

Stadt Dortmund

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Bebauungsplan MG 169 - Schaphusstraße -

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Abwägung der Stellungnahmen -

Inhaltsverzeichnis

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	2
1. Einwender*in Nr.1	2
2. Einwender*in Nr. 2.....	2
3. Einwender*in Nr. 3.....	3
4. Einwender*in Nr. 4.....	3
5. Einwender*in Nr. 5.....	10
6. Einwender*in Nr. 6.....	18
7. Einwender*in Nr. 7.....	28
8. Einwender*in Nr. 8.....	29
9. Einwender*in Nr. 9.....	29
10. Einwender*in Nr. 10.....	30
11. Einwender*in Nr. 11	31
12. Einwender*in Nr. 12.....	31
13. Einwender*in Nr. 13.....	35
14. BUND, NABU, LNU NRW	36

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1. Einwender*in Nr.1 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme –Zeitpunkt unbekannt- gerne möchte ich Ihnen als Familie das Interesse an einem Eigenheim in Dortmund Mengede mitteilen. Wir suchen schon sehr lange nach einem Grundstück oder einer Immobilie in Do- Mengede, leider erfolglos. Wir haben zwei Kinder, 8 und 6 Jahre jung. Sie möchten unbedingt auch in Do- Mengede bleiben. Ich gehe an diesem Grundstück oft mit dem Hund spazieren, da ich 200 Meter entfernt wohne. Früher war dort ein Asphaltunternehmen, was seine Reste einfach liegen gelassen hat. Ich finde die Idee, dort ein schönes Wohngebiet zu erbauen, super und bin dankbar, dass es solche Pläne in dieser Richtung gibt. Wir, als junge Familie sind total dafür.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Interesse am Erwerb oder Bezug einer Wohnimmobilie im Plangebiet besteht. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung:</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
2. Einwender*in Nr. 2 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 23.02.2022 Als Besitzer einer direkt angrenzenden Nachbarparzelle (351) bitte ich um Informationen zu folgenden Fragen: 1. Ab wann ist ca. mit einer Erschließung der Fläche/Beginn der Rodungsarbeiten zu rechnen? 2. Steht schon fest durch wen der Verkauf der Baugrundstücke bzw. die Vermarktung der geplanten Immobilien erfolgt?	Die Erschließung des Plangebiets kann erst nach erfolgtem Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erschließung und Bau der Wohnhäuser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	gegeben. Der Verkauf von Grundstücken und die Vermarktung obliegen dem Eigentümer der Fläche, sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung:</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
3. Einwender*in Nr. 3 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 17.02.2022 wir möchten uns für das Bauprojekt aussprechen. Es gibt so wenig modernen Wohnraum in Mengede und wir als Familie würden uns sehr darüber freuen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Interesse am Erwerb oder Bezug einer Wohnimmobilie im Plangebiet besteht. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung:</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
4. Einwender*in Nr. 4 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 27.02.2022 In der öffentlichen Bekanntmachung steht, dass das Gelände in der Vergangenheit als „Baubetriebshof“ genutzt wurde. Doch die	Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht wird dargelegt, dass das Plangebiet – neben der versiegelten Fläche des ehe-

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Hälfte wurde illegal aufgeschüttet und lediglich zeitweise als Pferdewiese benutzt, weitere 25% sind in Naturbelassenen Zustand ... mit schönen Bäumen, Hecksträuchern und Wildwiesenpflanzen (direkt hinter der ARAL Tankstelle) also nicht Anthropogen überformt wie es an anderer Stelle so schön heißt. Ich finde, dass diese Aussage „Baubetriebshof“ grob irreführend ist. Es heißt, dass die prägende Baumreihe im Norden zu erhalten sei. Andere Gehölze innerhalb des Planungsgebietes sollen ausgeglichen werden. Ein Herr hat sich ja im Februar 2018 bei uns als Besitzer vorgestellt ... er hatte dieses von der ARAL AG und der Kirche gekauft (meines Wissens ist das die Evangelische Noah Kirchengemeinde Dortmund) ... im Mai gleichen Jahres wurde mit Kettenfahrzeugen und Baggern großflächig auf dem Grundstück gerodet. Ich war zufällig anwesend ... die Polizei in Mengede sagte sie wüsste nicht das es verboten sei im Mai Büsche und Bäume zu roden!!! Und wollte nicht kommen. Ich wies den Baggerfahrer daraufhin... das doch jetzt Brutsaison wäre - er könne doch nicht jetzt hier alles planieren, mit einem leicht debilen Grinsen im Gesicht sagte er nur...ich seh keine Nester. Ich möchte hier noch mal anmerken es geht um Ca. 3000 qm Busch und Baum Fläche einige Bäume stehen ja noch weiter hinten die sind 10m hoch. In jedem Fall war die Fläche eng bewachsen. Das Umweltamt Dortmund kam dann Dankenswerter Weise raus und hat die weitere Planierung unterbunden. Was aber den Herren [REDACTED] nicht störte ... er sendete seine Handlanger wenige Tage später wieder auf das Gelände um den Rest zu roden	maligen Baubetriebshofes – durch Gehölz- und Baumbestände geprägt ist. Neben der Baumreihe am nördlichen Rand des Plangebiets werden auch weitere Bäume, Gebüsche und flächige Säume und Hochstaudenfluren benannt. Die Anlage zum Umweltbericht enthält eine exakte kartographische Bestandsaufnahme (2022) der örtlichen Situation mit einer differenzierten Biotoptypenerfassung nach der Biotoptypenliste Dortmund. Diese Bestandserfassung ist Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Wie nebenstehend dargelegt, ist der mögliche Verstoß gegen die naturschutzrechtlichen Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) durch den Einwender dem Umweltamt der Stadt Dortmund gemeldet worden. Die Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund hat den Verstoß geprüft und geahndet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
...ganz zufällig war ich schon wieder nicht auf der Arbeit und konnte erneut das Umweltamt alarmieren. Ich würde nur zu gerne wissen was man den so für eine in mehrfacher. Hinsicht illegalen Rodung von so viel Busch und Baumland an Geldstrafe zahlen muss? Mehrfach deswegen weil ich kürzlich hörte das er gar nicht der Eigentümer sei. Oder gibt es inzwischen einen neuen Investor? Der dann aber auch nicht der Eigentümer ist, wenn ich richtig informiert bin. Darf man nicht wissen wer der Eigentümer und Bauherr ist ...in dem dünnen Aussagen zum Projekt wird das komischerweise nicht thematisiert. Im Übrigen hat sich auf den Flächen die gerodet wurden die Brombeere massiv ausgeweitet. Auf den Flächen wo nicht gerodet wurde ist das nicht oder nur sehr wenig der Fall. Worauf ich eigentlich hinaus will ist das ja die Fläche die eventuell überbaut wird und die Gehölze und Bäume die eventuell gefällt werden -ja ausgeglichen werden sollen. Einmal traue ich dem Herrn [REDACTED] keinen mm mehr über den Weg. (Und das rate ich auch ihnen) Aber was wird denn als Ausgleichsfläche angedacht. werden da auch die bereits gerodeten Flächen bedacht!? Muss das 1 zu 1 ausgeglichen werden, oder sogar mehr... da ja ein kleiner gepflanzter Zweig, Bäumchen keinen großen Baum ersetzen! Kann man dann erfahren wo genau diese Fläche liegt um zu sehen ob der Ausgleich auch von Dauer ist!!	Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach der in Dortmund gültigen Methode bei der Aufstellung von Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen im Rahmen der Bauleitplanung. Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung wird die Bestandssituation mit 139.881 Biotopwertpunkten ermittelt. Durch den planbedingten Eingriff kommt es zu einem Defizit und somit einem Kompensationsbedarf in Höhe von 44.006 Biotopwertpunkten. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weist einen Kompensationsbedarf von 44.006 Wertpunkten aus. Der Vorhabenträger hat von der Inhaberin des bei der Stadt Dortmund geführten Ökopunktekontos

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Wie sieht es mit dem, zugegebenen Maßen etwas ramponierten aber wohl deswegen sehr wohnlichen Uraltbaum (Schwarzpappel.) im hinteren Teil des Grundstücks aus (Nicht die am Rand). Dort wohnen ja seit vielen Jahren Waldkäuze auch die Zwergfledermaus, Abendsegler und Rauhautfledermaus wurden dort festgestellt die gerade auch in diesem Baum, sowohl im Sommer als auch im Winter (Baumhöhlen) leben. Soweit ich weiß kann man da nicht einfach am nächsten Baum ein Nistkasten aufhängen und dann diese Schwarzpappel fällen!! Vollständigkeitshalber möchte ich die Westliche Beißschrecke erwähnen die dort auch krabbelt und in der BRD als gefährdet eingestuft wird.	Nr. OK0036 die erforderlichen Wertpunkte von 44.006 Wertpunkten käuflich erworben. Hierbei handelt es sich in Teilen um die Flurstücke 770 der Flur 4, Gemarkung Kley. Die Verkäuferin hat der Stadt Dortmund die entsprechende Mitteilung gegeben, dass der Vorhabenträger die vorstehend genannte Zahl der Ökopunkte käuflich erworben hat, so dass die Abbuchung erfolgt ist. Die Ausgleichsmaßnahmen werden grundbuchlich mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast gesichert und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ein Nachweis über die grundbuchliche Sicherung liegt dem Umweltamt, 60/2-1 Ausgleich und Ersatz vor. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen auf Fledermäuse und die europäischen Vogelarten untersucht. Sowohl die Zwergfledermaus als auch die Rauhautfledermaus wurden im Plangebiet nachgewiesen. Insbesondere für die Zwergfledermaus gehen durch die Bebauung Nahrungshabitate verloren. Zwar ist das Plangebiet aufgrund der Größe und weiterer Gehölzstrukturen im direkten Umfeld nicht als essenzielles Jagdhabitat zu bezeichnen, allerdings ist von einem regelmäßig genutzten Teiljagdhabitat auszugehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Durch die Fällung von Höhlenbäumen können Quartierbäume verloren gehen. Durch Installation von Fledermauskästen und Erhalt der nördlichen Baumreihe werden Quartiere geschaffen bzw. bleiben erhalten, so dass weiterhin ein Angebot für die Rauhaufledermaus und andere Fledermausarten besteht. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu verhindern, sind Bäume mit einer Eignung als Winterquartier vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Das Plangebiet mit den brachgefallenen Strukturen bietet diversen ubiquitären Vögeln ein potenzielles Brut- und Nahrungshabitat. Durch die Kartierung wurden vor allem Arten wie Blaumeise, Buchfink, Heckenbraunelle, Hohltaube, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp nachgewiesen, die die vorhandenen Gehölze zur Brut nutzen können und für die ein Brutverdacht besteht. Bruthabitate der ubiquitären Arten in der Baumreihe im Norden des Plangebietes bleiben erhalten. Für die ubiquitären Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie im räumlichen Umfeld genügend geeignete Ersatzhabitate finden, so dass eine Gefährdung der Populationen ausgeschlossen werden kann. Als planungsrelevante Arten wurden Brutnachweise von Star und Waldkauz festgestellt; Brutplätze lagen im östlichen Teil der Baumreihe an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Durch das hohe

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Sollte dennoch gebaut werden ... was ist mit dem aufgeschütteten Abraum auf dem halben Grundstück. ... der ja aus zig Baustellen	Alter und bereits vorhandene größere Baumhöhlen in den Weichholzbäumen stellt das Plangebiet für beide Arten ein gutes Bruthabitat dar. Damit der Waldkauz und die weiteren Vogelarten nicht in der Brutzeit gestört werden, ist der Baubeginn zwischen Oktober und Dezember zu legen. Zum Schutz der potentiellen Brutvögel hat die Rodung der Flächen außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen (Oktober bis Dezember). Es ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die z. B. Bäume vor Fällung auf Besatz prüft und die Umsetzung von CEF-Maßnahmen betreut. Als CEF-Maßnahme (vorzeitige Maßnahme) wurden bereits Anfang 2025 jeweils drei Nistkästen für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz im näheren Umfeld) angebracht. Zur gleichen Zeit sind als CEF-Maßnahme 20 Fledermauskasten für Zwerg-, Rauhautfledermaus und Abendsegler angebracht worden. Weitere 20 Fledermauskasten sind an die Fassaden (wahlweise hinter Putz) anzubringen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Fledermäuse und europäische Vogelarten durch die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sicher verhindert werden. Ablagerungen und Aushubmaterialien sind nach den Vorgaben der seit dem 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
von der Firma [REDACTED] illegal aufgeschüttet worden ist ... und zwar nach hinten raus immer höher ... damit es von vorne nicht auffällt. Reichen da denn 10 Proben die ich irgendwo gelesen habe. Ich meine nicht. Ist da nicht der Besitzer in der Verkehrssicherungspflicht das rückgängig zu machen ... oder muss man einfach nur lange genug warten und illegales wird legal? Wie hoch würden die zweigeschossigen Häuser sein...Schadstoffhaltige Erdaufschüttung +Überdeckungsschicht + Keller? + Parterre + 1. Stock+ Dachgeschoss im Walmdach? Das wäre doch deutlich höher als die angrenzenden Häuser und nicht harmonisch wie ich las und es ist auch keine passende Arrondierung, wie es an einer Stelle heißt. Lediglich Ecke 28 + 30 sind ähnlich hoch. Hausnummer 28 ist 3m von meinem Grundstück entfernt ... schon komisch was die Behörden in Dortmund so alles genehmigen. Soll dort Pelletheizung oder/und Einzelkaminöfen erlaubt werden? Bisher haben wir damit keine Probleme. Aber meine Freundin wohnt in einem Wohngebiet aus Anfang der 90er und kann den ganzen Winter nur eventuell Vormittags mal lüften wegen der andauernden penetranten Rauchbelästigung (und sie hat eine im Internet einsehbare Messvorrichtung ... das ist kein subjektives Gefühl), Stichwort Energieeinsparen ... insbesondere wenn da Gas Heizungen erlaubt werden, was eigentlich nicht mehr sein kann. Wird zum Sparen Holz verbrannt. Satte Feinstaubemissionen lassen dann grüßen, insbesondere für Asthmatiker der Horror.	Im südlichen Abschnitt des Plangebiets, dem bestehenden Wohngebiet Ecke gegenüber liegend, sind Doppel- und Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit zulässigem Satteldach bis 38° geplant. Somit ergeben sich „normale „und wohngebietstypische Traufhöhen von ca. 6,0 – 6,5 m und Firsthöhen von ca. 10 m. Eine genaue Höhenfestsetzung erfolgt im Bebauungsplan in der Planfassung für die öffentliche Auslegung. Fossile Energieträger zur Beheizung der Wohnungen werden bei Neubaumaßnahmen nicht mehr eingesetzt. Das für das Planvorhaben erstellte Energiekonzept sieht die Errichtung eines „kalten“ Nahwärmenetzes in einem unterirdischen dezentralem Technikgebäude („Ground Cube“) vor. Alle zur Wärmeerzeugung benötigten Komponenten wie Wärmeerzeuger (Wärmepumpe, Speicher und Heizstäbe) inklusive der Verteilanlagen und der dazugehörigen Mess- und Regelungstechnik befinden sich in der Technikzentrale bzw. dem Ground Cube. Von dort führt eine Vorlauf- und Rücklaufleitung in die Gebäude. Für die Einfamilienhäuser sind auch dezentrale Lösungen (z.B. Wärmepumpen) denkbar.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme – soweit diese Bedenken gegen die Planung beinhaltet – nicht zu folgen und die sonstigen Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen.
5. Einwender*in Nr. 5 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 28.02.2022 1. Klimarelevantes: Ich schließe mich als Anwohner der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde an, dass dieses Gebiet nicht bebaut werden sollte, da es sich bei der Fläche laut Klimaanalyse Dortmund 2019 des RVRs um einen bioklimatisch wertvollen Ausgleichsraum handelt und diese Flächen laut Regionalplan erhalten und gesichert werden sollten. Ich verstehe nicht, warum die Stadt Dortmund die Fläche als Baugebiet freigegeben hat, wenn das Gebiet einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zum Klimaschutz leistet und die Stadt Dortmund sich Klimaschutz als Leitmotiv bei allen Planungen auf die Fahnen schreibt. Hierzu habe ich folgende Fragen an die Verwaltung:	Zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung wurde ein Klimagutachten erstellt (Lohmeyer, 2023). Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen: Temperaturzunahmen von mehr als 1.0 °C gegenüber der Ist-Situation beschränken sich auf das eigentliche Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes werden Temperaturzunahmen größer als 0.5 °C durch die geplante Bebauung lediglich an den direkt westlich angrenzenden Gebäuden Schaphusstraße Nr. 9 bis Nr. 13 dargestellt, wobei die Änderungen mit weniger als 1 °C ermittelt werden. Bei den Wohngebäuden Schaphusstraße Nr. 11 und Schaphusstraße Nr. 13 betreffen die Zunahmen nur teilweise die Rückseiten der Gebäude, so dass nur eine geringe Zunahme der Wärmebelastung zu

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	erwarten ist. Da es sich bei der Schaphusstraße 9 um eine Tankstelle und nicht um ein Gebiet mit empfindlicher Nutzung handelt, ist die leichte Zunahme der Wärmebelastung in diesem Bereich von untergeordneter Bedeutung. In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes, darunter die Wohngebäude entlang der Straße Ecke, wird keine Zunahme der nächtlichen Hitzebelastung um mehr als 0.5 °C abgeleitet. Zusammenfassend ergeben sich im Untersuchungsgebiet nachts bei einer sommerlichen autochthonen Wetterlage überwiegend südöstliche Kaltluftabflüsse in unbebauten Bereichen des Untersuchungsgebietes. Durch die Planung ergeben sich kurz vor Sonnenaufgang im Nahbereich der Plangebäude und in westlich davon gelegenen Teilbereichen Lufttemperaturerhöhungen überwiegend bis etwa 1.0 °C, die teilweise zu einer geringen Änderung des thermischen Komforts führen. Großräumige planungsbedingte Änderungen können ausgeschlossen werden. Die Aussage, dass nach den Festlegungen des Regionalplans „diese Fläche erhalten und gesichert“ werden soll, ist nichtzutreffend. Der Regionalplan Ruhr legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1.) Ist der Hochwasserschutz durch die weitere Bodenversiegelung gewährleistet? Während der Starkregenfälle Juli 2021 hatte die in 50 Metern zum besagten Grundstück fließende Emscher einen Pegelstand von über 8 Metern. Ein Pegelstand von einem Meter mehr hätte uns Anwohnern nasse Füße beschert ... diese Gefahr bestände auch für die Mieter der neu zu bauenden Gebäude. Werden diese über die Hochwassergefährdung aufgeklärt?	Die Hochwassergefahrenkarte als auch die Hochwasserrisikokarte des Landes NRW weisen im hier relevanten Streckenabschnitt der Emscher keine Hochwassergefährdung auf. Unabhängig hiervon kann es infolge von Starkregenereignissen zu lokalen Überflutungen kommen, die jedoch nicht im Zusammenhang mit einer Hochwassergefährdung von Fließgewässern stehen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude: <i>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, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen. Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.</i> <i>Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung zwingend darauf zu achten, dass die Rückstauenebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutz-</i>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
2.) Werden Klimagutachten erstellt und diese der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt? Wenn dieses positiv beschieden wird, wann und durch welches Medium? Das Gelände wurde in der Vergangenheit von einem Betrieb genutzt, welcher Erdölderivate / Teer verarbeitete. • Sind hinreichende Bodenproben entnommen worden? Wenn ja, wann und wie viele? • Was soll mit dem potenziell kontaminierten Boden geschehen? • Soll er versiegelt oder abtransportiert werden? • Werden künftige Mieter in den neu zu errichtenden Gebäuden darüber informiert, welche Bodenkontaminationen vorliegen und wie gesundheitsschädlich diese potenziell werden können?	<i>wasser 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.</i> Ein Klimagutachten wurde erstellt (s. oben). Dieses wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Fachgutachten offengelegt und ist zu jedermanns Einsicht auf der Homepage der Stadt Dortmund oder direkt beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung verfügbar. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen in allen 12 niedergebrachten Bohrungen anthropogene Auffüllungen bis in maximal 1,20 m Tiefe. Es handelt sich dabei überwiegend um umgelagerte Böden mit Bauschutt- und Wurzelfragmenten, daneben Asche- und Schlackeresten. Die Analysen an 5 Bodenmischproben zeigten überwiegend gering schadstoffhaltige Böden. Ausschlaggebend sind überwiegend leicht bis mäßig erhöhte Gehalte an Schwermetallen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Der unterlagernde natürliche Boden ist gemäß einer Mischprobe nicht über die geogenen Hintergrundgehalte hinaus belastet. Der Gutachter kommt zu folgender Gesamtbeurteilung: <i>Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante wohnbauliche Nutzung des Areals. Hinweise auf Altlasten bzw. relevante Bodenverunreinigungen wurden nicht ermittelt.</i>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
In welcher Form sollen wir Anwohner vor anfallendem Baulärm geschützt werden? 2. Artenschutz: Pfingsten 2018 wurden illegale Rodungen durch den damaligen Investor durchgeführt. Alarmierte Anwohner konnten durch rechtzeitiges Herbeirufen der Polizei verhindern, dass weitere schützenswerte Habitate bedrohter Tierarten zerstört wurden. Um ein Umweltgutachten vor der Bebauung der Fläche einzuleiten, wurde der Fachmann [REDACTED] gebeten, das Grundstück auf schützenswerte Arten zu untersuchen. Diese Untersuchung bewies dass dort mindestens drei Fledermausarten leben und ihre Nisthöhlen sich auf dem Gelände befinden: Die kleine Zwergfledermaus, die Rauhautfledermaus und der kleine Abendsegler. Fledermäuse gelten als besonders geschützte Tiere und auch deren Nisthöhlen gelten als besonders schützenswert. Weiterhin wird seit mindestens fünf Jahren eine der uralt-Pappeln (ein echtes Naturdenkmal!) im hinteren Bereich des Grundstücks nachweislich als Brutstelle von Waldkäuzen benutzt. Jedes Jahr wachsen dort 3 - 5 Waldkäuze bis zur eigenen Flugfähigkeit.	Die Untere Bodenschutzhörde hat mitgeteilt, dass auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse keine weiteren Maßnahmen bzw. Untersuchungen erforderlich werden. Der Baustellenbetrieb hat die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm zu beachten. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Prüfung umfasst die Vorprüfung (Stufe I) sowie die vertiefende Art-für-Art bezogene Prüfung der Verbotstatbestände unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen und eines weiteren Risikomanagements (Stufe II). Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind Bestandteil des Planverfahrens und werden somit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Während der Begehungen am 28.02.2018 wurden ubiquitäre Vogelarten wie Blaumeise und Hohltaube beobachtet. Bei den vertiefenden Kartierungen im Spätsommer 2018 und im Frühjahr/Sommer 2019 gelangen Nachweise zu planungsrelevanten Tierarten. Sicher nachgewiesene, planungsrelevante Tierarten sind in dem Plangebiet Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Star und Waldkauz. Außerdem konnte im Untersuchungsgebiet einmalig ein Waldwasserläufer festgestellt werden. Zudem gab es Brutnachweise nicht planungsrelevanter Vogelarten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
keit auf. Durch die Abholzung dieser Nistgelegenheiten wird nachhaltig in die Entwicklung schützenswerter heimischer Fauna in nicht zu tolerierender Form eingegriffen. Dieses ist aus ökologischer Sicht nicht förderlich und nicht hinnehmbar. Hierzu habe ich folgende Fragen an die Verwaltung: Fledermäuse: • Wird ein Artengutachten erstellt? Wird das Ergebnis der Öffentlichkeit transparent mitgeteilt? • Da es sich meines Erachtens nicht um einen Eilantrag handelt, müssen vor der Zerstörung der Nisthöhlen diese umgesiedelt werden und die Ausweichmöglichkeiten mindestens zwei Jahre von den Brutpaaren nachweislich genutzt werden. Wie soll dieses umgesetzt werden? • Werden eventuell umgesiedelte Nistplätze und deren Folgenutzung der interessierten Öffentlichkeit zeitnah und transparent mitgeteilt? • Wo lässt sich das erstellte / zu erstellende Umweltgutachten der Klasse zwei einsehen? Waldkäuze: • Werden alternative Brutmöglichkeiten für diese Vogelart ermöglicht? • Wie und wann soll die interessierte Anwohnerschaft über die Entscheidungen der Verwaltung maximaltransparent informiert werden?	Brutnachweise gibt es für den Star und den Waldkauz in dem Gehölzstreifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Beide Arten sind planungsrelevant. Der Star nutzt unter anderem Baumhöhlen (Ast- und Spechtlöcher) als Bruthabitat. Der Waldkauz ist ebenfalls auf ein gutes Höhlenangebot für einen Brutplatz angewiesen. Durch das hohe Alter und bereits vorhandene größere Baumhöhlen in den Weichholzbäumen stellt das Plangebiet mit der angrenzenden Baumreihe für beide Arten ein gutes Bruthabitat dar. Höhlenbäume liegen dabei sowohl zentral im Plangebiet als auch in der Baumreihe am Nordrand des Plangebiets. Durch die Bebauung des Plangebietes ist neben dem Verlust der zentral gelegenen Höhlenbäume auch mit anthropogenen Störungen, wie Verkehr und Bewegung, auf die nördlich gelegene Baumreihe zu rechnen, so dass ein weiteres Brutvorkommen von Star und Waldkauz als unwahrscheinlich einzustufen ist. Weiterhin stellt die zu erhaltende Baumreihe ein wertvolles Bruthabitat für die ubiquitären Vogelarten dar, die weniger stark durch die Störungen vergrämt werden. Neben der Baumreihe finden sich weitere Bäume mit Baumhöhlen oder Totholz im Plangebiet, die von Star und den ubiquitären Arten genutzt werden können. Diese gehen durch die Neubebauung verloren. Aufgrund der Befundergebnisse sind somit Maßnahmen zum Artenschutz zu ergreifen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
3. Straßenverkehr: Die bei einer Nutzung der Fläche als Wohngebiet zu erwartendem Anstieg des Straßenverkehrs an der Schaphusstr. ist meines Erachtens durch die geplanten verkehrstechnischen Maßnahmen nur unzureichend geregelt. Mehr Straßenverkehr bedeutet eine zusätzliche Belastung des Mikroklimas durch gesteigerte CO₂ Emissionen und erhöhte verkehrsverursachte Dezibelbelastung der angrenzenden Grundstücke. Durch eine längere Verweildauer des Links- und	Um erhebliche Störungen auf das vorhandene Artenspektrum zu verhindern, ist der Baustart zwischen Oktober und Ende Januar zu legen. Des Weiteren ist die Baumreihe mit den Sträuchern zu erhalten und zu schützen. Es ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die z.B. Bäume vor Fällung auf Besatz prüft und die Umsetzung von CEF-Maßnahmen betreut. Als CEF-Maßnahme (vorzeitige Maßnahme) wurden bereits Anfang 2025 jeweils drei Nistkasten für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz angebracht. zur gleichen Zeit sind als CEF-Maßnahme 20 Fledermauskasten für Zwerg-, Rauhaufledermaus und Abendsegler angebracht worden. Weitere 20 Fledermauskasten sind an die Fassaden (wahlweise hinter Putz) anzubringen. Damit keine Störungen durch die Beleuchtung auftreten, ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu installieren. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sicher verhindert werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließungsqualität des Plangebiets wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird ein Umbau der Schaphusstraße im Anbindungsbereich mit der Einrichtung eines Linksabbiegestreifens aus Fahrtrichtung Nord in die Planung aufgenommen. Gemäß der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnung wird für den bestehenden Linksabbiegefahrstreifen in die

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Rechtsabbiegeverkehrs vor dem zu bebauenden Grundstücks auf der Schaphusstr. sind die oben genannten Bedenken zu befürchten. Hierzu habe ich folgende Fragen an die Verwaltung: • Wird ein Verkehrsgutachten erstellt? • Wie sollen notwendige verkehrstechnische Baumaßnahmen Einfluss auf eine nachhaltige CO₂ - Reduktion Einfluss nehmen? • Sind bauliche Maßnahmen, welche eine weitere Zunahme des Straßenverkehrs in ohnehin stark belasteten Gebieten in Hinsicht zukünftiger Entwicklung ökologisch zu rechtfertigen? • Ist Klimarelevanz, welche seitens der Stadt Dortmund immer hervorgehoben wird, doch nur eine Art „Greenwashing“ kommunaler Entscheidungsträger?	Waltroper Straße eine Mindestlänge von 72 m erforderlich. Für den Linksabbiegefahrstreifen zum neuen Plangebiet kann somit eine Aufstellstrecke von ca. 16 m geplant werden. Gleichzeitig wird eine Mittelinsel in die Schaphusstraße eingebaut, so dass ein sicheres Queren der Straße für Fußgänger*innen gewährleistet wird. Im Hinblick auf die angesprochenen „stark belasteten Gebiete“ ist festzustellen, dass der Umgebungsbereich des Plangebiets keineswegs als Lastraum mit hoher Luftschadstoffbelastung einzuordnen ist. Eine relevante Zunahme von Luftschadstoffen durch das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen kann sicher ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt in günstiger Entfernung zu den Haltepunkten des ÖPNV. Der Haltepunkt Mengende Markt mit mehreren Buslinien, u.a der Linie 475 zum Hauptbahnhof, sowie der Bahnhof Mengede mit den Linien RE 3, RB 32 und S2 sind vom Plangebiet gut erreichbar. Somit sind die Voraussetzungen für eine Minimierung des Anteils an Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchaus gegeben. Eine weitergehende CO₂-Reduktion im MIV wird sich mit dem zunehmenden Umbau der Fahrzeugflotte zugunsten der E-Mobilität einstellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
4. Sozialer Wohnungsbau Laut den aktuellen Beschlüssen des Rates der Stadt Dortmund soll bei jedem neuen Wohnprojekt eine Quote von 30% dem sozialen Wohnungsbau zugesagt werden. Frage an die Verwaltung: • Wird dieses bei dem Wohnungsneubau Bauleitplanung Mg 169 bereits berücksichtigt? • Falls NICHT: Warum nicht?	Zwischen dem Amt für Wohnungswesen und dem Vorhabenträger wurde die Vereinbarung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bereits abgeschlossen. Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger, mindesten 25 % der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme – soweit diese Bedenken gegen die Planung beinhaltet – nicht zu folgen und die sonstigen Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen.
6. Einwender*in Nr. 6 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme –Zeitpunkt unbekannt- 1. Klimaschutz in Bezug auf die Fläche: So wie bereits in meiner Rolle als Bezirksvertreterin für Mengede, schließe ich mich auch als Anwohnerin der Empfehlung der der unteren Naturschutzbehörde an, dass dieses Gebiet nicht bebaut werden soll, da es sich bei Fläche laut Klimaanalyse Dortmund 2019 des RVRs um einen bioklimatisch wertvollen Ausgleichsraum handelt und diese Flächen laut Regionalplan erhalten und gesichert werden sollten. Zudem stelle ich in Frage, ob der Hochwas-	Zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung wurde ein Klimagutachten erstellt (Lohmeyer, 2023). Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen: Temperaturzunahmen von mehr als 1.0 °C gegenüber der Ist-Situation beschränken sich auf das eigentliche Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes werden Temperaturzunahmen größer als 0.5 °C durch die geplante Bebauung lediglich an den direkt westlich angrenzenden Gebäuden Schaphusstraße Nr. 9 bis Nr. 13 dargestellt,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
erschutz bei Versiegelung der Fläche, auch für uns als unmittelbar betroffene Anwohnerinnen und Anwohner, sichergestellt werden kann. Ich verstehe grundsätzlich nicht, warum die Stadt Dortmund überhaupt die Idee hat, dort die Fläche als Baugebiet freizugeben, wenn das Gebiet doch einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Meine Fragen dazu: • Wie kann der Schutz vor Überschwemmungen sichergestellt werden; wenn eine weitere Fläche nahe der Emscher versiegelt wird? • Habe ich es richtig verstanden, dass dazu noch Klimagutachten erstellt werden? Wenn ja, wann und in welchem „Umfang“? • Werden die Ergebnisse den Anwohnerinnen und Anwohnern niedrigschwellig und transparent zugänglich gemacht? • Was ist, wenn es Bedenken in Bezug auf die Bebauung anhand von Gutachten gibt? Kann es dann noch dazu kommen, dass die Fläche nicht bebaut wird? • Konkret: wie können Klimaschutzziele in Dortmund erreicht werden, wenn Klimaanalysen ignoriert werden, so wie es jetzt in der Beschlussfassung passiert ist?	wobei die Änderungen mit weniger als 1 °C ermittelt werden. Bei den Wohngebäuden Schaphusstraße Nr. 11 und Schaphusstraße Nr. 13 betreffen die Zunahmen nur teilweise die Rückseiten der Gebäude, so dass nur eine geringe Zunahme der Wärmebelastung zu erwarten ist. Da es sich bei der Schaphusstraße 9 um eine Tankstelle und nicht um ein Gebiet mit empfindlicher Nutzung handelt, ist die leichte Zunahme der Wärmebelastung in diesem Bereich von untergeordneter Bedeutung. In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes, darunter die Wohngebäude entlang der Straße Ecke, wird keine Zunahme der nächtlichen Hitzebelastung um mehr als 0.5 °C abgeleitet. Zusammenfassend ergeben sich im Untersuchungsgebiet nachts bei einer sommerlichen autochthonen Wetterlage überwiegend südöstliche Kaltluftabflüsse in unbebauten Bereichen des Untersuchungsgebietes. Durch die Planung ergeben sich kurz vor Sonnenaufgang im Nahbereich der Plangebäude und in westlich davon gelegenen Teilbereichen Lufttemperaturerhöhungen überwiegend bis etwa 1.0 °C, die teilweise zu einer geringen Änderung des thermischen Komforts führen. Großräumige planungsbedingte Änderungen können ausgeschlossen werden. Die Aussage, dass nach den Festlegungen des Regionalplans „diese Fläche erhalten und gesichert“ werden soll, ist nichtzutreffend. Der Regionalplan Ruhr legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten. Darüber hinaus stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die Hochwassergefahrenkarte als auch die Hochwasserrisikokarte des Landes NRW weisen im hier relevanten Streckenabschnitt der Emscher keine Hochwassergefährdung auf. Unabhängig hiervon kann es infolge von Starkregenereignissen zu lokalen Überflutungen kommen, die jedoch nicht im Zusammenhang mit einer Hochwassergefährdung von Fließgewässern stehen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude. Ein Klimagutachten wurde erstellt (s. oben). Dieses wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Fachgutachten offengelegt und ist zu jedermanns Einsicht auf der Homepage der Stadt Dortmund oder direkt beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung verfügbar.
2. Klimaschutz in Bezug auf den Entwurf: Der Entwurf sieht Dachbegrünung und auch viele Grünflächen vor. Sollte dort auf der Fläche gebaut werden, ist es aus meiner Sicht aus Klimaschutzgründen unerlässlich, dass dort noch nachhaltiger gebaut wird, zum Beispiel nach Vorbild der Energie-Plus-Siedlungen in Dortmund.	Mit Beschluss v. 15.12.2022 hat der Rat der Stadt Dortmund den Neubaustandard für klimagerechtes Bauen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ab 2023 festgelegt. Danach sind: <i>Alle neuen Wohngebäude und Nichtwohngebäude müssen den Standard des Effizienzhauses 40 NH (Nachhaltigkeit) gemäß den Förderrichtlinien</i>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<i>der Bundesförderung Effiziente Gebäude - BEG - erreichen. Diese Verpflichtung wird ab 2023 in allen städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan vereinbart, die noch nicht unterzeichnet wurden. Davon ausgenommen ist der geförderte Mietwohnungsbau, der gemäß den Wohnraumförderbestimmungen-WFB- des Landes NRW den Standard des Effizienzhauses 55 nach BEG einhalten muss.</i>
3. Artenschutz: Bereits 2018 gab es erste Bestrebungen durch private Investoren auf dem Grundstück zu bauen. Nachdem dort im Frühjahr 2018 illegal Rodungen durch den Investor stattgefunden haben, haben Anwohnerinnen und Anwohner den Fachmann [REDACTED] gebeten, das Grundstück auf schützenswerte Arten zu untersuchen. Und tatsächlich: Dort leben mindestens drei Fledermausarten, die kleine Zwergfledermaus, die Rauhautfledermaus sowie der kleinen Abendsegler. Außerdem leben dort Waldkäuze. Direkt hinter dem Grundstück vom Ecker 26 wachsen zum Beispiel in einer alten Pappel, die im Zuge reiner Bebauung wahrscheinlich gefällt werden müsste, jährlich zwischen drei und vier Waldkäuze auf. Ich gehe davon aus, dass auf dem Grundstück auch viele Insekten leben, die ja für den Erhalt der Artenvielfalt bedeutsam sind. Meine Fragen dazu: Habe ich es richtig verstanden, dass dazu noch Artengutachten erstellt werden? Wenn ja, wann und in welchem „Umfang“?	Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Prüfung umfasst die Vorprüfung (Stufe I) sowie die vertiefende Art-für-Art bezogene Prüfung der Verbotstatbestände unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen und eines weiteren Risikomanagements (Stufe II). Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind Bestandteil des Planverfahrens und werden somit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Während der Begehungen am 28.02.2018 wurden ubiquitäre Vogelarten wie Blaumeise und Hohltaube beobachtet. Bei den vertiefenden Kartierungen im Spätsommer 2018 und im Frühjahr/Sommer 2019 gelangen Nachweise zu planungsrelevanten Tierarten. Sicher nachgewiesene, planungsrelevante Tierarten sind in dem Plangebiet Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Star und Waldkauz. Außerdem konnte im Untersuchungsgebiet einmalig ein Waldwasserläufer festgestellt werden. Zudem gab es Brutnachweise nicht planungsrelevanter Vogelarten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
• Werden die Ergebnisse den Anwohnerinnen und Anwohnern niedrigschwellig und transparent zugänglich gemacht? • Was ist, wenn es Bedenken in Bezug auf die Bebauung anhand von Gutachten gibt? Kann es dann noch dazu kommen, dass die Fläche nicht bebaut wird? • Wie wird sichergestellt, dass die Tiere nicht verdrängt werden bzw. Ausgleichsflächen annehmen? • Bei welchen Bäumen handelt es sich um die Uraltbäume, die nicht gefällt werden sollen? • Gehört die Pappel hinter dem Grundstück Ecke 26 dazu?	Brutnachweise gibt es für den Star und den Waldkauz in dem Gehölzstreifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Beide Arten sind planungsrelevant. Der Star nutzt unter anderem Baumhöhlen (Ast- und Spechtlöcher) als Bruthabitat. Der Waldkauz ist ebenfalls auf ein gutes Höhlenangebot für einen Brutplatz angewiesen. Durch das hohe Alter und bereits vorhandene größere Baumhöhlen in den Weichholzbäumen stellt das Plangebiet mit der angrenzenden Baumreihe für beide Arten ein gutes Bruthabitat dar. Höhlenbäume liegen dabei sowohl zentral im Plangebiet als auch in der Baumreihe am Nordrand des Plangebiets. Durch die Bebauung des Plangebietes ist neben dem Verlust der zentral gelegenen Höhlenbäume auch mit anthropogenen Störungen, wie Verkehr und Bewegung, auf die nördlich gelegene Baumreihe zu rechnen, so dass ein weiteres Brutvorkommen von Star und Waldkauz als unwahrscheinlich einzustufen ist. Weiterhin stellt die zu erhaltende Baumreihe ein wertvolles Bruthabitat für die ubiquitären Vogelarten dar, die weniger stark durch die Störungen vergrämt werden. Neben der Baumreihe finden sich weitere Bäume mit Baumhöhlen oder Totholz im Plangebiet, die von Star und den ubiquitären Arten genutzt werden können. Diese gehen durch die Neubebauung verloren. Aufgrund der Befundergebnisse sind somit Maßnahmen zum Artenschutz zu ergreifen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Um erhebliche Störungen auf das vorhandene Artenspektrum zu verhindern, ist der Baustart zwischen Oktober und Ende Januar zu legen. Des Weiteren ist die Baumreihe mit den Sträuchern zu erhalten und zu schützen. Es ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die z.B. Baume vor Fällung auf Besatz prüft und die Umsetzung von CEF-Maßnahmen betreut. Als CEF-Maßnahme (vorzeitige Maßnahme) wurden bereits Anfang 2025 jeweils drei Nistkasten für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz angebracht. Zur gleichen Zeit sind als CEF-Maßnahme 20 Fledermauskasten für Zwerg-, Rauhaufledermaus und Abendsegler angebracht worden. Weitere 20 Fledermauskasten an die Fassaden (wahlweise hinter Putz) anzubringen. Damit keine Störungen durch die Beleuchtung auftreten, ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu installieren. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sicher verhindert werden.
4. Boden: Hinter der Araltankstelle war früher ein „Baubetriebshof“, dort wurden Flächen aufgeschüttet. Meine Fragen dazu: Habe ich es richtig verstanden, dass, dazu dort noch Bodengutachten erstellt werden? Wenn ja, wann und in welchem „Umfang“?	Es wurde eine Untersuchung des Bodens durch das Büros Ahlenberg vorgenommen. Mit den Untersuchungsergebnissen liegt eine ausreichend dichte orientierende Untersuchung vor, anhand derer die grundsätzliche Bodenbeschaffenheit auf dem Gelände zu beur-

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
- Was ist, wenn es Bedenken in Bezug auf die Bebauung anhand von Gutachten gibt? Kann es dann noch dazu kommen, dass die Fläche nicht bebaut wird? - Werden die Ergebnisse den Anwohnerinnen und Anwohnern niedrigschwellig und transparent zugänglich gemacht?	teilen ist. Im Jahr 2019 wurden 12 Kleinrammbohrungen durchgeführt, aus denen 76 Proben entnommen wurden. Daraus wiederum wurden 5 Bodenmischproben und zwei Asphaltproben untersucht. Weder wurden mächtige Anschüttungen > 1,2 m vorgefunden, noch Belastungen festgestellt, die über den üblichen Rahmen der häufig vorliegenden Anschüttungen hinausgehen. Die örtliche Inaugenscheinnahme der Bodenproben wie auch die Untersuchungsergebnisse geben keinen Anlass, ein dichteres Untersuchungsprogramm nachzufordern. Sofern Aushub aus Baustellen in Form von Bodenmieten vorliegt, ist dieser regelmäßig unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu bewerten und spätestens im Zuge der Grundstücksentwicklung sachgerecht den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend zu verwerten. Hinweise auf Untergrundverunreinigungen aufgrund dort gehandhabter steinkohlenteerstämmiger Baustoffe liegen nicht vor. Selbstverständlich ist es aber möglich, dass im Zuge einer orientierenden Untersuchung mit Kleinrammbohrungen, die ja Stichproben darstellen, örtliche "Kleckerverluste" nicht erfasst werden. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass teerstämmige Baustoffe in der Regel hochviskos sind, zu Ballungen aushärten und somit keine relevanten Untergrundverunreinigungen bilden. Ferner sind heutige Schwarz-Baustoffe in der Regel auf Bitumenbasis hergestellt, so dass das Problem der Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) nicht im früheren Maß gegeben ist.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Mit den Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde wird sichergestellt, dass es bei Anlage des Wohngebietes zur Herstellung unbelasteter unbefestigter Außenbereiche kommt, so dass bei sachgerechter Umsetzung Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch dauerhaft auszuschließen sind. Hierbei kommt es in der Regel zu einem Bodenaustausch. Dies ist ein Standardverfahren, dass spätestens im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird und umzusetzen ist.
5. Mobilität und Verkehr: In dem Entwurf sind viele Parkplätze eingerichtet, aber aus meiner Sicht im Verhältnis dazu wenig Fahrradstellplätze und ich erkenne auch keine Ladesäulen für Elektroautos. Falls dort gebaut wird, möchte ich anregen, die Anteile an überdachten Fahrradstellplätzen und E-Ladestation zu erhöhen, damit die Attraktivität der Nutzung dieser Verkehrsmittel zu erhöhen. In Bezug auf den Verkehr ist jetzt schon festzustellen, dass es zu den Stoßzeiten schwierig ist die Schaphusstraße zu überqueren und aus dem Entwurf geht für mich nicht hervor, dass dies, auch mit Blick auf eine sichere Schulwegführung, ausreichend berücksichtigt wurde. Meine Fragen dazu: Habe ich es richtig verstanden, dass dazu noch Verkehrsgutachten erstellt werden? Wenn ja, wann und in welchem „Umfang“?	Der Nachweis zu den erforderlichen Fahrradstellplätzen ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund zu erbringen. Nach der gültigen Stellplatzsatzung vom 29.09.2022 sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern je 2 Stellplätze je Wohneinheit und bei Mehrfamilienhäusern 2 Abstellplätze je 75 m² Nutzungsfläche (NUF) vorzuhalten. Für die Errichtung von Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität gelten die Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließungsqualität des Plangebiets wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird ein Umbau der Schaphusstraße im Anbindungsbereich mit der Einrichtung eines

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
- Was ist, wenn es Bedenken in Bezug auf die Bebauung anhand von Gutachten gibt? Kann es dann noch dazu kommen, dass die Fläche nicht bebaut wird? - Werden die Ergebnisse den Anwohnerinnen und Anwohnern niedrigschwellig und transparent zugänglich gemacht?	Linksabbiegestreifens aus Fahrtrichtung Nord in die Planung aufgenommen. Gemäß der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnung wird für den bestehenden Linksabbiegefahrstreifen in die Waltroper Straße eine Mindestlänge von 72 m erforderlich. Für den Linksabbiegefahrstreifen zum neuen Plangebiet kann somit eine Aufstellstrecke von ca. 16 m geplant werden. Gleichzeitig wird eine Mittelinsel in die Schaphusstraße eingebaut, so dass ein sicheres Queren der Straße für Fußgänger*innen gewährleistet wird.
6. Bezahlbarer Wohnraum: 30% der Wohnungen fallen ja unter Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Wie sieht das bei den übrigen 70% aus? Werden die Preise für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen erschwinglich sein, oder können es sich nur wohlhabende Menschen leisten dort zu leben, wie z.B. am Phönixsee?	Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben. Die Preisbildung von Wohnungsbauvorhaben ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann im Rahmen der Bauleitplanung (mit Ausnahme des durch städtebaulichen Vertrag gesicherten Anteils des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) auch nicht festgesetzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass seitens der Wohnungsbauinvestoren – schon aus Gründen der Vermarktung - eine dem Standort angemessene Preisbildung vorgenommen wird, die sich nicht an hochwertigen Lagen orientiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
7. Beteiligungsformate Auch wenn Infoflyer zur frühzeitigen Beteiligung verteilt wurden, was ich sehr gut fand, finde ich die Bürger:innenbeteiligungsformate insgesamt dennoch als deutlich unzureichend. Ich weiß, dass ist bei allen Bauvorhaben so, aber ich möchte dennoch anregen, in die Offenlegung auch Informationen zum Beschluss, zu den Prozessen der Beschlussfassung zu integrieren, damit die Bürgerinnen und Bürger sich auch recht niedrigschwellig umfassend informieren können, um sich so leichter und informierter eine Meinung bilden zu können. Ich rege außerdem für die Zukunft an, dass es im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger gibt, in welcher auch Fragen zum Baugebiet gestellt werden können, so könnten Bedenken eventuell auch besser und bereits im Vorfeld ausgeräumt werden. Ich erachte es auch als sinnvoll, dass die Anwohnerinnen und Anwohner im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden, um Wünsche und Ideen einzubringen. So könnten die Kinder und Familien hier vor Ort zum Beispiel ihre Ideen für den geplanten Spielplatz einbringen, damit hier im Bezirk ein bedarfsorientiertes Angebot entsteht. Ich bin hier übrigens noch durch die Nachbarschaft gezogen und habe nachgefragt, was die Anwohnerinnen und Anwohner von dem geplanten Neubaugebiet halten. Nachdem von vielen Nachbarn Bedenken geäußert wurden, haben wir Unterschriften gesammelt, die ich Ihnen gesondert per Mail zukommen lassen werde. Ich bin	Mit der Verteilung des Infoflyers wurde über alle wichtigen Ziele und Inhalte der Planung frühzeitig informiert. Über die weitergehenden Beteiligungsmöglichkeiten wurde ebenfalls in dem Infoflyer informiert: Planaushang im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Planungsunterlagen im Internet. Unabhängig davon ist es geübte Praxis in Dortmund, dass die Bezirksvertretungen entscheiden können, ob zu einem Bebauungsplanverfahren eine frühzeitige Information in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird. In der noch anstehenden Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des mindestens 30-tägigen Offenlagezeitraums gegeben. Alle Planungsunterlagen (Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht und Fachgutachten) sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie auf der Homepage der Stadt Dortmund eingesehen und Stellungnahmen hierzu abgegeben werden. Der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung kann nach Beschluss der politischen Gremien den Dortmunder Bekanntmachungen entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
sehr gespannt, wie und in welchem Maße die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt werden.	
	Abwägungsempfehlung der Verwaltung Es wird empfohlen, der Stellungnahme – soweit diese Bedenken gegen die Planung beinhaltet – nicht zu folgen und die sonstigen Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen.
7. Einwender*in Nr. 7 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 02.03.2022 Anbei finden Sie die Unterschriften von den Anwohner:innen des Eckeis, die sich mehrheitlich gegen die Bebauung aussprechen. Von allen Haushalten die wir erreicht haben, haben sich fast alle an der Unterschriftenaktion beteiligt, also wirklich fast alle. Die genaue Anzahl nenne ich nur aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. Bitte bestätigen Sie mir den Eingang kurz per Mail. Falls Sie das Original benötigen, geben Sie mir bitte Bescheid. Gerne hätte ich eine einheitliche ausführliche Stellungnahme mit der gesamten Nachbarschaft eingereicht, aber das haben wir innerhalb der 14 Tagesfrist nicht koordinieren können.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anwohner*innen des Eckeis, sich mehrheitlich gegen die Bebauung aussprechen. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen und die sonstigen Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
8. Einwender*in Nr. 8 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 16.02.2022 In der Tageszeitung haben wir von dem Wohngebiet in Dortmund Mengede (Schaphusstr.) gelesen. Gibt es diesbezüglich schon einen Kaufpreis für ein Reihenhaus?	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Mg 169 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgende Realisierung von Wohnungsbauvorhaben geschaffen werden. Die Bestimmung des Kaufpreises ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Preisbildung obliegt dem jeweiligen Investor in Abhängigkeit der Bau- und Baunebenkosten, der Gewinnerwartung und den örtlichen Marktbedingungen von Angebot und Nachfrage. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
9. Einwender*in Nr. 9 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 18.02.2022 In der Presse bin ich auf ein Neubaugebiet der Stadt Dortmund aufmerksam geworden, für das die Stadt noch einige Grundstücke (östlich der Schaphusstraße in Dortmund- Mengede) zum Bebauen zur Verfügung stellen möchte. Dieses ist bei mir auf großes Interesse gestoßen und gerne würde ich mich an der Entwicklung des Gebiets beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergeleitet, ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Entsprechend würde ich mich gerne für ein Grundstück bewerben, um nach den Wünschen der Stadt und der Anwohner ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Ich bitte Sie um weitere Informationen und um Kontaktmöglichkeiten mit den zuständigen Personen. Auf eine baldige Zusammenarbeit mit Ihnen freue ich mich und bedanke mich im Voraus für ihre Antwort!	
10. Einwender*in Nr. 10 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 19.02.2022 Ich bin absolut gegen die Bebauung! Klimaanalysen und Naturschutzverbände sprechen sich gegen eine Bebauung aus. Es ist eine wichtige Ausgleichsfläche, auch in Bezug auf Hochwasserschutz. Auch leben dort viele Tiere, darunter Waldkäuse und Fledermäuse. An dieser Stelle dürfte überhaupt nichts gebaut werden! Wir brauchen diese Ausgleichsflächen.	Die angesprochenen Belange im Hinblick auf klimatische Auswirkungen, den Hochwasserschutz und den Artenschutz wurden bei der Planung auf der Grundlage fachgutachterlicher Untersuchungen zum Klimaschutz und zum Artenschutz beachtet. Das Plangebiet hat für den Hochwasserschutz keine Relevanz; die Fläche befindet sich außerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Es wird auf die vorstehenden ausführlichen Stellungnahmen der Verwaltung zu den angesprochenen Punkten verwiesen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
11. Einwender*in Nr. 11 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 21.02.2022 Mit großem Interesse haben wir den Zeitungsartikel in den Ruhr Nachrichten über das oben genannte geplante Wohnquartier bei der Schaphusstrasse in Mengede gelesen. Wir würden uns sehr über neue Grundstücke in Mengede freuen, da wir seit langem auf der Suche sind und wir mit unseren zwei Kindern unbedingt in Mengede bleiben wollen. Wir sehen das Grundstück als Chance für Mengede und für Familien. Es schaut nach einem familienfreundlichen Bauobjekt aus, welches wir mit unserer Meinung gerne unterstützen. Insbesondere gefällt uns der Bau eines Spielplatzes und dass die Planung keine zu hohen Gebäude und auch Doppelhaushälften vorsieht. Wir hoffen sehr, dass es bald mit dem Bau losgehen kann.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Interesse am Erwerb oder Bezug einer Wohnimmobilie im Plangebiet besteht. Die Erschließung des Plangebiets kann erst nach erfolgtem Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erschließung und Bau der Wohnhäuser gegeben. Der Verkauf von Grundstücken und die Vermarktung obliegen dem Eigentümer der Fläche, sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung:</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
12. Einwender*in Nr. 12 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 28.02.2022 Durch die Aussagen der Geologischen Karte von NRW (Ausweisung: „Ablagerungen in den Bach- und Flußtälern“) und der Bodenkarte von NRW (Ausweisung: Bodentypen von Tallagen) befindet sich das geplante Baugebiet zweifelsfrei im Tal-/ Auenbereich der	Das Plangebiet befindet sich auf der Niederterrasse der Emscher und damit im Bereich von Bach- und Flussablagerungen. Infolge der Kanalisierung des Emscherlaufs wurden die natürlichen Verhältnisse jedoch verändert und u. a. das ehemals hoch anstehende

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Emscher. Aus fachlicher Sicht hätte allein deshalb schon eine Bebauung dieses Talbereiches erst gar nicht in Erwägung gezogen werden dürfen.	Grundwasser stark abgesenkt. Die für Auenböden charakteristischen Wasserverhältnisse gingen damit weitgehend verloren. Im Plangebiet kommt gemäß Bodenkarte NRW als Bodentyp ein Gley, z. T. Braunerde-Gley vor, der sich aus Sandlöß und sandlößähnlichen Talablagerungen entwickelt hat. Der Geologische Dienst NRW stuft die Böden im Plangebiet und den westlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen jedoch als "Böden mit geringer Wahrscheinlichkeit der Naturnähe" ein. Es handelt sich damit um anthropogen überprägte Böden mit Auffüllungen bis in maximal 1,20 m Tiefe (gemäß aktuellen Bodenuntersuchungen). Naturnahe und schutzwürdige (Auen-)Böden sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Die zu bebauende Fläche liegt zudem nicht im Überschwemmungsgebiet der Emscher, das auf den emschernahen Bereich beschränkt ist und ca. 120 m bis 160 m von der nördlichen Baugebietsgrenze entfernt ist. Der eingetiefte, von Böschungen gesäumte Emscher-Hauptlauf verläuft in einer Entfernung von 130 bis 180 m. Das Plangebiet liegt somit nicht im Tal- bzw. Auenbereich der Emscher.
Man hat, so sieht es aus, aus den Ereignissen u.a. an der Ahr, Erft und Volme und deren Nebenläufe nicht das Geringste gelernt. Man lässt zudem insbesondere auch außer Acht, dass bei dem Regenereignis am 14. Juli die Emschergenossenschaft selbst darauf hinwies, dass die Emscher und ihre Rückhalteanlagen nahezu die Kapazitätsgrenze bezüglich der Regenrückhaltung erreicht hatten.	Die Hochwassergefahrenkarte als auch die Hochwasserrisikokarte des Landes NRW weisen im hier relevanten Streckenabschnitt der Emscher keine Hochwassergefährdung auf. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt nach den Vorgaben gem. § 55 WHG. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Und dies, trotz Berechnung der Rückhaltungen nach nahezu aktuellen Gesichtspunkten und ohne, dass Regenmengen wie in den o.g. Schadensgebieten auftraten. Auf Grund des Klimawandels muss mit derartigen Regenfällen aber auch in Dortmund gerechnet werden. Es ist zudem auch in Zukunft mit derartigen und noch intensiveren Regenfällen zu rechnen. Die Zuflüsse Nette und Zechengraben mit den bisher vorhandenen und geplanten Rückhaltemöglichkeiten und die Regenrückhaltebecken Ellinghausen der Emscher verdeutlichen die Gefahren durch Hochwasser im Bereich Mengede. Auch das extrem hochwassergefährdete Gebiet ohne technischen Hochwasserschutz im Bereich der Kleingartenanlage „Frisch auf“ und der angrenzenden Wohnbebauung „Am Burgring“ (4580 betroffene Einwohner) weist auf die Gefahren durch Hochwasser hin. Im Zusammenhang mit dem Klimawandel und den damit einhergehenden Auswirkungen sind des Weiteren auch folgende örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen: • Ganz in der Nähe des geplanten Wohnbaugebietes liegt die Mündung des Herrentheyer Baches in die Emscher. • Noch näher liegt das Auslaufbauwerk "Schaphusstraße" (unterirdischer Stauraumkanal mit großem Graben zur Emscher). Das Kanalsystem "Schaphusstraße" wurde bereits ca. 2010 durch umfangreiche Kanalbaumaßnahmen entflochten. Entspricht dieser Standard denn noch den heutigen Gegebenheiten?	oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde untersucht (Ahlenberg Ingenieure, 2019). Die ermittelten Werte von 1×10^{-7} m/s bis 1×10^{-8} m/s lassen eine Versickerung nicht zu. Das Niederschlagswasser wird daher direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufende Emscher gedrosselt eingeleitet. Die Drosselspende wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Dortmund auf 15 l/s bei einem fünfjährigen Regenereignis bemessen. Mit Hilfe der Daten des Deutschen Wetterdienstes und den zuvor ermittelten Flächendaten wurde das erforderliche Volumen der Regenrückhaltung mit einem Speichervolumen von ca. 65 m^3 ermittelt. Die Rückhaltung erfolgt innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet, die gleichzeitig – im Sinne einer multifunktionalen Nutzung – als Spielfläche genutzt wird. Die Mulde wird daher mit einer max. Einstautiefe von 30 cm ausgelegt, da ansonsten Schutzmaßnahmen getroffen werden müssten. Das Rückhaltevolumen soll mit einer Wassertiefe in der Mulde von 20 cm realisiert werden, so dass die Wassertiefe für den Notüberlauf 10 cm beträgt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Sollte man, unverständlicherweise, an dem Bauvorhaben festhalten, wäre zu prüfen, ob der Abwasser- und Oberflächenabfluss aus dem Baugebiet von den vorhandenen Systemen überhaupt bewältigt werden kann. Genauso wie das von Ihnen erwähnte Überflutungsgutachten muss dies vor der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.	Es wurde eine hydrodynamische Simulation für das 30-jährige Niederschlagsereignis durchgeführt, mit der zugleich der notwendige Überflutungsnachweis erbracht wird. Dazu wird aus den Regenreihen ein Modelregen für eine Dauer von 120 Minuten und die Häufigkeiten von 30 und 100 Jahren errechnet. Das im Überflutungsfall anfallende Niederschlagswasser soll unterhalb des Regenrückhaltebeckens in einem unterirdischen Rückhalteraum aufgefangen werden. Im Überflutungsfall sind für das 100-jährige Regenereignis insgesamt 171 m³ schadlos zurückzuhalten. Abzüglich des Volumens des oberirdischen Rückhaltebeckens von ca. 65 m³ ist somit ein unterirdischer Rückhalteraum von ca. 106 m³ vorzuhalten. Damit ist der Nachweis erbracht, dass bis hin zum 100-jährigen Niederschlagsereignis das anfallende Regenwasser in den geplanten Bahnen kontrolliert abgeleitet wird. Die Emschergenossenschaft hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken vorgetragen (gem. Schreiben v. 31.03.2022).
Das geplante Baugebiet liegt nach rechtsgültigem Regionalplan unverständlicherweise nur teilweise im Regionalen Grünzug und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.	Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des rechtswirksamen Regionalplans Ruhr vollständig innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs ASB und außerhalb des regionalen Grünzugs und des Bereichs für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Insbesondere die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser stören das Ortsbild und ganz besonders das Landschaftsbild auf Grund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Ich werte ein Festhalten an dem Bebauungsplan 169 unter Berücksichtigung der Folgen und den noch zu erwartenden Folgen des Klimawandels als ein mehr als grobfahrlässiges Handeln.	Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht gegeben. Die dichte Baumkulisse am Nordrand des Plangebiets bleibt vollständig erhalten und bildet eine wirksame Ortsrandeingrünung. Der angrenzende Landschaftsraum wird durch die geplante Bebauung nicht gestört. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.
13. Einwender*in Nr. 13 Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 18.03.2022 Vielen Dank für das informative Telefonat mit Ihnen. Ich möchte mit dieser Mail gerne meine Stellungnahme und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan Mg 169- Schaphusstraße- in Dortmund- Mengede bezüglich der Nutzbarkeit des nördlich an mein Grundstück angrenzenden Flurstücks abgeben. Ich bin Eigentümer des Reihenmittelhauses an der Straße Ecke 10. Wie ich von Ihnen erfahren habe, soll hinter den Häusern ein Baugebiet bis an die Gärten entstehen. Seit ca. 40 Jahren hat die ehemalige Eigentümerin des Hauses ihren Gartenausgang zu dieser Seite und durfte laut mündlicher Vereinbarungen immer von dort bis zum und über das Tankstellenge-	Die angesprochene rückwärtige Zugänglichkeit des Bestandsgrundstücks ist nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplan. Mögliche Vereinbarungen zur rückwärtigen Zugänglichkeit können zwischen den Eigentümern bilateral getroffen werden. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
lände. Als wir es geerbt haben, gab es Gespräche mit den Tankstellenbetreibern, die sich auch an diese Vereinbarung erinnerten und wir durften ein Tor in den inzwischen errichteten Sicherheitszaun einbauen. Nur die Mieter des Hauses Ecke 10 haben einen Schlüssel für das Tor, um mit den Fahrrädern in den Garten zu kommen oder Holzlieferungen zum Heizen durch das Gartentor zu bekommen. Das Haus ist innen so schmal und verwinkelt gebaut, so dass dieser Gartenausgang erforderlich ist. Gibt es Möglichkeiten diesen Durchgang in Ihren Bauplänen zu berücksichtigen oder irgendwie zum Grundstück über die Gartenseite zu gelangen?	
14. BUND, NABU, LNU NRW Anwohner*in der Xstraße Stellungnahme vom 28.03.2022 die Stellungnahme ergeht in Abstimmung und gemeinsam mit den beiden anderen anerkannten Naturschutzverbänden Naturschutzbund Deutschland – Stadtverband Dortmund e.V. (NABU) und Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (LNU). Die Naturschutzverbände schließen sich der ablehnenden Haltung des Beirates bei der unteren Naturschutzbehörde vom 23.11.2021 an.	

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Beschluss: Bereits in seiner Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2003 hatte der Beirat erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dieser Fläche geäußert. Die Fläche befindet sich in der Nähe zur renaturierten Emscher- aue. Die Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung fordern hier den „Ausschluss weiterer baulicher Entwicklung“. Der Um- weltplan Dortmund sieht dort den „Schutz naturnaher Böden vor.	Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des rechtswirksamen Regionalplans Ruhr vollständig innerhalb des All- gemeinen Siedlungsbereichs ASB. Der wirksame Flächennutzungs- plan stellt den Planbereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Eine Abwägung der verschiedenen Belange wurde somit bereits auf der übergeordneten Ebene der Regionalplanung und kommunalen Flächennutzungsplanung vorgenommen. Unabhängig hiervon handelt es sich bei dem Plangebiet um bereits anthropogen überformte Böden mit Bodenbelastungen. Die vorlie- genden Bodenuntersuchungen zum Gelände des geplanten Mg 169 (Ahlenberg Ingenieure GmbH, 20.08.2019) zeigen in allen 12 nieder- gebrachten Bohrungen anthropogene Auffüllungen bis in maximal 1,20 m Tiefe. Es handelt sich dabei überwiegend um umgelagerte Böden mit Bauschutt- und Wurzelfragmenten, daneben Asche- und Schla- ckereste. Die Analysen an 5 Bodenmischproben zeigten überwie- gend gering schadstoffhaltige Böden. Ausschlaggebend sind über- wiegend leicht bis mäßig erhöhte Gehalte an Schwermetallen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die Klimaanalyse Dortmund 2019 gibt Planungshinweise, die je- doch kein Ausschlusskriterium darstellen, sondern im Rahmen der

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Die Klimaanalyse Dortmund 2019 gibt folgende Planungshinweise „Lokal bedeutsamer Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen – Freihalten von Bebauung und Versiegelung“  Lokal bedeutsamer Ausgleichsraum Park- u. Grünanlagen: Bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum. Freihalten von Bebauung oder Versiegelung. Vorhandene Vegetationsstrukturen erhalten und ausbauen. Eine Vernetzung der Grünflächen ist anzustreben. Förderung des Luftaustausches. Erhalt und Aufbau vielfältiger Gehölzstrukturen. Schaffung differenzierter Mikroklimata. Die Vernetzung mit den direkt anschließenden Siedlungsräumen herstellen. Bei kleineren Anlagen (kl. 1 ha) Ränder schließen, größere Parks zu den Rändern hin öffnen.	planerischen Abwägung zu beachten sind. Die durchgeführten Untersuchungen der klimatischen Auswirkungen zeigen im Ergebnis kleinräumige Auswirkungen auf die thermischen Verhältnisse im Plangebiet und der benachbarten Umgebung, die von der Planung verursacht werden. Wesentliche Änderungen beschränken sich jedoch fast vollständig auf das Plangebiet; eine signifikante Zunahme der Wärmebelastung in der Nachbarschaft kann somit ausgeschlossen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Innenentwicklung vor Außenentwicklung / Fehlende Prüfung von Alternativen Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung muss der Schutz von Böden sein. Die Innenentwicklung ist stets der Außenentwicklung im Freiraum der Vorzug zu geben. Was den Stadtbezirk Mengede angeht, ist dort gerade in den vergangenen Jahrzehnten in erheblichem Umfang in den Freiraum eingegriffen worden, insbesondere mit besonders flächenintensiven Einzel- und Reihenhausbaugebieten wie dem sogenannten „Erdbeerfeld“. Das darf so nicht weitergehen, zumal der Gegenwert von 37 Häusern in dem geplanten Gebiet an der Schaphusstraße in keinem Verhältnis zum Verlust an unbebauter Fläche steht. Selbst in Mengede gäbe es noch andere Potenziale zur Bebauung, die weniger Schaden anrichten würden und durch Geschosswohnungsbau eine ähnlich hohe Personenzahl mit Wohnraum versorgen könnten. In den Unterlagen fehlt aber gänzlich eine entsprechende Alternativenprüfung, die wir hiermit einfordern.	Relativierend zu nebenstehender Stellungnahme ist anzumerken, dass das Plangebiet nicht im Freiraum liegt, sondern bereits in der Vergangenheit auf Teilflächen gewerblich genutzt wurde. Den Übergang zur freien Landschaft bildet die Wallhecke im Norden des Plangebiets, die vollständig erhalten bleibt. Insofern handelt es sich hier nicht um eine Außenbereichsfläche im „klassischen“ Sinn. Gem. Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Die Planung des Mg 169 entspricht diesem Ziel. Es ist aus nebenstehender Stellungnahme nicht ersichtlich, welche für den Wohnungsbau geeignete Flächenpotenziale in Mengede angesprochen werden. Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor (siehe Ratsbeschluss 17.02.2022 Drucksache Nr.: 21690-21). Das primäre Ziel ist die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle“,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	wozu insbesondere eine festgelegte Quote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau bei Neubaumaßnahmen beitragen soll. Weiterhin sind ausdrücklich Versorgungsaufgaben für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu beachten. Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist aktuell als angespannt zu klassifizieren (siehe Dortmunder Wohnungsmarktbericht). In dieser Situation hat die planungsrechtliche Sicherung und Ausweitung von Wohnbauland eine zentrale Bedeutung, um die Neubautätigkeit zu befördern und das Wohnungsangebot zu vergrößern. Gestützt wird dieses Planungserfordernis auch durch das Wohnungsmarktgutachten des Landes über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (GEWOS 2020) und die Aussagen des städtischen Wohnbauflächenmonitorings.
Planungshinweise aus Klimaanalyse Auch das Handlungskonzept Klima/Luft erfordert aus der Sicht des Klimaschutzes eine Begrenzung der Versiegelung. Gemäß der Klimaanalysekarte des RVR herrscht in dem Plangebiet zu einem geringen Anteil (im Westen) Stadtrandklima. Zum Großteil dominiert das Parkklima. Der betrachtete Bereich liegt im Niederungsbereich und ist Kaltluftsammlgebiet. Die Planungshinweise aus der Klimaanalyse Stadt Dortmund (RVR 2019) zielen darauf ab diesen Bereich von Bebauung freizuhalten. Dafür spricht zum einen	Wie vorstehend bereits dargelegt, liegt das Plangebiet nach den zeichnerischen Festlegungen des rechtswirksamen Regionalplans Ruhr vollständig innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs ASB. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Eine Abwägung der verschiedenen Belange wurde somit bereits auf der übergeordneten Ebene der Regionalplanung und kommunalen Flächennutzungsplanung vorgenommen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
die Bedeutung der Fläche als lokaler Ausgleichsraum sowie die Kaltluftsammlung im Talraum der Emscher.	Unabhängig hiervon, wurde zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung ein Klimagutachten erstellt (Lohmeyer, 2023). Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen: Temperaturzunahmen von mehr als 1,0 °C gegenüber der Ist-Situation beschränken sich auf das eigentliche Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes werden Temperaturzunahmen größer als 0,5 °C durch die geplante Bebauung lediglich an den direkt westlich angrenzenden Gebäuden Schaphusstraße Nr. 9 bis Nr. 13 dargestellt, wobei die Änderungen mit weniger als 1 °C ermittelt werden. Bei den Wohngebäuden Schaphusstraße Nr. 11 und Schaphusstraße Nr. 13 betreffen die Zunahmen nur teilweise die Rückseiten der Gebäude, so dass nur eine geringe Zunahme der Wärmebelastung zu erwarten ist. Da es sich bei der Schaphusstraße 9 um eine Tankstelle und nicht um ein Gebiet mit empfindlicher Nutzung handelt, ist die leichte Zunahme der Wärmebelastung in diesem Bereich von untergeordneter Bedeutung. In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes, darunter die Wohngebäude entlang der Straße Ecke, wird keine Zunahme der nächtlichen Hitzebelastung um mehr als 0,5 °C abgeleitet. Zusammenfassend ergeben sich im Untersuchungsgebiet nachts bei einer sommerlichen autochthonen Wetterlage überwiegend südöstliche Kaltluftabflüsse in unbebauten Bereichen des Untersuchungsgebietes. Durch die Planung ergeben sich kurz vor Sonnenaufgang im Nahbereich der Plangebäude und in westlich davon gelegenen Teilbereichen Lufttemperaturerhöhungen überwiegend bis

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	etwa 1,0 °C, die teilweise zu einer geringen Änderung des thermischen Komforts führen. Großräumige planungsbedingte Änderungen können ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der Abwägung, stehen daher die Belange des Klimaschutzes der geplanten Wohnbebauung nicht entgegen.
Bedeutung des Plangebietes im Biotopverbund Nördlich des Plangebiets befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eine Biotopverbundfläche des Landes NRW mit besonderer Bedeutung. Die Artenschutzprüfung (ASP) 1. und 2. Stufe sind bereits durchgeführt. Ergänzend wurde in diesem Zusammenhang auch der Baumbestand aufgenommen. Die ASP 2, erstellt vom Büro Regio gis + planung, Kamp-Lintfort (Stand: 27. August 2020) führt einige Maßnahmen auf, über die erhebliche Störungen auf das vorhandene Artenspektrum verhindert werden sollen. Im Rahmen der Aufnahme des Baumbestandes (Regio gis + planung, Kamp-Lintfort Stand: 27. August 2020) wurden 2 Bäume als Uraltbäume eingestuft, die im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden sollten. Leider sind uns weder die Artenschutzprüfungen I und II noch das Baumgutachten zur Verfügung gestellt worden. Wir bitten, diese	Nebstehend werden im Wesentlichen Aussagen zur Bestandssituation im Plangebiet und dem Umgebungsbereich gemacht, die auch in der durchgeführten Biotopkartierung zum Bebauungsplan enthalten sind. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (ASP I und II) sind Bestandteil des Planverfahrens und werden in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht offengelegt. Die Artenschutzprüfungen I und II können im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Unterlagen nachzureichen. Es fehlt eine genaue Einmessung der wegfallenden Bäume und eine entsprechende Eingriffsbilanzierung. Der Umweltplan Dortmund (2002) beinhaltet in den Planungshinweisen zu Schutzgebieten und Vorrangflächen (Karte 28 des Umweltplans) sowie zu Biotopverbund und Nutzungseignung (Karte 29 des Umweltplans) für das Plangebiet lediglich die Darstellung „schutzwürdige Böden“ unter Vorrangflächen Bodenschutz. Die Emscher und der Herrentheyer Bach sind als „naturferne Fließgewässer und Schmutzwasserläufe“ erfasst. Entlang der Emscher ist zudem die „Freihaltung von Flächen für die Umgestaltung“ (Karte 28) sowie als „freizuhaltender Grünzug“ bzw. „Erhalt und Optimierung von Kernflächen“ zur Entwicklung des Biotopverbundsystems (Karte 29) dargestellt. Das Plangebiet wurde als Baubetriebshof genutzt, sodass sich im Nordwesten eine größere versiegelte Fläche	Der vorhandene Baumbestand wurde eingemessen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weist einen Kompensationsbedarf von 44.006 Wertpunkten aus. Der Vorhabenträger hat von der Inhaberin des bei der Stadt Dortmund geführten Ökopunktekontos Nr. OK0036 die erforderlichen Wertpunkte von 44.006 Wertpunkten käuflich erworben. Hierbei handelt es sich in Teilen um die Flurstücke 770 der Flur 4, Gemarkung Kley. Die Verkäuferin hat der Stadt Dortmund die entsprechende Mitteilung gegeben, dass der Vorhabenträger die vorstehend genannte Zahl der Ökopunkte käuflich erworben hat, so dass die Abbuchung erfolgt ist. Die nebenstehende Bestandsbeschreibung ist in der Biotoptypenkartierung kartographisch erfasst. Die Aussagen des Umweltplans Dortmund (2002) sind im Umweltbericht erfasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
befindet, die sich bis zur Plangebietsmitte erstreckt. An diese Fläche schließt sich im Osten eine neophytenreiche Ruderalflur (HP71) mit Goldrute (<i>Solidago spec.</i>) und Armenischer Brombeere (<i>Rubus armeniacus</i>) sowie Schmalblättriges Weidenröschen (<i>Epilobium angustifolium</i>) und Gemeiner Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>) an. In Teilbereichen finden sich Garten- und Bauschuttabfälle. Außerhalb der versiegelten Fläche ist das Gebiet derzeit durch unterschiedlich strukturierte Brachflächen und Gehölzbestände geprägt. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe aus ca. 90 Laubbäumen mit standorttypischen Gehölzen, die überwiegend aus Rotbuchen (<i>Fagus sylvatica</i>) mit mittlerem Baumholz (BF32) besteht. Im östlichen Abschnitt der Baumreihe kommen Pappeln (<i>Populus hybr.</i>) mit starkem Baumholz (BF43) sowie einem Uraltbaum (Stammumfang 5,80 m) vor. Im Osten des Gebiets findet sich eine weitere größere Pappel (Stammumfang 4,90 m), die abgestorben ist (Totholz). Zudem kommen über die Fläche verteilt mehrere Baumgruppen und Gebüsche vor. Im zentralen Teil des Gebiets befindet sich ein ca. 1,5 m hoher Erdwall, an dessen südlichen Rand eine Baumgruppe (u. a. mit Rotbuche, Birke, Kirsche, Walnuss) stockt. Zwischen dem Wall und den Brombeergebüschen befand sich ein alter, verfallener Stall, der Ende März 2018 abgerissen wurde und dessen Abbruchteile auf einen Haufen neben der ursprünglichen	Die durchgehende Baumreihe am nördlichen Rand des Plangebiets wird in der Planung berücksichtigt. Es erfolgt am Nordrand die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und die Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB. Der Baum- und Gehölzbestand innerhalb des Plangebiets kann nicht erhalten werden, da eine sinnvolle Integration in die Baustruktur des Gebiets nicht möglich ist. Der Verlust des Baum- und Gehölzbestandes ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Stelle liegen. Zudem wurden einige Gehölze entfernt (gemäß Bestandsbeschreibung der Artenschutzprüfung, 2021). Eine weitere Baumgruppe aus Laubgehölzen (u. a. mit Eschen und Obstgehölzen) kommt im Südwesten des Plangebiets vor. Im Westen des Plangebiets finden sich entsprechend dem Gartencharakter der angrenzenden Einfamilienhäuser in den Baumgruppen verschiedene Nadel- und Ziergehölze sowie Obstbäume. In diesem Bereich kommt zudem ein Berg-Ahorn mit einem Stammumfang von 156 cm vor. An der Schaphusstraße steht eine Linde am westlichen Rand des Vorgartens am Wohnhaus Nr. 13, die gemäß Baumkataster Dortmund einen Stammdurchmesser von 46 cm aufweist.	
Vögel Im Planbereich wurden u.a. Brutnachweise für Star und Waldkauz sowie eine einmalige Sichtung eines Waldwasserläufers als Durchzügler angrenzend an das Plangebiet festgestellt. Weitere Brutvogelarten im Gebiet sind Amsel, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke. Für Blaumeise, Buchfink, Heckenbraunelle, Hohltaube, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp besteht Brutverdacht. Bei ungenehmigten Rodungsarbeiten im Frühjahr 2018 – in Planunterlagen fehlt der Hinweis auf den Verursacher! - wurden rund 1.400 m² Gehölze (Brombeere, Weide und Holunder) entfernt. Der Gartenrotschwanz kann in den gefälltten Weiden sein Bruthabitat gehabt haben. Durch die Entfernung der Weiden hat die Eignung des Habitats für den	Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Prüfung umfasst die Vorprüfung (Stufe I) sowie die vertiefende Art-für-Art bezogene Prüfung der Verbotstatbestände unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen und eines weiteren Risikomanagements (Stufe II). Während der Begehungen am 28.02.2018 wurden ubiquitäre Vogelarten wie Blaumeise und Hohltaube beobachtet. Bei den vertiefenden Kartierungen im Spätsommer 2018 und im Frühjahr/Sommer 2019 gelangen Nachweise zu planungsrelevanten Tierarten. Sicher nachgewiesene, planungsrelevante Tierarten sind in dem Plangebiet Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, Star und Waldkauz.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Gartenrotschwanz, aufgrund der Reduzierung geeigneter Nistplätze im Plangebiet, deutlich abgenommen. Wir fordern die Wiederherstellung der Ausgangssituation vor der Rodung. Fledermäuse Laut Messtischblatt 4110/1 Dortmund kommen im Raum Mengede sieben Fledermausarten vor. In den Bestandsbäumen fanden sich teilweise Spechthöhlen und Baumhöhlen. Diese Strukturen können sowohl als potenzielles Sommer- als auch Winterquartier dienen. So nutzen Abendsegler ganzjährig Spechthöhlen als Quartier, aber auch andere Baumhöhlen (meistens in Höhen von 4 bis 12 m). Die Rauhaufledermaus nutzt Rindenspalten und Baumhöhlen in reich strukturierten, naturnahen Waldbereichen. Mitte September 2018 konnten im Plangebiet vermehrt Rufe der Rauhaufledermaus aufgezeichnet werden. Somit ist mit einem temporären Vorkommen während der Wanderungszeit zu rechnen. Zwergfledermäuse nutzen ganzjährig unterschiedliche Spalten in und an Gebäuden. Nahrungserwerb der Zwergfledermaus erfolgt meistens entlang von linearen Gehölzstrukturen auf festen Flugbahnen. Während der akustischen Aufzeichnungen konnten vor allem Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Im Plangebiet konnten neben Ortungsrufen auch sogenannte Feeding-Buzz (Jagdrufe) aufgezeichnet werden, sowie gelegentliche Sozialrufe. Im Spätsommer konnten zudem Aufnahmen aufgezeichnet werden, die auf ein Vorkommen von Weibchen mit Jungtieren hindeutet. Mit einer	Außerdem konnte im Untersuchungsgebiet einmalig ein Waldwasserläufer festgestellt werden. Zudem gab es Brutnachweise nicht planungsrelevanter Vogelarten. Brutnachweise gibt es für den Star und den Waldkauz in dem Gehölzstreifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Beide Arten sind planungsrelevant. Der Star nutzt unter anderem Baumhöhlen (Ast- und Spechtlöcher) als Bruthabitat. Der Waldkauz ist ebenfalls auf ein gutes Höhlenangebot für einen Brutplatz angewiesen. Durch das hohe Alter und bereits vorhandene größere Baumhöhlen in den Weichholzbäumen stellt das Plangebiet mit der angrenzenden Baumreihe für beide Arten ein gutes Bruthabitat dar. Höhlenbäume liegen dabei sowohl zentral im Plangebiet als auch in der Baumreihe am Nordrand des Plangebiets. Durch die Bebauung des Plangebietes ist neben dem Verlust der zentral gelegenen Höhlenbäume auch mit anthropogenen Störungen, wie Verkehr und Bewegung, auf die nördlich gelegene Baumreihe zu rechnen. Weiterhin stellt die zu erhaltende Baumreihe ein wertvolles Bruthabitat für die ubiquitären Vogelarten dar, die weniger stark durch die Störungen vergrämt werden. Neben der Baumreihe finden sich weitere Bäume mit Baumhöhlen oder Totholz im Plangebiet, die von Star und den ubiquitären Arten genutzt werden können. Diese gehen durch die Neubebauung verloren.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Wochenstube in unmittelbaren Nähe ist jedoch nicht zu rechnen. Das Plangebiet kann als regelmäßiges und bedeutendes Jagdgebiet der Zwergfledermaus angesehen werden.	Aufgrund der Befundergebnisse sind somit Maßnahmen zum Artenschutz zu ergreifen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Um erhebliche Störungen auf das vorhandene Artenspektrum zu verhindern, ist der Baustart zwischen Oktober und Ende Januar zu legen. Des Weiteren ist die Baumreihe mit den Sträuchern zu erhalten und zu schützen. Es ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die z.B. Baume vor Fällung auf Besatz prüft und die Umsetzung von CEF-Maßnahmen betreut. Als CEF-Maßnahme (vorzeitige Maßnahme) wurden bereits Anfang 2025 jeweils drei Nistkasten für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz angebracht. Zur gleichen Zeit sind als CEF-Maßnahme 20 Fledermauskasten für Zwerg-, Rauhaufledermaus und Abendsegler zu angebracht worden. Weitere 20 Fledermauskasten sind an die Fassaden (wahlweise hinter Putz) anzubringen. Damit keine Störungen durch die Beleuchtung auftreten, ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu installieren. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sicher verhindert werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Aus den genannten Gründen lehnen wir die Wohnbebauung in Gänze ab und bitten um die Vorlage entsprechender Alternativpläne.	<u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.