergebietes in Abstimmung mit dem Tiefbauamt möglich. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird mit dem Liegenschaftsamt getroffen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht</p>
<p><b>4. Dienststelle FB 32-1 (Ordnungsamt - Allg. Sicherheit und Ordnung, VED, KOD)</b> Stellungnahme vom 15.02.2022</p> <p>Die durch den KBD vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich der angebenen Baufläche ein Bombenabwurfgebiet und einen Blindgängerverdachtspunkt erkennen.</p> <p>Im Zuge geplanter Bauvorhaben ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erkenntnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugruben im Bereich der Bombardierung</li> <li>▪ Sondierung der Flächen mit Beschuss, sofern diese nicht nach dem zweiten Weltkrieg überbaut wurden</li> <li>▪ Überprüfung des Blindgängerverdachtspunktes 2487, sofern sich die Baumaßnahmen innerhalb eines Radius von 20 Metern zu dem Verdachtspunkt befindet. Die Verdachtspunkte 2486, 2488, 2489, 2490, 5618, 23 wurden bereits bearbeitet</li> <li>▪ Für die Untergrunderkundungen und die Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschriften für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkreter Gefahr, erforderlich</li> </ul> <p>Hinweis: Es wird ausdrücklich empfohlen, ausnahmslos alle Blindgängerverdachtspunkte durch operative Maßnahmen des</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Kampfmittelbeseitigungsdienstes überprüfen zu lassen, auch wenn diese keinen unmittelbaren Einfluss auf eine aktuelle Baumaßnahme haben. Sämtliche Anträge auf operative Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind grundsätzlich beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund einzureichen.</p> <p>Ergänzende Stellungnahme vom 23.02.2024</p> <p>Die durch den KBD vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich der von Ihnen angegebenen Baufläche ein Bombenabwurfgebiet erkennen.</p> <p>Im Zuge geplanter Bauvorhaben ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung.</li> </ul> <p>Die Verdachtspunkte 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 5618, 23 wurden bereits bearbeitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich.</li> </ul>	<p>Bei allen bekannten Verdachtspunkten mit den Nummern 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 5618 und 23 ist eine Untersuchung erfolgt. Es wurden bei den Verdachtspunkten keine Kampfmittel festgestellt. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Baugrundeingriffen auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</b></p>
<p><b>5. Dienststelle 37/4-2 (Feuerwehr)</b> Stellungnahme vom 17.02.2022</p>	



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Gegen die Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle Bedenken.</p> <p>Sollten die geplanten Objekte zukünftig nicht über zwei bauliche Rettungswege verfügen, werden Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Hub- und Rettungsgeräte erforderlich, um mit Rettungsgeräten der Feuerwehr die notwendigen Fenster / Stellen in den Obergeschossen anleiten zu können.</p> <p>Sollten die zukünftigen Gebäude über zwei bauliche Rettungswege verfügen, werden Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen für Gebäude- und Gebäudeteile erforderlich, welche weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen.</p> <p>Die geplante Tiefgarage stellt geplant augenscheinlich einen großen Sonderbau in Form einer unterirdischen und geschlossenen Großgarage dar. Für diesen großen Sonderbau sind ebenfalls Zufahrten und Bewegungsflächen in ausreichender Anzahl vorzusehen, um wirksame Löschmaßnahmen der Feuerwehr ermöglichen zu können.</p> <p>Die Tragfähigkeit /Statik muss unter Umständen für das Befahren und Abstützen von Fahrzeugen des Brandschutzes ausgelegt werden.</p> <p>Für das geplante Wohngebiet mit einer Tiefgarage ist eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup> / Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen müssen eine Löschwasserentnahme von mindestens 24m<sup>3</sup>/Stunde über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen. (DVGW Technische Regel</p>	<p>Durch die Festsetzung von Baufenstern ergeben sich unbebaute Bereiche, die zu Teilen sowohl als Fuß- und Radweg dienen als auch die Erreichbarkeit sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr über eine innerquartierliche Erschließung ermöglichen. An rückseitigen, der inneren Erschließung abgewandten Gebäudeseiten sind Anleiterflächen für den zweiten Rettungsweg nachzuweisen. Eine detaillierte Planung der Rettungswege erfolgt im weiteren Baugenehmigungsverfahren, nachdem die genaue Lage der Wohneinheiten und Festlegung von Fassade und Fensteröffnungen erfolgt ist.</p> <p>Der Einwand ist bauleitplanerisch nicht relevant und ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> / Stunde wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Die Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Arbeitsblatt W 405)</p> <p>Bei der Erschließung des Wohngebietes ist zu berücksichtigen, dass Fahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr zur Durchführung von Wirksamen Lösch- und Rettungsarbeiten die geplanten Objekte erreichen können. Bei der gesamten Maßnahme sind die Anforderungen der –Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009- zu beachten und umzusetzen. Insbesondere sind die erforderlichen Anforderungen an Zufahrtsbreiten, Radien und Tragfähigkeit zu beachten.</p> <p>Bei geplanten Gebäuden handelt es um Gebäude mit Brüstungsoberkanten der notwendigen Fenster höher 8m über der Geländeoberfläche liegend. Je nach Planung der Rettungswegsituation (ein oder zwei bauliche Rettungswege) werden neben den erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr unter Umständen Feuerwehruzugänge erforderlich. Aufstellflächen für die Feuerwehr können unter Umständen auch über die öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden (Büroriegel Westfalendamm). Der Flächenbedarf der o.g. Flächen muss in der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Die Angaben der Vollgeschosse können es ermöglichen, dass Gebäude geplant werden, deren höchste Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen der Rettungsfenster höher 8,00 Meter über Gelände-/Straßenniveau liegen können. In diesem Fall sind ausreichend tragfähige Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr erforderlich, die in der öffentlichen Wegefläche liegen können. Die Mindestmaße für Aufstellflächen betragen 5,50 Meter in der Breite und 11 Meter in der Länge. Der Abstand zwischen den anzuleitenden Gebäudefassaden</p>	<p>Die Feuerwehr wurde beteiligt. Die Einwände sind bereits berücksichtigt und werden im weiteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p>s. vorherige Abschnitte dieser Erwiderung</p> <p>s. vorherige Abschnitte dieser Erwiderung</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>und dem Beginn der Aufstellfläche muss zwischen 3 und 9 Meter aufweisen. Für wirksame Löscharbeiten der Feuerwehr sind Bewegungsflächen in Verbindung mit Feuerwehrezufahrten für die Fahrzeuge der Feuerwehr erforderlich, wenn sich Gebäude- oder Gebäudeteile weiter als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden, oder für wirksame Löscharbeiten bei Sonderbauten erforderlich sind. Die Mindestmaße für Bewegungsflächen betragen 7 Meter in der Breite und 12 Meter in der Länge. Grundsätzlich ist auf allen Straßen/Wegen durchgängig auf geraden Teilstücken ein min. 3,5 m breiter und in Kurven 5 m breiter Bereich freizuhalten.</p> <p>Die der Stellungnahme beigegefügte Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr ist als Anlage Nr.3 der Abwägungstabelle beigegefügt.</p>	<p style="text-align: center;"><u><b>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</b></u></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>6. Dienststelle 40/2-3 (Schulverwaltungsamt - Schulorganisation/Schulentwicklung)</b> Stellungnahme vom 15.02.2022</p> <p>Der Bebauungsplan wird in der Schulentwicklung inzwischen berücksichtigt und aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten werden seitens der Schulverwaltung keine Bedenken geltend gemacht.</p>	<p style="text-align: center;"><u><b>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</b></u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
<p><b>7. Dienststelle 53/2-3 (Gesundheitsamt -Sozialmedizin, Infektionsschutz und Umweltmedizin – Gesundheitsschutz)</b> Stellungnahme vom 15.02.2022</p> <p>Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes In O 244 - Max- Eyth-Straße.</p>	<p style="text-align: center;"><u><b>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</b></u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p><b>8. Dienststelle 60/2-1 (Umweltamt - Umweltplanung, Landschaftsplanung, Untere Naturschutzbehörde – Umweltplanung, Landschaftsplanung)</b> Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Der Bereich des In O 244 - Max-Eyth-Str. ist im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen nicht gekennzeichnet. Nach den vom Vorhabenträger vorgelegten Bodenuntersuchungen (Gutachten der Wessling GmbH vom 20.11.2018) sind im B-Plan-Gebiet allerdings flächendeckend künstliche Auffüllungen vorhanden, die lokal einen erheblichen Anteil von Fremdstoffen (Schlacken, Bauschutt) enthalten. Für die Wohnnutzung selbst sind diese Bodenverhältnisse unerheblich, da das Konzept des B-Plans eine nahezu vollständige Unterbauung des Gebietes mit Tiefgaragen vorsieht und somit in den unterbauten Bereichen die Auffüllungen vollständig entfernt werden. Im Zentrum sowie im Süden des B-Plangebietes sind nach dem Konzept jedoch aufgrund schützenswerter Bäume zwei Bereiche von diesem Aushub ausgenommen, der Bereich im Zentrum ist sogar für die Anlage von Kinderspielflächen ausgewiesen. Zur Beurteilung einer möglichen Gefährdung für diese künftige Nutzung ist die Untersuchung der Wessling GmbH - insbesondere für den Zentralbereich - eindeutig nicht ausreichend. Es ist daher die Durchführung einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung (Gfa) erforderlich, deren Umfang mit der UBB abzustimmen ist. Nach dem jetzigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Realisierung der geplanten Kinderspielflächen Sanierungsmaßnahmen in Form eines</p>	<p>Die Textbausteine werden unter Abstimmung mit den Gutachtern in den Hinweisen und der Begründung ergänzt. In Abstimmung mit der UBB erfolgt eine Signatur zur Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und ein Hinweis im Bebauungsplan (s. Protokoll Abstimmungsgespräch Bodenaushub, Abstimmungsgespräch UNB 27.02.2023)</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Bodenaustauschs notwendig werden könnten. Aufgrund der bislang vorliegenden Erkenntnisse sind die nicht überbaubaren Flächen aus Vorsorgegründen gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB als Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen zu kennzeichnen. Eine entsprechende Signatur ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und in Teil III der textlichen Festsetzungen zu erläutern.</p> <p>Textliche Festsetzungen und Hinweise:</p> <p>In Teil IV ist ein Abschnitt „Altlasten“ einzufügen und wie folgt zu formulieren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nach vorliegenden Untersuchungen (Wessling GmbH vom 20.11.2018) sind im gesamten Geltungsbereich des In O 244 künstliche Auffüllungen vorhanden. Die Auffüllungen setzen sich aus umgelagertem Bodenmaterial mit z. T. hohen Anteilen an Fremdmaterialien (Bauschutt, Schlacke) zusammen. Aus Vorsorgegründen ist daher der nicht überbaubare Bereich des Bebauungsplangebietes mit der Signatur für Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kenntlich gemacht. Bei den Wohnflächen wird durch die Unterbauung mit Tiefgaragen das Material der Auffüllung vollständig entfernt, so dass bezogen auf die angestrebte Nutzung eine Gefährdung nicht zu besorgen ist und daher eine Kennzeichnung entfallen kann.</li><li>▪ Bei den nicht überbaubaren Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenauftrag bzw. -austausch) sicher zu stellen, dass der Boden im Horizont bis zu einer Tiefe von 50 cm unter künftiger GOK die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. eine Qualität Z0 Dortmunder Einbauwerte aufweist. Im Horizont zwischen 0,5 und 1,0 Meter ist eine Qualität Z 1.1 Dortmunder Einbauwerte</li></ul>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>einzuhalten. Bei ausgewiesenen Kinderspielflächen sind die Vorsorgewerte bzw. eine Qualität Z0 bis zu einer Tiefe von 1 Meter unter künftiger GOK einzuhalten. Die ordnungsgemäße Durchführung des Bodenauftrags / -austauschs ist von einem Altlastensachverständigen dokumentieren zu lassen. Im Umfeld schützenswerten Baumbestandes sind der Umfang des Bodenaustauschs sowie ggf. erforderliche ergänzende Sicherungsmaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Der Abschnitt 4. „Erdarbeiten...“ ist wie folgt zu formulieren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde vor, weitergehende Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu fordern.</li><li>▪ Für notwendige Verfüll- und Bodenaustauschmaßnahmen oder Geländemodellierungen ist natürliches unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen zu sein hat. Über die Qualität des hierfür vorgesehenen Materials ist ein Nachweis (chemische Analyse) beizubringen und dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde - vor Einbau zur Freigabe vorzulegen.</li><li>▪ Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.</li></ul>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Begründung:</p> <p>In der Begründung ist der Abschnitt Altlasten wie folgt zu formulieren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Bereich des In O 244 - Max-Eyth-Str. - ist im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen nicht gekennzeichnet. Nach den vom Vorhabenträger vorgelegten Bodenuntersuchungen (Gutachten der Wessling GmbH vom 20.11.2018) sind im B-Plan- Gebiet allerdings flächendeckend künstliche Auffüllungen vorhanden, die lokal einen erheblichen Anteil von Fremdstoffen (Schlacken, Bauschutt) enthalten. Für die Wohnnutzung selbst sind diese Bodenverhältnisse unerheblich, da das Konzept des B-Plans eine nahezu vollständige Unterbauung des Gebietes mit Tiefgaragen vorsieht und somit in den unterbauten Bereichen die Auffüllungen vollständig entfernt werden. Im Zentrum sowie im Süden des B-Plangebietes sind nach dem Konzept jedoch aufgrund schützenswerter Bäume zwei Bereiche von diesem Aushub ausgenommen, der Bereich im Zentrum ist sogar für die Anlage von Kinderspielflächen vorgesehen. Zur Beurteilung einer möglichen Gefährdung für diese künftige Nutzung ist die Untersuchung der Wessling GmbH - insbesondere für den Zentralbereich - eindeutig nicht ausreichend. Es ist daher die Durchführung einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung erforderlich, deren Umfang mit der UBB abzustimmen ist. Nach dem jetzigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Realisierung der geplanten Kinderspielflächen Sanierungsmaßnahmen in Form eines Bodenaustauschs notwendig werden könnten. Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung ist der nicht überbaubaren Bereich daher aus Vorsorgegründen mit der Signatur für Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden</li></ul>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Stoffen belastet sind, kenntlich gemacht.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Unabhängig von den Ergebnissen der ergänzenden Untersuchungen ist bei den nicht überbaubaren Flächen durch geeignete Maßnahmen (Bodenauftrag bzw. -austausch) sicher zu stellen, dass der Boden im Horizont bis zu einer Tiefe von 50 cm unter künftiger GOK die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. eine Qualität Z0 Dortmunder Einbauwerte aufweist. Im Horizont zwischen 0,5 und 1,0 Meter ist eine Qualität Z 1.1 Dortmunder Einbauwerte einzuhalten. Bei ausgewiesenen Kinderspielflächen sind die Vorsorgewerte bzw. eine Qualität Z0 bis zu einer Tiefe von 1 Meter unter künftiger GOK einzuhalten. Die ordnungsgemäße Durchführung des Bodenauftrags / -austauschs ist von einem Altlastensachverständigen dokumentieren zu lassen. Im Umfeld schützenswerten Baumbestandes sind der Umfang des Bodenaustauschs sowie ggf. erforderliche ergänzende Sicherungsmaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</li></ul> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. B-Planes keine grundsätzlichen Bedenken. Wasserrechtlich gilt das o.g. Grundstück nicht als erstmalig bebaut, sodass sich aus den wasserrechtlichen Regelungen des Bundes und des Landes unmittelbar keine rechtlichen Anforderungen an eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers ergeben.</p> <p>Bei der Entwicklung eines Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung sind aber die neuen Anforderungen an</p>	



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>den Klimawandel zu berücksichtigen sowie die Eingriffe in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) die durch eine Flächenversiegelung verursacht werden, auszugleichen.</p> <p>Nach dem vorgelegten B-Planentwurf sollen die Dächer des geplanten Gebäudes als Gründach mit Retentionsfunktion festgeschrieben werden. Die daraus resultierende Regenwasserverdunstungskühlung wirkt damit dem fortschreitenden Klimawandel entgegen.</p> <p>Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Flächenversiegelung verursachten Eingriffs in den Wasserhaushalt sind nicht vorgesehen. Die selbstgesteckten Ziele der Stadt Dortmund, die in der Übereinkunft zur Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ vereinbart worden sind, werden dadurch nicht erreicht. Um dieses Ziel dennoch zumindest teilweise erreichen zu können, sollte die notwendige Niederschlagswasserretention nicht über geschlossene Systeme, sondern über Anlagen mit einer Teilversickerungsfunktion umgesetzt werden.</p> <p>Um die Möglichkeiten und die Bereiche, in denen eine Versickerung stattfinden kann, zu verifizieren wurde im Rahmen des Projektstarts seitens der UWB die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens gefordert. Eine abschließende Stellungnahme kann von hier erst nach Vorliegen eines solchen Gutachtens erfolgen. Den aktuellen Planunterlagen liegt ein hydrogeologisches Gutachten nicht bei.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Artenschutz:</p>	<p>Im Bebauungsplan ist eine extensive Begrünung der Dächer und eine intensive Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Demnach erfüllen alle Dächer eine Retentionsfunktion. Dadurch gelangt das Regenwasser erst mit Verzögerung von den Dachflächen in die Kanalisation. Begrünte Dächer halten im Jahresmittel etwa 60 bis 90% des Gesamtniederschlags zurück, wodurch die maximalen Abflussspitzen bei Starkregenereignissen gemindert werden und die Kanalisation entlastet wird. Eine oberirdische Anlage mit Teilversickerungsfunktion ist aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Tiefgarage nur in Teilabschnitten und im geringen Maße möglich. Des Weiteren wird die Fläche fast vollständig von hoch anstehendem Felsen (verwittert) unterlagert. Dieser verwitterte Fels ist für eine Versickerung im Allgemeinen als ungeeignet zu betrachten. (s. WESSLING GmbH, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes BV Gartenstadt Dortmund, Bochum, 05.08.2022) Durch den hohen Aufbau auf der Tiefgaragendecke werden jedoch großflächige Retentions- und Verdunstungsflächen auf dem Grundstück geschaffen. Das berechnete Soll-Volumen laut Überflutungsnachweis beträgt 291,3 m<sup>3</sup>. Die bereits festgesetzte Begrünung der Dächer sowie der Tiefgarage reicht hierbei nicht aus, da diese selbst einen Regenwasserabfluss (wenn auch abgemindert) produziert, der zurückgehalten werden muss (Stadtentwässerung Dortmund, März 2023). Die genaue Dimensionierung und Verortung weiterer Rückhaltemaßnahmen wird im bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren dargestellt.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Für das Vorhaben wurde eine vertiefende Artenschutzprüfung erarbeitet. Dem Gutachten zufolge ist - soweit die formulierten Vermeidungsmaßnahmen bei Abriss und Rodung umgesetzt werden - ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG nicht gegeben. Wir bitten nachzutragen, dass - falls bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen registriert werden - diese nach den Vorgaben des LANUV innerhalb des Plangebietes zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Schäden muss ein Ersatz erfolgen.</p> <p>Baumschutz/Grünordnungsplan/Gestaltung:</p> <p>Der Verlust von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes wird von Seiten der uNB nach wie vor mit erheblichen Bedenken gesehen. Der Verlust von 91 geschützten Gehölzen im Gegensatz zu lediglich 4 Gehölzen, die zum Erhalt festgesetzt werden sowie 22 Gehölzen, die innerhalb des Plangebietes ersetzt werden können, ist aus naturschutzfachlicher und letztlich auch aus stadtklimatischer Sicht eine erheblich negative Bilanz.</p> <p>Wir weisen zudem daraufhin, dass die Unterlagen zu diesem Planungsaspekt nicht mit stringenten Angaben ausgestattet sind: Im Rahmen der Begründung werden 144 zu leistende Ersatzgehölze</p>	<p>Ein entsprechender Nachtrag, dass Quartiere von Fledermäusen nach LANUV innerhalb des Plangebiets zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind und bei Schäden ein Ersatz erfolgen muss, wird in dem Hinweis „Artenschutz“ ergänzt.</p> <p>Die Einwände der UNB wurden gutachterlich geprüft. Der Eingriff wird überwiegend in bereits versiegelten bzw. überbauten und somit anthropogen überprägten Bereichen durchgeführt, so dass eine Inanspruchnahme von natürlich gewachsenen Böden nicht stattfindet. Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Neben den als zu erhalten festgesetzten Bäumen werden möglichst viele Bestandsbäume in die Planung integriert, um neben den ortsbildprägenden Blut- und Hängebuchen die Baumkulisse zum Westfalendamm und zum östlichen Nachbargrundstück zu bewahren und durch Neupflanzungen zu verstärken. Mögliche Ersatzpflanzungen werden ergänzend zum Bebauungsplan und zur Baumschutzsatzung im städtebaulichen Vertrag geregelt. Damit wird ein größtmöglicher Kompromiss in der Abwägung der Ziele des Baumschutzes und dem drängenden Ziel der Wohnraumschaffung geschaffen.</p> <p>Die Anpassung der Tabelle im Anhang des Umweltberichtes erfolgte durch das beauftragte Gutachterbüro. Die Abstimmung der „Vorschläge für Ersatzpflanzungen“ mit dem Baumschutz bei der UNB wird im weiteren</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>genannt, die nicht innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden können. Von den verloren gehenden - nach Satzung geschützten Gehölzen (91 Stück) - können lediglich 22 Stück innerhalb des Plangebietes ersetzt werden. Nur vier der Gehölze - darunter ein Naturdenkmal - werden zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der Grünordnungsplan nennt dagegen 122 Bäume, die als Ersatzforderung außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden müssen. Darüber hinaus stellt der Grünordnungsplan in Karte 2 eine Reihe von Gehölzen dar, die offenbar erhalten, aber nicht zum Erhalt festgesetzt werden sollen. Diese finden wiederum im Kapitel 7.8 der Begründung keine weitere Erwähnung. In Karte 2 sind keine Verluste im Bereich der Allee (Zufahrtsbereich) dargestellt, obwohl die Traufbereiche der vorhandenen Gehölze deutlich berührt werden. Die Tabelle im Anhang des Grünordnungsplanes nennt wiederum 113 Gehölze nach Baumschutzsatzung, ohne Unterscheidung, welche dieser Gehölze gefällt werden müssen. Die als blau in der Tabelle markierten Gehölze wurden gegenüber der Liste von 2019 geändert; worin besteht die Änderung?</p> <p>Dienststelle 60/2-2 bittet darum darzulegen, welche Gehölze tatsächlich erhalten - wenn auch nicht zum Erhalt festgesetzt - werden können und welche Gehölze tatsächlich verloren gehen (inkl. Der Alleebäume). Die Tabelle im Anhang des Grünordnungsplanes ist entsprechend anzupassen bzw. um eine Spalte „Erhalt“ zu erweitern. Wir bitten ferner um die Abstimmung der „Vorschläge für Ersatzpflanzungen“ mit dem Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde. Hier sind</p>	<p>Verfahren berücksichtigt. Mögliche Ersatzpflanzungen werden ergänzend zum Bebauungsplan und zur Baumschutzsatzung im städtebaulichen Vertrag geregelt. (s. Froelich &amp; Sporbeck Umweltplanung und Beratung, Umweltbericht zum Bauvorhaben an der Max-Eyth-Straße in Dortmund, Bochum, 10.05.2024) Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept in Abstimmung mit dem Tiefbauamt umgestellt, sodass auf die Umsetzung der Querung verzichtet wird. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Ersatzpflanzungen werden in der Planung und Ausführung fachmännisch betreut.</p> <p>Die Tabelle wurde um die Spalte „zum Erhalt“ ergänzt, die Pflanzqualität wurde entsprechend dem Hinweis angepasst.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>ausschließlich Gehölze II. Ordnung genannt,</p> <p>Das Naturdenkmal Hängebuche (Baum Nr. 21 der Tabelle im Anhang des Grünordnungsplanes) soll offensichtlich in einen Spielplatz integriert werden. Hier ist planerisch (z. B. durch einen Zaun innerhalb einer Hecke o. ä.) dafür zu sorgen, dass ein Betreten des Bereichs unterhalb der gesamten Krone wirksam verhindert wird.</p> <p>Das geplante Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Eingriffsregelung findet hier deshalb keine Anwendung, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht zu erstellen.</p> <p>Aus Sicht von Ausgleich und Ersatz bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><b>Immissionsschutz:</b> Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass der Grenzwert zum PM10- Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> sowohl im Nullfall 2024 als auch im Planfall 2024 an allen Immissionsorten mit maximal 22,6 µg/m<sup>3</sup> im Nullfall und maximal 22,5 µg/m<sup>3</sup> in beiden Planfällen sowie im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten wird.</p> <p>Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass der Grenzwert zum PM2,5- Jahresmittelwert von 25 µg/m<sup>3</sup> an allen Immissionsorten im Nullfall 2024 mit maximal 14,1 µg/m<sup>3</sup> und in den beiden Planfällen mit und ohne Querstich 2024 mit maximal 14,2 µg/m<sup>3</sup> sowie im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten wird.</p>	<p>Im Bereich der Hängebuchen, die an die Spielplatzfläche grenzen, wird gemäß der Forderung der UNB eine vollständige Umzäunung i. V. m. einer Anpflanzung vorgesehen. Das Betreten dieser Bereiche ist damit nicht möglich</p> <p>Es ist eine Verfahrensumstellung auf das Vollverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB erfolgt.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass der Grenzwert zum Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)-Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> an allen Immissionsorten im Nullfall 2024 mit maximal 37,2 µg/m<sup>3</sup> und denbeiden Planfällen mit und ohne Querstich 2024 mit maximal 37,9 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.</p> <p>Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Klimaanpassung:</p> <p>Großkronige Bäume sollten möglichst erhalten werden. Neue Bäume sollten mit Baumrigolen ausgestattet werden.</p> <p>Der Rat der Stadt Dortmund hat im Jahr 2021 das Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 und das integrierte Klimaanpassungskonzept (MiKaDo) beschlossen. Es wird eine wassersensible und klimaresiliente Stadtentwicklung angestrebt. Das Prinzip der Schwammstadt sollte in diesem Gebiet Anwendung finden (Wasser da speichern und nutzen wo es anfällt). Daher sollte im Rahmen der Grüngestaltung die Regenwasserrückhaltung auch für die Bewässerung der Grünstrukturen geprüft werden. Hierzu gehören die Maßnahmen der dezentrale Speicherung in Form von (Baum)rigolen, Verdunstungsbeeten, Retentionsdächern und anderen Rückstaumöglichkeiten. Auf diese Weise werden Abwassergebühren sowie Bewässerungskosten gespart. Die zusätzliche Verdunstung entlastet das Mikroklima an heißen Tagen.</p> <p>Für die geplanten Spielplatz- und Aufenthaltsflächen sollte ebenfalls auf eine klimagerechte Gestaltung geachtet werden (Schatten, Wasser,</p>	<p>Durch die Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage (exkl. Flächen der erhaltenswerten Bäume) ist eine Ausstattung mit Baumrigolen aufgrund der Aufbauhöhen nicht umsetzbar.</p> <p>Eine Anlage mit Teilversickerungsfunktion ist aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Tiefgarage nur in Teilabschnitten und im geringen Maße möglich. Des Weiteren wird die Fläche fast vollständig von hoch anstehendem Fels (verwittert) unterlagert. Dieser verwitterte Fels ist für eine Versickerung im Allgemeinen als ungeeignet zu betrachten. (s. WESSLING GmbH, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes BV Gartenstadt Dortmund, Bochum, 05.08.2022)</p> <p>Durch den hohen Aufbau auf der Tiefgaragendeckenbegrünung werden jedoch großflächige Retentions- und Verdunstungsflächen auf dem Grundstück geschaffen. Somit werden im Plangebiet mehrere eingriffsmindernde und ausgleichende Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zumindest teilweise ausgleichen / ersetzen zu können. Der Bebauungsplan setzt zudem eine extensive</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Sitzmöglichkeit, viele Grünstrukturen, hohe Verdunstung, Trinkwasserspender). So kann auch die Mobilität gesundheitlich eingeschränkter Menschen erhalten werden.</p> <p>Klimaschutz Die Zielsetzung, die Klimaneutralität bereits in 2035 zu erreichen, ist eine Herausforderung. Durch eine frühe Planung und mit den heutigen technischen Mitteln aber durchaus realisierbar und erforderlich. Das „Klimaneutrale Energiekonzept“ wird daher sehr begrüßt. Bis zur Realisierung ist es ein langer Prozess. Schwierigkeiten, die dazu führen sollten, dass es nicht zu einer Umsetzung kommt, sind frühzeitig bekannt zu geben.</p>	<p>Dachbegrünung für alle Gebäude fest. Die Retentionsoptionen werden im Entwässerungsantrag für die Baugenehmigung geprüft. (s. vorige Abschnitte dieser Erwiderung)</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>9. Dienststelle 61/2-2 (Stadtplanungs- Bauordnungsamt - Soziale und technische Infrastruktur, Wohnbauflächenentwicklung, system. Raumbewertung)</b> Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>Der städtebauliche Entwurf des neuen Wohnquartiers wird in den vorliegenden Unterlagen auf eine vermeintliche Neuinterpretation des Gartenstadtgedankens gestützt. Faktisch entsteht hier jedoch ein in sich geschlossenes neues Quartier in standardisierter hoch verdichteter Bauweise (170 WE/ha). Eine wünschenswerte Berücksichtigung des umliegenden historischen Siedlungscharakters, der wesentlich durch freiraumplanerische Elemente geprägt ist, erfolgt nicht! Aus Sicht der</p>	<p>Der Bebauungsplan folgt den Prinzipien einer zeit- und klimagerechten Stadtentwicklung, indem zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer teilversiegelten, gut erschlossenen Brachfläche mit größtmöglicher Berücksichtigung des Baumbestands verfolgt wird. Neben den als zu erhalten festgesetzten Bäumen werden möglichst viele Bestandsbäume in die Planung integriert, um neben den ortsbildprägenden Blut- und Hängebuchen die Baumkulisse zum Westfalendamm</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Freiraumplanung kann der vorliegende Entwurf, der bis auf vier Ausnahmen den gesamten Baumbestand entfernt (allein 79 Bäume unter dem Schutz der Baumschutzsatzung) weder als zeit- noch klimagerecht beurteilt werden.</p> <p>Die weitgehende Autofreiheit im Quartier ist positiv hervorzuheben. Gleichwohl sind die Grünstrukturen nur Abstandsflächen von Gebäuden mit einer sehr eingeschränkten Möglichkeit der Grüngestaltung, da die Außenflächen nahezu flächendeckend mit einer Tiefgarage unterbaut sind. Die eigentlichen Grünflächen umfassen die notwendigen Spielplätze. Diese sind mit den erhaltenswerten Bäumen kombiniert. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass einerseits in dieser Kombination der Schutz der Bäume fraglich ist, andererseits ist der Bereich unter den Bäumen aufgrund tiefhängender Kronen und des Wurzelbereiches nicht nutzbar und somit als Spielplatzfläche weder geeignet noch anrechenbar.</p> <p>Ein geringer Teil der Ersatzpflanzungen (22 Bäume) soll im Planbereich erfolgen. Wie dies unter Beachtung der Tiefgarage und des Kinderspielplatzes erfolgt, ist nicht erkennbar.</p>	<p>und zum östlichen Nachbargrundstück zu bewahren und durch Neupflanzungen zu verstärken. Zudem werden durch die festgesetzten Baufenster und Begrenzungslinien der Bebauung sowie die Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgarage und der unversiegelten Flächen großzügige Freiflächen geschaffen. Der Siedlungscharakter in direkter Umgebung des Plangebiets stellt sich dabei weder als besonders homogen, noch als gestalterisch prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Durch die breiten Straßenräume mit Grünalleen besteht ein Abstand zur historischen Gartenstadt (Max-Eyth-Straße ca. 50 Meter, Stadtrat-Cremer-Allee ca. 55 Meter zum Geltungsbereich) und damit nur ein bedingter Bezug zur umgebenden Bebauung.</p> <p>Die Notwendigkeit und der Umfang der Ersatzpflanzungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ersatzpflanzungen werden in der Planung und Ausführung fachmännisch betreut.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Ersatzpflanzung von 14 Bäumen im Plangebiet festgesetzt. Die genauen Standorte werden im Zuge der Freianlagenplanung festgelegt und im Baugenehmigungsprozess geprüft. Weitere Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Es wird eine private qualitätvolle Spielfläche für unterschiedliche Altersgruppen mit einer voraussichtlichen Größe von ca. 930 m<sup>2</sup> auf der straßenabgewandten Seite geschaffen, welche auch durch die Öffentlichkeit nutzbar ist. Die Kronentraufbereiche der Hängebuchen sind durch die UNB als nicht betretbare Bereiche definiert worden und zu umzäunen. Daher werden diese Flächen nicht in die Spielflächenberechnung einbezogen.</p> <p>s. vorherige Abschnitte dieser Erwiderung</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Ebenso erscheint der Umgang mit dem Niederschlagswasser (erforderlich Stauraumkanal und Regenrückhaltekapazitäten) nicht hinreichend geregelt. Eine Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren sollte vermieden werden.</p> <p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist dahingehend zu überprüfen, als dass üblicherweise eine Dachneigung von bis zu 15 Grad als zu begrünen festgesetzt wird, hier aber nur von bis zu 10 Grad festgesetzt werden soll.</p> <p>Aus Sicht der Einzelhandelssteuerung / Masterplan Einzel-handel bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans InO 244 – Max-Eyth-Straße (SO Büro, Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen; WA).</p> <p>Es wird jedoch angeregt, in der Begründung zum Bebauungs-plan, S. 9,</p>	<p>Eine Anlage mit Teilversickerungsfunktion ist aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Tiefgarage nur in Teilabschnitten und im geringen Maße möglich. Des Weiteren wird die Fläche fast vollständig von hoch anstehendem Felsen (verwittert) unterlagert. Dieser verwitterte Fels ist für eine Versickerung im Allgemeinen als ungeeignet zu betrachten.</p> <p>Durch den hohen Aufbau auf der Tiefgaragendecke werden jedoch großflächige Retentions- und Verdunstungsflächen auf dem Grundstück geschaffen. Der Bebauungsplan setzt zudem eine extensive Dachbegrünung für alle Gebäude fest. Das berechnete Soll-Volumen laut Überflutungsnachweis beträgt 291,3 m<sup>3</sup>. Das berechnete Rückhaltevolumen in den Freiflächen beträgt 297 m<sup>3</sup>. Der Nachweis gemäß DIN 1986-100 über die zurückzuhaltende Regenmenge ist somit erfüllt durch die Rückhaltung in den Oberflächen.</p> <p>In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dortmund besteht kein Änderungsbedarf für den Überflutungs- oder den Fließwegennachweis. (s. Schriftstück Stellungnahme frühzeitige TÖB, Projekt Dortmund Gartenstadt, Max-Eyth-Straße Überflutungsnachweis, Stadtentwässerung Dortmund, 22.09.2022)</p> <p>Die maximal mögliche Dachneigung wird aus gestalterischen Gründen auf maximal 10 Grad festgesetzt. Somit gelten diese Dächer nach Definition des Bebauungsplans als Flachdächer. Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.</p>



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Kapitel 4.4 Nahversorgung und Infrastruktur, redaktionelle Änderungen vorzunehmen. Folgender Text-baustein wird vorgeschlagen:</p> <p>In fußläufiger Erreichbarkeit vom Bebauungsplangebiet liegen ein Lebensmittelmarkt (Biomarkt, Westfalendamm) sowie weitere gewerbliche und dienstleistungsorientierte Einrichtungen wie Friseur, Gastronomiebetriebe, Banken, Kanzleien, Hotel und Tankstelle. Mit der fußläufigen Erreichbarkeit eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes gilt die Nahversorgung in diesem Bereich gemäß Masterplan Einzelhandel als gewährleistet. Darüber hinaus befinden sich in gut 1 km bis 2 km fußläufige Entfernung weitere und größere Nahversorgungsstandorte. Ein Kindergarten liegt im näherer Umgebung zum Plangebiet, ebenso eine Grundschule und eine Gesamtschule.</p> <p>Zur Abstimmung der konkreten Bedarfssituation im Plangebiet wird im weiteren Verfahren auf eine notwendige Stellungnahme des Jugendamtes verwiesen. Auch sollte diese Stellungnahme die aktuellen Versorgungsquoten der Kinder im Alter von 0 bis unter 3 Jahren und von 3 Jahren bis 6 Jahren enthalten. Zur Abstimmung der konkreten Bedarfssituation im Plangebiet wird geraten, eine Stellungnahme des Schulverwaltungsamtes einzuholen, da FB 40 zurzeit die Schulentwicklungsplanung mit der neuen Schulstatistik und den neuen Prognosezahlen fortschreibt.</p> <p>Die ca. 230 geplanten WE lösen einen Spielflächenbedarf von rd. 1.300 m<sup>2</sup> aus. Im Umfeld befinden sich keine für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder öffentliche Spielflächen. Aus Sicht der Spielflächenbedarfsplanung und in Absprache mit dem Kinderbüro sind daher private, aber der Öffentlichkeit zugängliche B/C Spielflächen im Baugebiet anzulegen.</p>	<p>Der vorgeschlagene Textbaustein zu Kapitel 4.4 Nahversorgung und Infrastruktur wird ergänzt.</p> <p>Das Jugendamt wird beteiligt. Der Einwand wurde geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>In der Nähe des Plangebietes befinden sich eine Grundschule und eine Gesamtschule. Das Vorhaben wird in der Schulentwicklungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es wird eine private qualitätvolle Spielfläche für unterschiedliche Altersgruppen mit einer voraussichtlichen Größe von ca. 930 m<sup>2</sup> auf der straßenabgewandten Seite geschaffen, welche auch durch die Öffentlichkeit nutzbar ist. Die Kronentraufbereiche der Hängebuchen sind durch die UNB als nicht betretbare Bereiche definiert worden und zu umzäunen, daher werden diese Flächen nicht in die Spielflächenberechnung einbezogen. Das Jugendamt wurde und wird an der</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Nach bereits erfolgten Abstimmungen und Gesprächen sind in den vorliegenden Unterlagen nunmehr auch 2 Spielflächen (insges. rd. 930 m<sup>2</sup>) mit einem Verbindungsweg verortet. Im weiteren Verfahren bitte ich darauf zu achten, dass diese Mindestgrößen auch tatsächlich reine Spielflächen sind. Das heißt, dass die geplanten und zu erhaltenden Bäume (z. B. Hängebuche) nicht in die Spielfläche eingerechnet werden dürfen bzw. von der Spielfläche abzuziehen sind, sofern eine Spielgeräteverankerung bzw. eine Bespielung unterhalb der Baumkrone nicht möglich ist.</p> <p>Für die Ausstattung der Stellplätze gilt das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG).</p> <p>Ziel der Stadtentwicklung ist neben der Mobilisierung von Baulandpotenzialen für die Entwicklung von Wohnnutzungen auch die Mobilisierung solcher Potenziale für gewerbliche und/oder anderweitige wirtschaftliche Nutzungsformen. Aus Sicht der Wirtschaftsflächenentwicklung wird daher begrüßt, dass im Sonstigen Sondergebiet (SO) max. 10% der Bruttogeschossfläche für die Nutzung „Wohnen“ in Anspruch genommen werden können</p> <p>Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik werden grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch angeregt, dass alternativ zu Photovoltaikmodulen auch ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden können. Dadurch kann dem Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder</p>	<p>Planung und dem weiteren Verfahren beteiligt. Der vorgesehenen Lage und Größe der Fläche wurde von dort zugestimmt. Weitere Regelungen zur Gestaltung und Ausstattung der Spielfläche werden in Abstimmung mit dem Jugendamt in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.</p> <p>Die entsprechende Festsetzung, die eine Modulfläche von mindestens 40% (bisher für Photovoltaikanlagen) vorsieht wird durch den Zusatz der Solarwärmekollektoren ergänzt. In den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde der Begriff „Photovoltaikanlagen“ durch „Solaranlagen“ ersetzt.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Es wird ferner angeregt, dass die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik bzw. Solarwärme zumindest im Bereich des SO verpflichtend auf Flachdächern umzusetzen ist.</p> <p>Aus Sicht der Wohnbauflächenentwicklung wird das Verfahren grundsätzlich begrüßt.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>10. Dienststelle 61/3 (Mobilitätsplanung)</b> Stellungnahme vom 29.03.2022</p> <p>Verkehrsmengen: Das Verkehrsgutachten passt nicht ausreichend zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Dem Verkehrsgutachten liegt ein anderer städtebaulicher Entwurf zugrunde als derjenige, der hier vorgelegt wurde</p> <p>Betroffen sind mindestens Angaben zu Nutzungen im SO. Darüber hinaus sind offensichtlich Änderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden. Da über die textlichen Festsetzungen auch Nutzungen explizit zugelassen oder ausgeschlossen werden, muss das Gutachten zum Vorhaben passen.</p> <p>Die folgenden Nutzungen sind gemäß Entwurf B-Plan allgemein zulässig im Bereich SO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>- Gebäude und Räume für die Ausübung freier Berufe,</li> </ul>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde angepasst an den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes grundlegend überarbeitet. Dabei wurde die in Abstimmung mit 61/3 festgelegte Untersuchungsmethodik berücksichtigt. Die aktuellen Nutzungen des Sondergebietes wurden im Gutachten aktualisiert.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>- Publikumsorientierte Betriebe, wie Arztpraxen, Hotels, Versicherungen, Anwalts und Notariatskanzleien sowie Banken,                      - kleine, nicht störende Handwerksbetriebe                      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes                      -Schank- und Speisewirtschaften sowie                      - Wohnungen (zu 10 %)</p> <p>Im Gutachten ist dort ausschließlich Büronutzung mit geringem Besuch-/Kundenaufkommen und sehr geringem Güter-/Wirtschaftsverkehr angesetzt. Das passt nicht ausreichend gut zueinander. Grundsätzlich verändern sich hierdurch Verkehrsmengen, Verkehrsverteilung und Tagesganglinien.                      Entweder müssen die vom Gutachten abweichenden Nutzungen in den textlichen Festsetzungen speziell ausgeschlossen werden und nur die „Büronutzung mit geringem Besuch-/Kundenaufkommen und sehr geringem Güter-/Wirtschaftsverkehr“ zugelassen werden oder das Gutachten muss die abweichenden Nutzungen neu aufnehmen und zu den Angaben im Bebauungsplan angepasst werden.</p> <p>Eine gesicherte Erschließung wurde in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Den vollständigen Quellverkehr, also alle Fahrten vom Plangebiet weg, ausschließlich „rechts raus“ auf die südliche Fahrbahn der Bundesstraße B1 in Richtung Osten zu leiten, erscheint durch das Gutachten grundsätzlich als leistungsfähig abwickelbar. Es treten dadurch weitreichende und wenig vorhersehbare aber zwingend erforderliche, zahlreiche, alltägliche Umwegfahrten auf sowie gehen damit absehbar Wendefahrten am östlich nächstgelegenen Knotenpunkt B236 oder Am Gottesacker und am westlich nächstgelegenen Knotenpunkt Lübkestraße einher. Die Umwegfahrten sind im Gutachten nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Den Zielverkehr, also alle Fahrten zum Plangebiet hin, zu etwa 50%</p>	<p>Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept in Abstimmung mit der Mobilitätsplanung und der Straßenverkehrsbehörde umgestellt. Die ermittelte Vorzugsvariante der Erschließung sieht zwei separate, über die Max-Eyth-Straße anfahrbare, Tiefgaragenzufahrten, zum einem im Sondergebiet, zum anderen im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes vor. Die Verkehrsführung lässt die Fahrt auf dem östlichen Richtungstreifen der Max-Eyth-Straße von der Tiefgarage des Wohngebietes in Richtung Norden und Süden zu. Dies ermöglicht die für ein Wohngebiet typischen alltäglichen Fahrten z.B. zu sozialen Einrichtungen ohne Umwegfahrten. Für das Sondergebiet ist weiterhin die Regelung einer Abfahrt aus der Tiefgarage ausschließlich in Richtung Norden vorgesehen, da lediglich die Rückfahrten vom Arbeitsort zum Wohnort abgebildet werden und somit ein Großteil der Verkehre zur nachmittäglichen</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>über die Stadtrat-Cremer-Allee zu führen, ergibt sich aus der Anbindung an die B1 aus Richtung Osten und den Umwegfahrten.</p> <p>Die Abbindung der Stadtrat-Cremer-Allee ist ein Prüfauftrag aus der BV InO an 61/3, der in 2022 nicht untersucht werden kann, da die erforderliche Analyse wegen der Brückensperrung Am Remberg nicht vorgenommen werden kann. Fällt in Folge dessen diese Erschließung für den Zielverkehr weg, so werden auch für den Zielverkehr weitere Umwegfahrten erforderlich.</p> <p>Die vom Rat beschlossenen Ziele des Masterplans Mobilität 2030 werden von der Wegeführung nicht unterstützt, weil durch die Umwegfahrten mehr Luftschadstoff- und CO<sub>2</sub>-Ausstoße anfallen.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- B) Sicherung und Verbesserung der Erreichbarkeit Dortmunds</li> <li>- C) Dortmund als Stadt der kurzen Wege weiterentwickeln</li> <li>- D) Reduzierung negativer Umweltauswirkungen des Verkehrs.</li> </ul> <p>Dieses Zielkonzept hat auch die BV InO dem Rat einstimmig empfohlen, es zu beschließen (23.01.2018, DS 09755-17), bevor der Rat es am 22.03.2018 beschlossen hat. Der AUSW hatte zudem explizit ergänzt, dass CO<sub>2</sub>-Reduzierungen eine wesentliche Zielerreichung darstellen.</p> <p>- nach Westen: Nördlich des neu geplanten Durchstiches von der westlichen zur östlichen Max-Eyth-Straße ist die Zufahrt zur TG-Anlage für das gesamte Gebiet vorgesehen. Dafür sind voraussichtlich Anpassungen im Bestand erforderlich, die derzeit außerhalb des B-</p>	<p>Spitzenstunde nicht durch die südliche Gartenstadt sondern über die B1 abgeleitet werden.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wurden drei Erschließungsvarianten betrachtet, von denen zwei weiter auf ihre Auswirkungen bzgl. der Verkehrsbelastung in den umliegenden Straßen sowie der Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte untersucht wurden. Eine Gesamtverkehrsbetrachtung in der südlichen Gartenstadt wird aktuell durch ein seitens der Stadt Dortmund beauftragtes Büro für Mobilitäts- und Verkehrsplanung erstellt. In diesem Zusammenhang werden umfangreiche Erhebungen durchgeführt und anschließend die Analyseergebnisse bewertet. Derzeit kann aus gutachterlicher Sicht eine potenzielle Abbindung der Stadtrat-Cremer-Allee nicht Gegenstand der Verkehrsuntersuchung für diesen Bebauungsplan sein.</p> <p>Die Umwegfahrten wurden durch die Umplanung des Erschließungskonzeptes reduziert. Darüber hinaus gilt es, das sensible Quartier südliche Gartenstadt möglichst von zusätzlichem Verkehr freizuhalten, daher werden mögliche Umwegfahrten aus dem SO-Gebiet als Kompromiss akzeptiert.</p> <p>Die genannten Bereiche sind nicht Teil des Bebauungsplans. Eine Änderung/ Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Plangebietes liegen (Gehweg, ggf. Durchstich durch die Grünfläche auf die Fahrbahn). Es ist daher durch 61/4 zu prüfen, ob der B-Planbereich hierfür erweitert werden sollte, um Regelungen z.B. zu (monetären / planerischen) Zuständigkeiten zu vereinfachen.</p> <p>- nach Süden: In der Begründung zum B-Plan s. S. 10 ist genannt, dass das Gebiet für den Kfz-Verkehr auch zur „Westfalendamm parallelverlaufenden Stadtrat-Cremer-Allee erschlossen“ sei. Dies ist nicht der Fall gemäß der Planungen, dort ist keine Zufahrt geplant. Es sollte zur Verdeutlichung nicht nur der Text hier geändert werden, sondern sollte durch die entsprechende zeichnerische Markierung im Plan eine Zufahrt von der Stadtrat-Cremer-Allee ausgeschlossen werden. Dorthin ist derzeit nur eine Radverkehrsanbindung geplant, die begrüßt wird, für die jedoch Anpassungen im Bestand, derzeit außerhalb des B-Plangebietes erforderlich werden (Durchstich durch die Grünfläche auf die Fahrbahn). Es ist daher durch 61/4 zu prüfen, ob der B-Planbereich hierfür erweitert werden sollte, um Regelungen z.B. zu (monetären / planerischen) Zuständigkeiten zu vereinfachen.</p> <p>Es darf von dem Plangebiet aus keine direkte Kfz-Zufahrt an die B1 erfolgen, auch nicht vom SO-Gebiet aus für Kfz-Stellplätze an der Oberfläche. Für Radabstellanlagen und für Fuß- und Radverkehr kann eine Anbindung an den vorhandenen gemeinsamen Geh-/Radweg erfolgen. Die Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs auf der Bundesstraße B1 würde durch eine Erschließung zu sehr gestört. Jede Zufahrt, jeder Knotenpunkt bringt neue Konfliktflächen und Störungen im Verkehrsablauf. Alle Kfz-Erschließungen sind daher an die Max-Eyth-Straße zu verlegen. Die Haltung des Gutachterbüros zu einer Erschließung an die B1 als „sinnvoll und praktikabel“ wird hierzu nicht geteilt</p> <p>Zudem geht das Gutachterbüro davon aus, dass eine etwaige</p>	<p>Die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind entlang der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee außerhalb des geplanten Einfahrtsbereichs für die Tiefgarage sowie außerhalb der Anbindung der innerquartierlichen Fuß- und Radwegeverbindung im Bebauungsplan mittels Signatur als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p> <p>Der genannte Bereich ist nicht Teil des Bebauungsplans. Gleichwohl ist durch die Vorhabenträgerin eine Nutzung der Fläche vorgesehen und eine Planung der Außenanlagen vorgenommen worden. Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt für das Plangebiet über die TG-Einfahrten an der Max-Eyth-Straße, die Erschließung des Vorplatzes wurde umgeplant und erfolgt nun ebenfalls über die Max-Eyth-Straße.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Tunnellage der B1 durch die Planung berücksichtigt werden könne. Die Anordnung der Gebäude berücksichtigt zwar die Flächenbedarfe bei einem Tunnel bzw. für eine Nebenfahrbahn. Die Anzahl, Lage und Erreichbarkeit der Stellplätze an der Oberfläche wären jedoch vollständig von der Nebenfahrbahn überplant, die bei einer Tunnelrealisierung erforderlich würde. Auf das etwaige Rückbau-Risiko für diese Stellplätze an der Oberfläche sollte die Investorenseite hingewiesen werden. Ggf sollte - um Regressansprüche gegen die Stadt zu vermeiden – das entsprechende Rückbauerfordernis im städtebaulichen Vertrag verankert werden. Ein Umplanungserfordernis wird hierzu jedoch nicht gesehen.</p> <p>Aus den bisher bekannten Unterlagen herrscht gewisse Unklarheit, welche Erschließung für das SO-Gebiet im B-Planentwurf vorgesehen ist, da sich die Aussagen teils widersprechen:</p> <p>Im Verkehrsgutachten mit Datum 03.2021 war in Abb. 1 gezeichnet, dass „SO“ von der B1 erschlossen wird (s.S.6). Diese Zeichnung wurde im hier vorgelegten Verkehrsgutachten von 11.2021 nicht mehr geführt. Im Gutachten aus 11.2021 gibt es einen Hinweis auf Seite 25 „Innere Erschließung“ dazu. Dieser lässt annehmen, dass die Erschließung der Stellplätze an der Oberfläche direkt an die B1 geplant wird. In beiden Gutachten ist der städtebauliche Entwurf enthalten, der diese Detailtiefe jedoch nicht abbildet. Eine Erschließung – auch von wenigen Besucherstellplätzen – an die B1 ist auszuschließen und sollte nur über die Max-Eyth-Straße erfolgen.</p> <p>Die Angaben zum Stellplatznachweis aus dem Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept der Plannersocietät sowie in der Begründung zum B.Plan im Kapitel 5.4 Mobilitätskonzept ab Seite 16 beziehen sich auf die aktuell gültige Stellplatzsatzung vom 01.03.2019. Wir weisen darauf hin, dass über die Genehmigung der Anzahl an Stellplätzen und</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt sowohl die Ist-Situation als auch eine mögliche Tunnelplanung der B1. Eine Darstellung der Tunnelplanung wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes, der direkt von dieser betroffen ist, in der Planzeichnung übernommen. Dieser Bereich ist als nicht bebaubare Teilfläche vorgesehen, sodass er für den Ausbau einer möglichen Tunnelanlage weiterhin vorgehalten wird.</p> <p>Seitens der Vorhabenträgerin wurde für die nördlich an das Plangebiet grenzende Teilfläche des Flurstücks 1119 eine Vereinbarung zur Nutzungsüberlassung mit StA 23 abgeschlossen, die im Falle des Ausbaus der B1/A40 seitens der Stadt Dortmund gekündigt werden kann.</p> <p>Bei den in diesem Bereich vorgesehenen Stellplätzen handelt es sich um bauordnungsrechtlich nicht-notwendige Stellplätze.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde umfassend überarbeitet.</p> <p>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. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vom 21.10.2022 werden keine Besucherstellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) benötigt. Neben den Besucherstellplätzen in der Tiefgarage des SO-Gebietes, entstehen zusätzliche öffentliche Kfz-Stellplätze entlang der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße als Längsparker.</p> <p>Die aktuelle Stellplatzsatzung wird im Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept berücksichtigt.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>ggf. möglichen Reduzierungsmaßnahmen aufgrund von Mobilitätsmaßnahmen erst im Rahmen eines Bauantrages auf der dann rechtskräftigen Stellplatzsatzung mit entsprechenden Nachweisen entschieden wird.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>11. Dienststelle 61/5-1 (Stadtplanungs- Bauordnungsamt - Bauaufsicht – Bauaufsicht für die Stadtbezirke Do-Innenstadt-West, -Ost, -Nord)</b> Stellungnahme vom 25.03.2022</p> <p>Die Querung des Grünstreifens der Max-Eyth-Straße ist sinnvoll, sollte aber gegenüber der Zufahrt der Tiefgarage liegen, damit die Straße nicht unnötig mit Pkw-Verkehr belastet wird.</p> <p>Das mit A bezeichnete Geh- und Fahrrecht für Radfahrer, zugunsten der Allgemeinheit lässt sich bauordnungsrechtlich nicht durchsetzen. Sofern diese Wege nicht als öffentliche Wegeflächen festgesetzt werden, sollte zumindest eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Baulast ist nicht möglich.</p> <p>Die beiden geplanten Spielplätze liegen in Bereichen mit Böschungen. Aufgrund der festgesetzten Bäume kann das Gelände hier kaum verändert werden. Nach § 8 Abs. 3 BauO NRW 2018 müssen die Spielplätze barrierefrei erreichbar sein. Das kann zu Problemen in der Ausführung führen.</p> <p>Da keine besonderen Festsetzungen zur Geländehöhe bestehen, wird davon ausgegangen, dass Geländeänderungen § 8 Abs. 5 BauO NRW 2018 entsprechen sollen.</p>	<p>Eine Querung des Grünstreifens ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Eine Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den an die Max-Eyth-Straße und die Stadtrat-Cremer-Allee grenzenden Bereichen der Vorgartenzonen werden Geländehöhen festgesetzt, um einen ebenen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zu bewirken.</p>



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Die Anordnung von Gemeinschaftsmüllflächen unmittelbar vor Fassaden führt i.d.R. zu Schallschutzproblemen und ist auch brandschutztechnisch nicht unkritisch. Es wird angeregt, das Problem durch Festsetzung einer Überdachung oder durch andere geeignete Maßnahmen zu lösen. Die Überdachung wäre bei der jetzigen Festsetzung außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt keine oberirdischen Stellplätze für den WA-Bereich zu. Der Straßenbereich weist ebenfalls wenige Stellplätze auf. Wo sollen Besucher parken?</p> <p>Die Flurstücknummer 1119 ist im B-Plan schwer zu finden. Es wird angeregt, zusätzlich die Fläche zu kennzeichnen. Ist die Fläche ausreichend für die zur gewerblichen Nutzung erforderlichen Behindertenstellplätze?</p> <p>Die §§ wurden getrennt in Festsetzungen und gestalterische Festsetzungen jeweils gleich durchnummeriert. Dies führt vor allem durch die abschnittsweise Betrachtung auf dem Bildschirm zu Missverständnissen. Eine Durchnummerierung wäre angemessener.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung für überdachte und/oder eingehauste Müllbehälter wurde getroffen.</p> <p>Durch textliche Festsetzungen werden oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Sondergebiet (SO) bis auf den Bereich nördlich der Bebauung des Sondergebiets ausgeschlossen, um den gesamten ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterbringen zu können. 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. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vom 21.10.2022 werden keine Besucherstellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) benötigt. Neben den Besucherstellplätzen in der Tiefgarage des SO-Gebietes, entstehen zusätzliche öffentliche Kfz-Stellplätze entlang der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße als Längsparker.</p> <p>Eine weitere Kennzeichnung des Flurstücks 1119 wird vorgenommen.</p> <p>Die Nummerierung der §§ erfolgt nach den üblichen Vorgaben der Stadt Dortmund.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>In § 2 der gestalterischen Festsetzungen werden nicht bepflanzte Steingärten ausgeschlossen. Die Formulierung suggeriert, dass bepflanzte Stein- oder Schottergärten zulässig sind. Ist das so gemeint? Wie viele Pflanzen je qm sind erforderlich?</p> <p>Der Hinweis 15 sollte in der textlichen Festsetzung unter der Festsetzung Dachbegrünung übernommen werden.</p> <p>Der Hinweis 16 verweist auf weitere Regelungen im Durchführungsvertrag. Diese Regelungen werden in der Baugenehmigung nicht geprüft und können auch dauerhaft nicht sichergestellt werden.</p>	<p>Das Anlegen von Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) ist nicht zulässig. Eine entsprechende Festsetzung wurde in der Planzeichnung übernommen.</p> <p>Der Hinweis 15 wurde in der Festsetzung übernommen.</p> <p>Durch den städtebaulichen Vertrag besteht die Verpflichtung zur Umsetzung der genannten Regelungen.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>12. Dienststelle 63/2 (Grünflächenamt - Grün und Freiraum)</b> Stellungnahme vom 14.02.2022</p> <p>Bei der Neuaufstellung des B-Plans wird innerhalb des Bebauungskonzeptes auf die Bedeutung halböffentlicher Aufenthaltsflächen im Außenbereich hingewiesen. Hier wäre eine detaillierte Beschreibung des Freiraumkonzeptes, auch vor dem Hintergrund der Nachverdichtung, hilfreich.</p> <p>Die Möglichkeit der Flächenversiegelung im Vorgartenbereich von bis zu 60% erscheint aus ökologischer Sicht sehr hoch.</p>	<p>Bauleitplanerisch relevante Vorgaben zur Begrünung und Gestaltung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinausgehende Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen sowie zur Gestaltung und Ausstattung des zentralen Spielbereichs werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Die als „Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen“ definierten Bereiche sind mindesten zu 60% zu begrünen. In den übrigen innenliegenden privaten Grünflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind ebenfalls Heckenpflanzungen und Begrünungen vorgesehen. Eine oberflächliche</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Es sollte die Möglichkeit geprüft werden, die beiden zentralen Kinderspielflächen durch zusätzliche Grünstrukturen als Quartiersplätze, für breite Bevölkerungsgruppen, nutzbar zu gestalten.</p> <p>Im Bereich der Vorschlagsliste für die leistenden Ersatzpflanzungen und den Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, sollte die Aufstellung der Zukunftsbäume der Stadt Dortmund berücksichtigt werden.</p>	<p>Versiegelung ist bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zuwegung zum Eingang, Fahrradstellplätze etc.) und der Terrassenflächen unzulässig. Das Anlegen von Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) ist nicht zulässig.</p> <p>Die Spielplatzflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.</p> <p>In der Pflanzliste sind heimische Gehölze vorgeschlagen, die standortgerecht sind und durchaus klimaresilient sind. Diese sollen möglichst vielen einheimischen Tieren eine Lebensgrundlage bieten.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>13. Dienststelle 64 (Amt für Wohnen)</b> Stellungnahme vom 09.03.2022</p> <p>Die Planung zur Erweiterung des Wohngebietes wird grundsätzlich vom Amt fürs Wohnen begrüßt.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass die Quote für den geförderten Wohnungsbau eingehalten wird. Da ein Teil der zu bebauenden Fläche bereits vor Aufstellung des B-Plans eine Wohnbaufläche aufwies, wird zur Berechnung der 25%-Quotenrechnung nur die neue Fläche herangezogen.</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen ist aufgrund des stark unterdurchschnittlichen Bestandes im Unterbezirk hoch. Die Schaffung von preiswerten bzw. öffentlich geförderten Wohnungsangeboten ist daher dringend erforderlich.</p> <p>Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist grundsätzlich über das gesamte Plangebiet zu verteilen. Damit soll eine heterogene soziale Durchmischung gestärkt werden und eine konzentrierte Zuordnung vermieden werden. Im Sinne einer zukunftsfähigen und sozialen Durchmischung soll ein ausgewogener Mix aus gefördertem und frei finanziertem Mietwohnraum für verschiedene Nutzer- bzw. Einkommensgruppen realisiert werden. Darüber hinaus sollte es keine optische Unterscheidung des geförderten und frei finanzierten Wohnungsbaus, im Hinblick auf z.B. Kubatur oder Fassadengestaltung geben.</p> <p>Die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum müssen eingehalten werden.</p> <p>Es gilt für alle Gebäude, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ein Drittel der Grundstücksfläche muss als nutzbare Grünfläche für die Bewohnenden gestaltet werden (ohne Stellplätze). In diesem Zusammenhang sind hochwertige gestaltete Innenhöfe mit Gemeinschaftsflächen und Kommunikationsbereichen für die Bewohnenden von großer Bedeutung.</li><li>- Im Zuge der fortschreitenden Planung sind alle zu fördernden Wohnungen mit angemessenen großen Balkonen/Freisitzen auszustatten</li><li>- Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwei Tiefgaragen angedacht. Es ist zu beachten, dass der Bereich der Tiefgaragenbegrünung</li></ul>	<p>Öffentlich geförderte Wohnungen werden gemäß den genannten städtebaulichen Vorgaben voraussichtlich nordwestlich in den beiden Baufeldern angrenzend an die Max-Eyth-Straße errichtet. Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers ist in einer Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Liegenschaftsamt Dortmund geregelt, sie wird ebenfalls in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Fassadengestaltung wird im Zuge der weiteren Planung in einem Gestaltungskonzept festgelegt, dessen Umsetzung in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt wird.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>die technischen Voraussetzungen für eine intensive Begrünung berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Möglichkeit zur Umsetzung einer gemeinsamen Tiefgarage bei gleichzeitiger Durchmischung von geförderten und finanzierten Wohnungen ist möglich, jedoch ist sehr frühzeitig eine vertragliche Vereinbarung niederzulegen (Überbaurecht für TG, u.a. Dienstbarkeiten, Rechte, Pflichten, grundbuchlichen Absicherungen)</li> </ul> <p>Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von öffentlichen Wohnraumfördermitteln können Zusatzdarlehen für diverse Maßnahmen, die zur Quartiersentwicklung beitragen, gewährt werden. Ferner werden Maßnahmen gefördert, die der Klimaanpassung dienen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>14. Dienststelle 66/1-2 (Tiefbauamt - Verwaltung – Finanzen und Anliegerbeiträge)</b> Stellungnahme vom 24.04.2022</p> <p>Gegen die Aufstellung des B-Plans In O 244 - Max-Eyth-Straße bestehen aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die baulich zu schaffende Querung des Grünstreifens auf der Max-Eyth-Straße für die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage stellt eine verkehrslenkende Maßnahme dar, die beitragsfrei ist.</p>	<p>.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Querung ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p><b>15. Dienststelle 66/2-1 (Tiefbauamt - Straßenverkehrsbehörde – Verkehrsregelung- und steuerung)</b> Stellungnahme vom 08.04.2022</p> <p>Für das Plangebiet wird zwar eine Tiefgarage für die ca. 200 WE geplant, jedoch keine Besucherstellplätze nachgewiesen. Für die Größeneinheit von 200 WE sollten ca. 40 Besucherstellplätze geplant und nachgewiesen werden.</p> <p>Im Plangebiet ist keine Erschließung für Kfz vorgesehen, Als Ausnahmen werden die Rettungsdienste und „ggfs. die Ver- und Entsorgung sowie die Befahrbarkeit der Vorfahrt des Bürogebäudes im nördlichen Grundstücksteil (insb. Bescher)“ genannt. Fraglich erscheint, wie diese „Ausnahmeregelungen“ umgesetzt bzw. sichergestellt werden sollten.</p> <p>Weiterhin heißt es „das südlich gelegene Wohnquartier soll hingegen autofrei bleiben“. Im Hinblick auf z.B. Möbellieferungen und Handwerkerfahrzeuge erscheint hierbei fraglich, inwieweit die Planung letztendlich wohngebietsübliche Alltagsvorgänge und –situationen abbildet. Wenngleich das Plangebiet in Privatbesitz verbleiben wird und sich mit baulichen Maßnahmen bzw. Sperrpfosten klar von der öffentlichen Wegfläche abgrenzt, wird seitens der Straßenverkehrsbehörde auf die genannten Aspekte zumindest hingewiesen.</p>	<p>Durch textliche Festsetzungen werden oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports bis auf den Bereich nördlich der Bebauung des Sondergebietes 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 das Allgemeine Wohngebiet (WA) geschaffen.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen Stadtrat-Cremer-Allee und Max-Eyth-Straße erschlossen. Zusätzliche Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage des SO-Gebietes untergebracht. Weitere Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung für die Nutzungsart Wohnen nicht vorgesehen, auch da der freie Zugang der Tiefgarage der Allgemeinen Wohngebiete als kritisch gesehen würde. Zusätzliche öffentliche Kfz-Stellplätze sind entlang der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße als Längsparker vorgesehen.</p> <p>Die Entfernung zwischen der Erschließung Stadtrat-Cremer-Allee / Max-Eyth-Straße bzw. der Tiefgarage und den straßenabgewandten Wohngebäuden wird für Alltagsvorgänge und -situationen als überwindbar eingeschätzt. Die innenliegenden Fuß- und Radwege dienen gleichzeitig als befahrbare Rettungswege für die Feuerwehr. In Ausnahmefällen, wie größeren Anlieferungen oder für Handwerksbetriebe ist eine Anfahrt über die innenliegende Erschließung möglich.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung in der Max-Eyth-Straße ist festzuhalten, dass es sich bei der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße – im Gegensatz zur westlichen Richtungsfahrbahn – um keine Einbahnstraße handelt. Die östliche Fahrbahn darf demnach in beide Richtungen befahren werden und gerade im Hinblick auf das künftige Plangebiet ist die seit Jahrzehnten bewährte Verkehrsregelung beizubehalten.</p> <p>Als Hintergrund ist hierbei insbesondere der Umstand zu benennen, das es sich bei der südlichen Richtungsfahrbahn der B1 ab Höhe der Max-Eyth-Straße um eine Kraftfahrtstraße handelt, welche entsprechend mit Verkehrszeichen 331 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ausgewiesen ist. Ferner befindet sich diesbezgl. eine vorhinweisende Beschilderung bereits an der Einmündung Max-Eyth-Straße/Stadtrat-Cremer-Allee. Sofern Verkehren aus dem Plangebiet bzw. aus der Tiefgarage mit einer Einbahnstraße vorgeschrieben würde, stets in Richtung B1 abzufließen, könnten bestimmte Verkehrsarten, deren durch die Bauart bestimmte Höchstgeschwindigkeit weniger als 60 km/h beträgt, das Plangebiet nicht mehr StVO-konform verlassen.</p> <p>Darüber hinaus hätten die Anlieger des Plangebiets bei einem möglichen Stau auf der B1 keine Möglichkeit etwaige Verkehrsstörungen auf der Kraftfahrtstraße zu umgehen. Als weiterer Hintergrund ist der Depotcontainer-Standort an der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße anzuführen. Bewohner*innen der südlichen Gartenstadt, welche mit dem Kfz dorthin ihr Altglas/Altpapier entsorgen, müssten bei einer Einbahnstraßenregelung zwangsläufig einen unnötigen kilometerweiten Rückweg zu ihrer Wohnstätte in Kauf nehmen.</p> <p>Die Einrichtung einer Einbahnstraße auf der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße ist nicht in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept in Abstimmung mit StA 61/3 und StA 66 umgestellt. Die ermittelte Vorzugsvariante der Erschließung sieht zwei separate, über die Max-Eyth-Straße anfahrbare, Tiefgaragenzufahrten, zum einem im Sondergebiet, zum anderen im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes vor. Die Verkehrsführung lässt die Fahrt auf dem östlichen Richtungstreifen der Max-Eyth-Straße von der Tiefgarage des Wohngebietes in Richtung Norden und Süden zu. Dies ermöglicht es bestimmten Verkehrsarten, deren Höchstgeschwindigkeit weniger als 60 km/h beträgt, das Plangebiet StVO-konform zu verlassen. Für das Sondergebiet ist weiterhin die Regelung einer Abfahrt aus der Tiefgarage ausschließlich in Richtung Norden vorgesehen, da lediglich die Rückfahrten vom Arbeitsort zum Wohnort abgebildet werden und somit ein Großteil der Verkehre zur nachmittäglichen Spitzenstunde nicht durch die südliche Gartenstadt sondern über die B1 abgeleitet werden.</p> <p>.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Die geplante Querung der Max-Eyth-Straße für den Kfz-Verkehr von der B1 kommend in das Plangebiet wird aus verkehrlicher Sicht befürwortet. Abhängig von dem Ausbau dieser Querung ist noch die Vorfahrtsregelung an den Stellen, wo die Verkehre der Querung auf die Verkehre der Hauptfahrbahnen der Max-Eyth-Straße treffen, zu klären. Um die Belastung der Anwohner*innen der Freiligrathstraße, Stadtrath-Cremer-Allee ff- während der Bauzeit zu reduzieren, sollte die Querung möglichst schon mit Beginn der Bauphase für die Abwicklung der Baustellenverkehre erstellt und befahrbar sein.</p>	<p>Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde umgestellt, sodass die Umsetzung der Querung nicht länger Bestandteil der Planung ist.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
<p><b>16. Dienststelle 66/3-1 (Tiefbauamt – Planung - Straßenplanung) (1)</b> Stellungnahme vom 10.02.2022</p> <p>Entstehen Verkehrswege, die im ÖWG-Bereich liegen, müssen Beleuchtungskörper mit eingeplant werden. Wenn Lagepläne mit Maßstab in 1.500 planen wir gerne die Lichtpunkte ein.</p> <p>Es bestehen für diese Erschließungsanlage keine Bedenken.</p>	<p>Es sind keine Verkehrswege im öffentlichen Raum vorgesehen.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauvorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><b>17. Dienststelle 66/3-1 (Tiefbauamt – Planung - Straßenplanung) (2)</b> Stellungnahme vom 07.04.2022 und 10.5.2022</p> <p>Bei der Aufstellung des B-Planes InO 244 ist zwingend die Tunnelplanung für die B1 zu beachten. Die dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sowohl die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der geplanten Parallelstraßen zur B1 als auch der Tunnelplanung sind im B-Plan darzustellen und zu beachten.</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt sowohl die Ist-Situation als auch eine mögliche Tunnelplanung der B1. Eine Darstellung der Tunnelplanung wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes, der direkt von dieser betroffen ist, in die Planzeichnung übernommen. Dieser Bereich ist als nicht bebaubare Teilfläche vorgesehen, sodass er für den Ausbau einer möglichen Tunnelanlage weiterhin vorgehalten wird</p>



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Die in unmittelbarer Nähe zum B-Plangebiet befindlichen Stadtbahnhaltestellen werden umgebaut und als barrierefreie Haltestellen umgestaltet. Daher ist ebenfalls diese Planung zwingend zu beachten.</p> <p>Die B-Plan-Grenze ist nicht mit der Plangrenze der Freianlagenplanung identisch, daher bitten wir diese entsprechend festzulegen und einheitlich darzustellen.</p> <p>Die dargestellte Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einbahnquerung über die Mittelallee ist zu entfernen. In diesem Bereich werden keine separaten Parzellen gebildet.</p> <p>Im B-Plan-Gebiet sollen ein Gewerberiegel und ein Wohnquartier mit etwa 230 Wohneinheiten entstehen. Gemäß der Begründung soll die fahrmäßige Erschließung des Gewerberiegels über die geplante Tiefgarage und über den „Westfalendamm“ erfolgen. Diesbezüglich sind die geplanten Zufahrten im B-Plan-Entwurf darzustellen.</p> <p>U.E. soll zwischen der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche und der geplanten Riegelbebauung an jeder Stelle eine Abstandfläche von 3,0 m vorgesehen werden. Daher ist das geplante Baufenster entsprechend anzupassen.</p> <p>Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Wohnquartiers mit ca. 230 Wohneinheiten soll über die „Max-Eyth-Straße“ erfolgen, welche im Separationsprinzip ausgebaut ist. Für das Neubaugebiet soll der Grünstreifen unterbrochen und eine Einbahnquerung errichtet werden. Die „Max-Eyth-Straße“ bedarf daher im fraglichen Bereich einen Umbau und eine Anpassung an das geplante Bauvorhaben (u.a).</p>	<p>Der Umbau der Stadtbahnhaltestelle ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>In der Freianlagenplanung wird die Plangrenze des Bebauungsplans eindeutig eingezeichnet.</p> <p>Die Querung ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Der Einwand wurde mit den FB 61/3, FB 66/3-1 und 2-1 der Stadt Dortmund abgestimmt. Die Erschließung soll über die Tiefgaragen bzw. die Max-Eyth-Straße erfolgen. Die Einfahrtsbereiche der Tiefgaragen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Mögliche Stellplätze auf der Fläche des SOs nördlich des Baufeldes werden ebenfalls über die Max-Eyth-Straße erschlossen.</p> <p>Die im Rahmen der Tunnelplanung Westfalendamm / B1 vorgesehene Parallelfahrbahn wird insgesamt von einer Überbauung freigehalten. der Abstand von 3,0 zur geplanten Fahrgasse wird nur im Eckbereich des Versatzes des Gebäuderiegels unterschritten .</p> <p>Im Laufe des Planverfahrens wurden weitere Verkehrsführungsvarianten untersucht und das Erschließungskonzept in Abstimmung mit StA 6173 und StA 66 umgestellt, sodass die Umsetzung der Querung nicht länger Bestandteil der Planung ist.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Einbahnquerung über die Mittelallee, Fuß- und Radwegverbindung, barrierefreie Querungsstellen).</p> <p>Im öffentlichen Bereich ist der vorhandene Baumbestand zu schützen und zu erhalten. Bevor seitens des Tiefbauamtes eine abschließende Stellungnahme zu der geplanten Unterbrechung der Grünachse an der „Max-Eyth-Straße“ abgegeben werden kann, sind im Verfahren bezüglich des betroffenen Baumbestandes das Umweltamt und das Grünflächenamt zu hören.</p> <p>Sobald die Straßenplanung mit dem Tiefbauamt abgestimmt ist, werden der Umfang der Querung und die Umbaumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum festgelegt. Anschließend ist die geplante Querung nachrichtlich im B-Plan-Entwurf darzustellen. In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger für die Erstellung der Straßenplanung ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Straßenplanung zu beauftragen.</p> <p>Das Wohnbaugebiet ist grundsätzlich als autofreies Quartier geplant. Somit erfolgt die Erschließung der einzelnen Gebäude lediglich fußläufig. Die fahrmäßige Erschließung soll lediglich über eine Tiefgarage erfolgen. Diesbezüglich verweisen wir auf die SBauVO NRW, welche zwingend zu beachten ist.</p> <p>Im Bereich der Abfahrt ist die Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten. Sichtbehindernde Seiteneinfassungen, Einbauten und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,50m, gemessen ab Geländeoberkante, sind daher auf beiden Seiten des Abfahrtsbereiches auszuschließen. Somit sind seitlich der Abfahrt Sichtdreiecke (3m Schenkellänge, gemessen ab Hinterkante Gehweg), freizuhalten.</p>	<p>s. vorherige Abschnitte dieser Erwiderung</p> <p>s. vorherige Abschnitte dieser Erwiderung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Einfahrtsbereiche der Tiefgaragen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine entsprechende Regelung zur Freihaltung der Sichtdreiecke ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Der 2. Rettungsweg, einschließlich der Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen, ist grundsätzlich auf dem Antragsgrundstück / auf privatem Grund nachzuweisen, um eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen. Ist dieser Nachweis nicht möglich, kann in Ausnahmefällen der 2. Rettungsweg auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Allerdings sind die Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen so anzuordnen, dass vorhandene bzw. geplante Bäume, Stellplätze, Leuchten und andere Einbauten nicht tangiert werden.</p> <p>Im Bereich der „Stadtrat-Cremer-Allee“ ist eine Unterbrechung der Grünfläche für eine Feuerwehrezufahrt auszuschließen.</p> <p>Für das geplante Baugebiet sind Besucherstellplätze nachzuweisen. Üblicherweise sind im neu geplanten Wohnquartier 20% öffentliche Stellplätze bezogen auf die geplanten Wohneinheiten (hier also ca. 46 Stellplätze) nachzuweisen. Ob und wie viele Besucherstellplätze in der geplanten Tiefgarage vorgesehen sind, kann man aus den hier eingereichten Planunterlagen nicht entnehmen. Daher kann von hier zum Besucherstellplatzschlüssel keine endgültige Aussage getroffen werden.</p>	<p>Die innenliegenden Fuß- und Radwege dienen gleichzeitig als befahrbare Rettungswege für die Feuerwehr. In Ausnahmefällen, wie größeren Anlieferungen oder für Handwerksbetriebe ist eine Anfahrt über die innenliegende Erschließung möglich.</p> <p>Die innerquartierliche öffentliche Fuß- und Radweg bindet an die Stadtrat-Cremer-Allee an. Diese Wegeverbindung dient gleichzeitig als befahrbarer Rettungsweg für die Feuerwehr. Der Bebauungsplan ist bereits in Abstimmung mit der Feuerwehr gewesen. Bis auf den Anschluss der Wegeverbindung setzt der Bebauungsplan entlang der Stadtrat-Cremer-Allee einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.</p> <p>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. 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. Zusätzliche Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage des SO-Gebietes untergebracht. Weitere Besucherstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung für die Nutzungsart Wohnen nicht vorgesehen, auch da der freie Zugang der Tiefgarage der Allgemeinen Wohngebiete als kritisch gesehen würde. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen erschlossen, die über frei zugänglich</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Da im B-Plan nicht zu erkennen ist, wie die Erschließung über öffentliche Straßen erfolgen soll, sind Aussagen über deren Entwässerung derzeit kaum möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers von den Straßen scheidet aufgrund fehlender Nähe zu einem Gewässer wohl aus. Inwieweit eine Versickerung möglich ist, kann zurzeit nicht beurteilt werden, da keine Bodenkennwerte vorliegen. Wahrscheinlich ist lediglich eine retendierte Einleitung in die vorhandenen Mischwasserkanäle möglich. Hier ist eine entsprechende Abstimmung mit der Stadtentwässerung notwendig.</p> <p>Die Starkregengefahrenkarte gibt keine Hinweise auf besonders gefährdete Bereiche innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:</p> <p>Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen. Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und</p>	<p>Besucherstellplätze verfügen. Zusätzliche öffentliche Kfz-Stellplätze sind entlang der östlichen Fahrbahn der Max-Eyth-Straße als Längsparker vorgesehen.</p> <p>Eine Anlage mit Teilversickerungsfunktion ist aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Tiefgarage nur in Teilabschnitten und im geringen Maße möglich. Des Weiteren wird die Fläche fast vollständig von hoch anstehendem Felsen (verwittert) unterlagert. Dieser verwitterte Fels ist für eine Versickerung im Allgemeinen als ungeeignet zu betrachten.</p> <p>Durch den hohen Aufbau auf der Tiefgaragendecke werden jedoch großflächige Retentions- und Verdunstungsflächen auf dem Grundstück geschaffen. Der Bebauungsplan setzt zudem eine extensive Dachbegrünung für alle Gebäude fest. Das berechnete Soll-Volumen laut Überflutungsnachweis beträgt 291,3 m<sup>3</sup>. Das berechnete Rückhaltevolumen in den Freiflächen beträgt 297 m<sup>3</sup>. Der Nachweis gemäß DIN 1986-100 über die zurückzuhaltende Regenmenge ist somit erfüllt durch die Rückhaltung in den Oberflächen.</p> <p>In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dortmund besteht kein Änderungsbedarf für den Überflutungs- oder den Fließwegenachweis. (Schriftstück Stellungnahme frühzeitige TÖB, Projekt Dortmund Gartenstadt, Max-Eyth-Straße Überflutungsnachweis, Stadtentwässerung Dortmund, 22.09.2022)</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.</p> <p>In der schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan InO 244 an der Max-Eyth-Straße 2 / Stadtrat-Cremer-Allee in Dortmund (Peutz consult, Bericht-Nr.: VL 8185-2,26.10.2021) wird die RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990) berücksichtigt. Mit Inkrafttreten der letzten Änderung vom 1. März 2021 der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) ist die RLS 19 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019) als Rechenvorschrift anzuwenden.</p> <p>Sollten öffentliche Verkehrswege entstehen, müssen Beleuchtungskörper mit eingeplant werden.</p> <p>Die Lichtsignalanlagenplanung ist zunächst von Bebauungsplan nicht betroffen und wird auch zukünftig (B1-Tunnel) wohl nicht betroffen sein. Im Rahmen der B1-Haltestellenumbaues wird westlich der Max-Eyth-Straße eine Fußgängersignalanlage über die B1(Westfalendamm) entstehen. Dieses Vorhaben berührt nicht den Bebauungsplan. Die (ursprünglich) geplante Öffnung der Gabelbergstraße - Max-Eyth-Straße zu einer Kreuzung im Rahmen des geplanten B1-Tunnels dürfte auch außerhalb der Begrenzung des Bebauungsplanes liegen. Diese kann aber von hier nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Im Zuge der planfestzustellenden barrierefreien Umgestaltung der Stadtbahnhaltestellen „Westfalendamm“ wird der Kreuzungsbereich B1/ Max-Eyth-Straße nicht umgestaltet oder erweitert. Lediglich die</p>	<p>Die RLS 19 wurde im überarbeiteten Schallgutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten hat sich kein Erfordernis zum Ausbau des Kreuzungsbereichs Westfalendamm / Max-Eyth-Straße als Vollknoten ergeben.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Zugänglichkeit zur Haltestelle Max-Eyth-Straße wird über Furten geregelt werden. Die Bestandsbrücke wird zurückgebaut. Sollte aus dem städtebaulichen Vorhaben heraus eine neue Anforderung an die erforderlichen Verkehrsbeziehungen im Knotenpunkt entstehen, ist die dementsprechende Straßenplanung bei der Aufstellung des B-Planes zu berücksichtigen.</p>	
<p>Das geplante Erschließungsgebiet –Max-Eyth-Straße- soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bei StA 61 ausgebaut werden. Die Neugestaltung und sämtliche Umbaukosten im öffentlichen Verkehrsraum sind seitens des Vorhabenträgers kosten- und lastenmäßig zu übernehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen mehr festgesetzt.</p>
<p>Wir gehen davon aus, dass die im öffentlichen Verkehrsraum geplanten Baumaßnahmen vertraglich im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Vorhabenträger geregelt werden. Die seitens des Tiefbauamtes genehmigte Straßenplanung wird ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Daher entstehen der Stadt Dortmund keine Straßenbaukosten. Die Höhe der Bankbürgschaft wird von hier auf Grundlage der Straßenplanung (s. Pkt.1 -Erschließung-) im weiteren Verfahren mitgeteilt. Die Ermittlung und Festsetzungen der nach KAG und BauGB abzurechnenden Bestandteile dieser Erschließungsanlage sind von der Abteilung 1 des Tiefbauamtes vorzunehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen mehr festgesetzt.</p>
<p>Im B-Plangebiet sind im öffentlichen Raum alle 50 m Fahrradabstellmöglichkeiten vorzusehen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.</p>
<p>Bei der Max-Eyth-Straße handelt es sich um eine Straße, bei der die Richtungsfahrbahnen durch einen Grünstreifen getrennt sind. Daher ist</p>	<p>Die Querung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>die Breite der Querung des Mittelstreifens so zu wählen, dass auch der Radverkehr in Westrichtung durch die Gartenstadt gewährleistet wird.</p> <p>Die der Stellungnahme beigefügte Tunnelplanung ist als Anlage Nr.5 der Abwägungstabelle beigefügt.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>18. Dienststelle 70/2 (Stadtentwässerung Dortmund - Planung und Bauen)</b> Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>Es dürfen maximal 125 l/s an Niederschlagswasser an die städtische Kanalisation abgegeben werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers hat über den Schacht 51938 zu erfolgen. Der der Stellungnahme beigefügte Auszug aus dem Kanalinformationssystem ist als Anlage Nr.4 der Abwägungstabelle beigefügt.</p>	<p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</b></p>
<p><b>19. Dienststelle 70/2 (Stadtentwässerung Dortmund - Planung und Bauen)</b> Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>Die Reduzierung des Versiegelungsgrades ist ebenfalls für sämtliche private Flächen auf den Baugrundstücken zu verwenden, die einen kleinen Abflussbeiwert besitzen, so dass die zu bewirtschaften Wassermassen gering gehalten werden können.</p>	<p>Der Abflussbeiwert der Dachflächen liegt bei 0,71, für die Flächen außerhalb von Gebäuden bei 0,44.</p> <p>Eine Anlage mit Teilversickerungsfunktion ist aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Tiefgarage nur in Teilabschnitten und im geringen Maße möglich. Des Weiteren wird die Fläche fast vollständig von hoch anstehendem Felsen (verwittert) unterlagert. Dieser verwitterte Fels ist für eine Versickerung im Allgemeinen als ungeeignet zu betrachten (s. WESSLING GmbH,</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantung / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen. Es wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.</p>	<p>Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes BV Gartenstadt Dortmund, Bochum, 05.08.2022) Durch den hohen Aufbau auf der Tiefgaragendecke werden jedoch großflächige Retentions- und Verdunstungsflächen auf dem Grundstück geschaffen. Somit werden im Plangebiet mehrere eingriffsmindernde und ausgleichende Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zumindest teilweise ausgleichen / ersetzen können. Der Bebauungsplan setzt zudem eine mindestens extensive Dachbegrünung für alle Gebäude fest. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Ein entsprechendes Konzept mit möglichen Senkenbereichen zur Regenrückhaltung liegt vor (s. dk Teamplan GmbH, Überflutungsnachweis, Gartenstadt Max-Eyth-Straße Dortmund, Bonn, 06.12.2022) Darüber hinaus könnte z.B. ein ausreichend dimensionierter Stauraumkanal im Plangebiet das Niederschlagswasser sammeln und gedrosselt an den öffentlichen Kanal abgeben. Konkrete Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsempfehlung</b>
<p>Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung darauf zu achten, dass die Rückstauenebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.</p> <p>Es sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Abfließen von Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke (z.B. öffentlichen Raum) verhindern. Jegliches Wasser, was auf dem Grundstück anfällt, ist für Regenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von mindestens 30 Jahren (<math>T \geq 30</math> a) dort mit entsprechenden Maßnahmen zu bewirtschaften. Gemeinschaftlich genutzte Abwasseranlagen (z. B. Sammelleitung, Revisionsschacht) sowie die Nutzung fremder Grundstücke sind rechtlich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.</p> <p>Auf Grund der schon jetzt bestehenden Einleitbeschränkung sowie der notwendigen Überflutungsbetrachtung sind Rückhalteräume mit einzuplanen. Für die Wasserbewirtschaftung sollten Rückhalteräume geschaffen werden die mindestens 20% der abflusswirksamen Fläche entsprechen. Diese können ober- oder unterirdisch sein.</p> <p>Sollten Erkenntnisse vorliegen das die Bodenverhältnisse im Plangebiet in Hinsicht Versickerung ungünstig sind, so sollten -wie in den textlichen Festsetzungen schon aufgeführt- Retentionsdächer als Alternative vorgesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung für die privaten Grundstücksflächen ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Zudem sind Grundstückseigentümer verpflichtet, ihr Grundstück an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine extensive Begrünung der Dächer und eine intensive Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Eine oberirdische Anlage mit Teilversickerungsfunktion ist aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Tiefgarage nur in Teilabschnitten und im geringen Maße möglich. Des Weiteren wird die Fläche fast vollständig von hoch anstehendem Felsen (verwittert) unterlagert. Dieser verwitterte Fels ist für eine Versickerung im Allgemeinen als ungeeignet zu betrachten. (s. WESSLING GmbH, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes BV Gartenstadt Dortmund, Bochum, 05.08.2022) Durch den hohen Aufbau auf der Tiefgaragendecke werden jedoch großflächige Retentions- und Verdunstungsflächen auf dem Grundstück geschaffen. Das berechnete Soll-Volumen laut Überflutungsnachweis beträgt 291,3 m<sup>3</sup>. Die bereits festgesetzte Begrünung der Dächer sowie der Tiefgarage</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Es sollte eine Aussage gemacht werden wie mit der vorhandenen Grund- und Schichtenwassersituation umgegangen werden soll.</p> <p>Anschlüsse von Drainage an das Entwässerungssystem werden nicht gestattet.</p> <p>Hinweise sind zu geben ob auf einen Keller verzichtet werden soll oder eine Weiße Wanne vorzusehen ist. Bei der neuen Anordnung der Gebäude sollten die daraus resultierenden Fließwege nochmals betrachtet und gegebenenfalls Notwasserwege vorgesehen werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, das Grundstücksentwässerungskonzept frühzeitig mit der Grundstücksentwässerung abzustimmen damit eventuelle hydraulische Einschränkungen Berücksichtigung finden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die private Entwässerung innerhalb des Bebauungsplangebietes bis zu dem oder den Übergabeschächten bzw. bis zum Anschluss an den im Plangebiet vorhandenen Mischwasserkanal als Trennkanalisation auszuführen ist.</p>	<p>reicht hierbei nicht aus, da diese selbst einen Regenwasserabfluss (wenn auch abgemindert) produziert, der zurückgehalten werden muss (Stadtentwässerung Dortmund, März 2023). Die genaue Dimensionierung und Verortung der Rückhaltemaßnahmen wird im bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren dargestellt. Grundwassermessungen werden noch durchgeführt. Das weitere Vorgehen ist im Baugenehmigungsprozess zu klären. Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p>Der Einwand ist bauleitplanerisch nicht relevant.</p> <p>Der Fließwegenachweis wurde entsprechend des geänderten städtebaulichen Entwurfs angepasst. (dk Teamplan GmbH, Überflutungsnachweis, Gartenstadt Max-Eyth-Straße Dortmund, Bonn, 06.12.2022) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>20. Dienststelle 70/3-1 (Stadtentwässerung Dortmund - Zentrale Technische Aufgaben)</b></p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Aus Sicht der Überflutungsvorsorge bestehen gegen die Aufstellung des B-Plans In O 244 Max- Eyth-Straße keine Bedenken wenn die nachfolgenden Erläuterungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Anforderungen an den Überflutungsschutz sind grundsätzlich zu beachten. Die beigefügte Überlagerungskarte zeigt eine Überflutungsgefahr im nordöstlichen Grundstücksteil. In diesem Überflutungsschwerpunkt ist die Topographie stark abgesenkt. Es handelt es sich um die Tiefgaragenzufahrt des Gebäudes. Das Gebäude wird im Zuge der Realisierung des B-Planes abgerissen. Die Topographie wieder hergestellt und der abgesenkte, gefährdete Bereich wird angehoben.</li> <li>▪ Qualitative Abschätzung der Überflutungsgefahr auf Grundlage der Starkregengefahrenkarte und anderer relevanter Daten (Fließwege etc.).</li> <li>▪ In dem B-Plangebiet gibt es keine neu zu bauenden öffentlichen Straßen. Die Überflutungsvorsorge bezieht sich hier nur auf private Flächen. Für Einzelbauvorhaben, die eine versiegelte Grundstücksgröße &gt; 800 qm aufweisen, ist eine Überflutungsprüfung gem. DIN1986 - 100 durchzuführen</li> <li>▪ Im Falle eines Starkregenereignisses ist das anfallende Wasser gem. DIN1986 – 100 zurückzuhalten. Bei Auslastung der Rückhaltung darf das Wasser auf die angrenzenden ÖWG Flächen (Straßenfläche) abgeleitet werden. Die Straße dient dann als Notwasserweg.</li> </ul> <p>Die Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen wurde bei der Entwurfsaufstellung berücksichtigt. Die Aussagen zu der Fließwegeanalyse und der Straßen und Wege (ÖWG) entsprechen nicht den Anforderungen der DIN und den Anforderungen des Eigenbetriebs</p>	<p>In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dortmund besteht kein Änderungsbedarf für den Überflutungs- oder den Fließwegenachweise. (Schriftstück Stellungnahme frühzeitige TÖB, Projekt Dortmund Gartenstadt, Max-Eyth-Straße Überflutungsnachweis, Stadtentwässerung Dortmund, 22.09.2022)</p> <p>Der Einwand ist bauleitplanerisch nicht relevant. Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche (Au) von <math>\geq 800\text{m}^2</math> ist ein gesonderter Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100, Dez 2016, nach Gl. 20 bzw. 21 zu führen, nachzuweisen und dementsprechend auch umzusetzen. Im Zuge des weiteren Baugenehmigungsverfahrens wird ein Überflutungsnachweis erbracht. Die Regelung zum Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Weitere Inhalte sind Teil des Baugenehmigungsprozesses.</p> <p>Die „Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen - Stufe II“ wurde seitens der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit EB 70 ergänzt und ist Anlage des Bebauungsplanes.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Stadtentwässerung. Diese Angaben sind in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu überprüfen. Das betrifft insbesondere das Rückhaltevolumen im Freiraum und die Benutzung der öffentlichen Straßen als Notwasserweg. Erst nach Überarbeitung der angesprochenen Punkte und erneuter Vorlage zur Stellungnahme kann eine abschließende Beurteilung aus Sicht der Überflutungsvorsorge abgegeben werden.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>
<p><b>21. Dienststelle 80 (Wirtschaftsförderung Dortmund (Eigenbetriebe))</b> Stellungnahme vom 07.03.2022</p> <p>Die Wirtschaftsförderung Dortmund begrüßt das Planungsvorhaben und hat keine Anregungen oder weitere Hinweise zur vorgelegten Planung.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p>
Ergänzende Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p><b>1. Ergänzende Stellungnahme</b> <b>Arbeitsgemeinschaft der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände in Dortmund</b> Stellungnahme vom 28.03.2022</p> <p>Grundsätzlich begrüßen die Naturschutzverbände die Wiedernutzung des seit über 10 Jahren brachliegenden Grundstücks an der Max-Eyth-Straße.</p>	<p>Der Bebauungsplan folgt den Prinzipien einer zeit- und klimagerechten Stadtentwicklung, indem zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer teilversiegelten, gut erschlossenen Brachfläche verfolgt wird. Neben den als zu erhalten festgesetzten Bäumen</p>

Ergänzende Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p data-bbox="241 277 1048 373">Die Naturschutzverbände fordern, die geplanten Gebäude auf der B-Plan-Fläche auf die Hälfte zu reduzieren, um den für die Gartenstadt typischen Charakter weiter zu erhalten.</p> <p data-bbox="241 986 891 1050">Die weitere Entfernung prägender Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, wird abgelehnt.</p>	<p data-bbox="1115 277 2074 676">werden möglichst viele Bestandsbäume in die Planung integriert, um neben den ortsbildprägenden Blut- und Hängebuchen die Baumkulisse zum Westfalendamm und zum östlichen Nachbargrundstück zu bewahren und durch Neupflanzungen zu verstärken. Zudem werden durch die festgesetzten Baufenster und Begrenzungslinien der Bebauung sowie die Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgarage und der unversiegelten Flächen großzügige Freiflächen geschaffen. Der Siedlungscharakter in direkter Umgebung des Plangebiets stellt sich dabei weder als vollkommen homogen, noch als gestalterisch absolut prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Durch die breiten Straßenräume mit Grünalleen besteht ein Abstand zur historischen Gartenstadt (Max-Eyth-Straße ca. 50 Meter, Stadtrat-Cremer-Allee ca. 55 Meter zum Geltungsbereich) und damit nur ein bedingter Bezug zur umgebenden Bebauung.</p> <p data-bbox="1115 718 2051 909">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. Im Plangebiet werden mehrere eingriffsmindernde und ausgleichende Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zumindest teilweise ausgleichen / ersetzen zu können.</p> <p data-bbox="1115 951 2069 1184">Die als Naturdenkmal eingestufte Hängebuche (Baumliste Nr. 21 <i>Fagus sylvatica</i> „Pendula“), genau wie die als ortsbildprägend eingeschätzte Hängebuche (Baumliste Nr. 44 <i>Fagus sylvatica</i> „Pendula“), die als Ortsbild prägend eingestuften Blutbuchen am südlichen Rand des Plangebietes (Baumliste Nr. 93 und 94 <i>Fagus sylvatica</i>) sowie die Stechpalme (Baumliste Nr. 25 <i>Ilex aquifolium</i>) neben der nördlichen Hängebuche werden durch den Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt und somit gesichert.</p> <p data-bbox="1115 1225 2065 1385">Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Neunutzung der Brachfläche entsprechend moderner städtebaulicher Grundsätze. Die Planung nimmt mit den Baufenstern eine größtmögliche Rücksicht auf den Baumbestand, dennoch können im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung leider nicht alle Bäume erhalten werden.</p>

Ergänzende Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Die überdimensionale Tiefgarage sollte entsprechend einer neuen Stellplatzverordnung der Stadt stark reduziert werden. Dies dient auch dazu den Bäumen noch genug Wurzelraum für eine Wasserversorgung zu überlassen.</p> <p>Es soll eine der südlichen Gartenstadt angepasste, lockere Wohnbebauung angestrebt werden. Der an der B1 geplante Gebäuderiegel sollte maximal 4 Geschosse haben. Die Stockwerke im weiteren Bereich des B-Plans sollten entsprechend reduziert werden.</p> <p>Die Naturschutzverbände plädieren dafür, die Bebauung nicht im beschleunigten Verfahren durchzuführen.</p> <p>Die aktuelle Planung wird erhebliche Auswirkungen auf weitere Teile der südlichen Gartenstadt in verkehrlicher Hinsicht haben. In der südlichen Gartenstadt bestehen bereits heute erhebliche Verkehrsprobleme. Zu nennen ist hier einerseits die Durchgangsstraße von der Stadtkrone-Ost durch die Stadtrat-Cremer-Allee bis hin zum Freiligrathplatz und die südliche Lübkestraße. Diese wird sich durch die auf der Stadtkrone-Ost geplante Büroraumverdichtung weiter verstärken. Der Durchgangsverkehr südlich der Gartenstadt über die Anliegerstraßen, die von ihrem Querschnitt her dafür nicht ausgelegt sind, wird sich weiter verstärken und dort entsteht zusätzlich Ziel- und Quellverkehr.</p> <p>Die Max-Eyth-Straße verfügt über eine breit angelegte, sich mittig zwischen den beiden Fahrstreifen befindende Grünverbindung. Dort gibt es den für die Gartenstadt charakteristischen Baumbestand und</p>	<p>Die Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund berechnet und die Tiefgarage dementsprechend geplant. Dabei werden die Bereiche der zu erhaltenden Bäume großzügig ausgespart.</p> <p>Mit der maximalen Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen des Gebäuderiegels im sonstigen Sondergebiet (SO) wird eine abschirmende Wirkung von der B1 zur Wohnbebauung erzeugt. Die Gebäude der WA 1 und 2 staffeln sich Richtung Süden auf drei Vollgeschosse ab. 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.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wurde auf das Vollverfahren gemäß §§2 ff. BauGB umgestellt.</p> <p>Durch die Ermittlung des vorhabenspezifischen Neuverkehrsaufkommens und das integrierte Konzept zur verkehrlichen Einbettung konnte nachgewiesen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen sich durch die Neubebauung der Wohneinheiten und dem Gewerberiegel um ein verträgliches Maß erhöht.</p> <p>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</p>

Ergänzende Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>eine Fußwegeverbindung. Die Grünachse trägt zum städtebaulichen Erscheinungsbild der Max-Eyth-Straße und zu einer guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie zur Optimierung des Straßenklimas bei. Der Entwurf sieht eine neu anzulegende Querung für Kfz des in der Mitte der Max-Eyth-Straße liegenden Grünstreifens etwa auf Höhe des Thierschweges vor. Die Naturschutzverbände sprechen sich gegen die Bebauung der Querung aus, da er die historische Grün- und Erholungsfläche zerschneidet. Durch die Querung wird besonders der MIV gefördert. Dies kann nicht im Sinne der Verkehrswende sein. Zudem sind durch die Querung weitere Baumfällungen nötig.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass im Februar 2018 Monate vor der Auslobung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens die Quartiersentwicklung „Max-Eyth-Straße“ bereits 12 alte, gesunde Bäume mit einem Stammumfang zwischen z.T. 400 bis 500 cm gefällt wurden. Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, dass für diese 12 wertvollen Charakterbäume der Gartenstadt vom Baumschutz des Umweltamtes eine Ersatzpflanzungsverordnung von insgesamt 26 Bäumen I. Ordnung und einem Baum II. Ordnung als ausreichend genehmigt wurde. Wahrscheinlich war dem Umweltamt der ökologische und ideelle Wert der alten Baumriesen nicht bekannt. Bei Ersatzmaßnahmen wird von einer gleichwertigen Wiederherstellung gesprochen. Wie können 27 neue 2-3 m hohe Setzlinge gegenüber den gefällten Baumriesen, die ein Alter von 60-80 Jahren hatten, gleichwertig sein? Von einer Wiederherstellung kann hier überhaupt nicht die Rede sein. Wie sollen die Ersatzfunktionen bei der Filterung von Feinstaub, für den Klimaschutz und als Habitatbaum gewährleistet sein? Hier ist eine Bilanzierung notwendig, die der Realität entspricht. Hinzu kommt noch, dass die Durchführung der Anpflanzung der Ersatzbäume aufgrund des Personalmangels beim</p>	<p>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 verkehrlenkender Maßnahmen zum Durchgangsverkehr in 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>

Ergänzende Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Umweltamt sowie der Erfolg der Anpflanzung i.d.R. nicht kontrolliert wird. Es wird dringend empfohlen, die derzeit gültige „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006“ auf die aktuelle Klimaschutzsituation anzupassen und das Umweltamt mit entsprechendem Personal zur Kontrolle auszustatten. Es ist offensichtlich, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche als Habitat für besonders geschützte Arten durch die Fällung vermindert wurde, dies aber in den aktuellen Gutachten nicht dargestellt werden konnte.</p> <p>Die geplante Inanspruchnahme von weiteren unter die Baumschutzsatzung fallenden 79 Bäumen sollte durch eine neue Planung mit einer lockeren Bebauung stark reduziert werden. Der alte Baumbestand ist zu schützen. Die Baugenehmigung für das in den 80er-Jahren entstandene Bürogebäude der Siemens Nixford Informationssysteme AG wurde damals vom Umweltamt nur unter der Auflage erteilt, den vorhanden Baumbestand zu erhalten. (Mündliche Mitteilung Dr. Wilhelm Grote). Es ist unverständlich, weshalb der jetzt noch vorhandene Baumbestand für die aktuelle Bebauung geopfert wurde bzw. noch geopfert werden soll.</p> <p>Der Erhalt der vier besonders wertvollen Bäume, die im Grünordnungsplan aufgeführt sind, scheint uns selbstverständlich: Schon 2016 wurde versucht, diese in der Satzung der naturdenkmale aufzunehmen. Die als Naturdenkmal OV174 eingestufte Hängebuche (Baumliste Nr. 21) wurde auf unseren Antrag hin aufgenommen. Die als ortsbildprägend eingeschätzte Hängebuche (Baumliste Nr. 44) und die Blutbuche am südlichen Rand des Plangebietes (Bauliste Nr. 93) wurden damals leider nicht in die Liste aufgenommen.</p>	<p>Die Bau- und Fällgenehmigung wurden am 8.3.2017 erteilt und lagen dementsprechend zu diesem Zeitpunkt bereits vor.</p> <p>Die Pflanzqualität wurde entsprechend dem Hinweis angepasst.</p> <p>Der Bebauungsplan folgt den Prinzipien einer zeit- und klimagerechten Stadtentwicklung, indem zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer teilversiegelten, gut erschlossenen Brachfläche mit größtmöglicher Berücksichtigung des Baumbestands verfolgt wird. Neben den als zu erhalten festgesetzten Bäumen werden möglichst viele Bestandsbäume in die Planung integriert, um neben den ortsbildprägenden Blut- und Hängebuchen die Baumkulisse zum Westfalendamm und zum östlichen Nachbargrundstück zu bewahren und durch Neupflanzungen zu verstärken. Zudem werden durch die festgesetzten Baufenster und Begrenzungslinien der Bebauung sowie die Festsetzungen zur Begrünung der Dächer, der Tiefgarage und der unversiegelten Flächen großzügige Freiflächen geschaffen. Durch die breiten Straßenräume mit Grünalleen besteht ein Abstand zur historischen Gartenstadt (Max-Eyth-Straße ca. 50 Meter, Stadtrat-Cremer-Allee ca. 55 Meter zum Geltungsbereich) und damit nur ein bedingter Bezug zur umgebenden Bebauung.</p> <p>Die Notwendigkeit und der Umfang der Ersatzpflanzungen ist in dem Umweltbericht (Anlage zu B-Planunterlagen) zu entnehmen. Die Ersatzpflanzungen werden in der Planung und Ausführung fachmännisch betreut.</p>



Ergänzende Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsempfehlung
<p>Aufgrund des alten Baumbestandes besteht eine erhöhte Gefahr, dass Vögel gegen die sich spiegelnden Fenster fliegen könnten. Hier müssen Maßnahmen gegen den Vogelschlag geplant und umgesetzt werden.</p> <p>Die der Stellungnahme Fotos der Baumfällung sind als Anlage Nr.6 der Abwägungstabelle beigefügt.</p>	<p>Um Vogelschlag vorzubeugen, sind für die Wohngebäude sowie den Gewerberiegel Lochfassaden und keine komplett verglasten Gebäude vorgesehen. Die Vorgaben zu Maßnahmen gegen Vogelschlag werden im Städtebaulichen Vertrag aufgegriffen.</p> <p><b><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u></b></p> <p><b>Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</b></p>