Bebauungsplan InO 244 - Max-Eyth-Straße Dortmund

Umweltbericht

Stand: 10.04.2025

FROELICH & SPORBECK
UMWELTPLANUNG UND BERATUNG

Verfasser	FROELICH & SPORBECK GmbH & Co. KG
Adresse	Niederlassung Bochum
	Ehrenfeldstraße 34
	44789 Bochum
Kontakt	T +49.234.95383-0
	bochum@fsumwelt.de
	www.froelich-sporbeck.de

Projekt	
Projekt-Nr.	NW-191067
Status	Endbericht
Version	
Datum	10.04.2025

Bearbeitung	
Projektleitung	Volker Bösing, Dipl.-Landschaftsökologe, M.Sc. Biologie
Bearbeiter/in	M.Sc. Geographie Philipp Swertz
Freigegeben durch	Björn Mohn (Geschäftsführer)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	**Einleitung**	**6**
1.1	Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes	6
1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3	Standortbegründung (B-Plan) für das Planungsvorhaben	6
2	**Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise**	**8**
2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	8
2.1.1	Bau- und Planungsrecht	8
2.1.2	Umwelt- und Naturschutzrecht	9
2.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen / Planerische Vorgaben	10
2.2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Regionalplan	10
2.2.2	Darstellung des Flächennutzungsplanes	10
2.2.3	Festsetzung rechtskräftiger Bebauungspläne	10
2.2.4	Landschaftsplan	11
2.2.5	Umweltplan Dortmund	11
2.3	Scoping	12
2.3.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	12
2.3.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
2.4	Methodische Vorgehensweise	13
2.4.1	Umweltprüfung	13
2.4.2	Eingriffsregelung	13
2.4.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
3	**Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation**	**15**
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	15
3.2	Entwicklung des Zustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	21
3.3	Grundbelastung des Raumes	21
3.4	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes	22
4	**Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Prüfung**	**23**
4.1	Planungsrelevante Arten	23
4.2	Weitere besonders geschützte Arten	24
4.3	Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen	25
4.4	Fazit	26
5	**Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**	**27**
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	29
5.2	Verkehrliche Erschließung	29
5.3	Entwässerung	29
5.4	Grünordnerisches Konzept	29

6 Ermittlung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 32
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt 32
6.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 32
6.1.2 Fläche, Boden, Wasser 32
6.1.3 Luft, Klima und Luftqualität 34
6.1.4 Landschaft 34
6.1.5 Natura 2000-Gebiete 34
6.1.6 Menschen und menschliche Gesundheit 34
6.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 37
6.1.8 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen 37
6.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien 38
6.2 Wechselwirkungen 38
6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen 38
6.4 Beschreibung der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 38
7 Städtebauliche Planungsvarianten am ausgewählten Standort 39
8 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen inklusive artenschutzrechtlicher Maßnahmen (Bau- und Betriebsphase) 40
8.1 Einleitung (inkl. rechtlicher Einstufung des Gebietes) 40
8.2 Maßnahmen zur Vermeidung 40
8.3 Maßnahmen zur Verringerung 41
8.4 Eingriffsregelung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 42
8.5 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe 45
8.6 Baumersatz 45
8.7 Zusammenfassung 46
9 Änderung nach Abschluss der Offenlage 47
10 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 48
11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bauleitplanes (Monitoring) 49
12 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse 50
13 Referenzliste der Quellen 52
14 Anlagen 54

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Umweltbelange im BauGB 8
Tab. 2: Relevante Fachgesetze und sonstige Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts 9
Tab. 3: Planungsrelevante Arten für den Messtischblatt-Quadranten 4414-3 23
Tab. 4: Übersicht Bauzeitenregelung an Gehölzen 26
Tab. 5: Übersicht Bauzeitenregelung an Gebäuden 26
Tab. 6: Bewertung Ausgangszustand 43
Tab. 7: Bewertung Planungszustand 44
Tab. 8: Biotopwertdifferenz 45

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Regionalverband Ruhr (RVR) 2023, verändert) 10
Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan InO 219 östlicher Teil 11
Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs, schematische Darstellung (Quelle: TIM-online, verändert) 12
Abb. 4: leerstehendes Gebäude 16
Abb. 5: Hängebuche, Nr. 21, ND 16
Abb. 6: Stadtrat-Cremer-Allee 16
Abb. 7: Parkanlage Max-Eyth-Str. 16
Abb. 8: Hängebuche, Nr. 44 17
Abb. 9: Brachfläche 17
Abb. 10: Parkplatz mit Platanen 17
Abb. 11: Hängebuche 17
Abb. 12: Bebauungsplan InO 244 – Max-Eyth-Straße –, Stand 19.03.2025 28
Abb. 13: Freianlagenplanung, Stand 05.03.2024 31
Abb. 14: Ausgangszustand Plangebiet 43

Kartenverzeichnis

Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1	Bestandsplan Biotoptypen	1:500
2	Planung Biotoptypen	1:500

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Die KORE GmbH plant, auf einem Grundstück an der Max-Eyth-Straße in Dortmund neue Gebäudekomplexe zu errichten. Für das Vorhaben an der Max-Eyth-Straße wird der Bebauungsplan „InO 244 Max-Eyth-Straße“ aufgestellt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in § 2 (4) vor, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert und schließen insbesondere die Vorgaben bzw. Inhalte von Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) ein.

Der vorliegende Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Anlage 1 des BauGB gibt die Inhalte des Umweltberichts vor.

Regelmäßiger Teil der Zulassungsverfahren ist nach aktuell geltendem Recht außerdem die Bewältigung der Vorschriften zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten. Dies umfasst die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ggf. ist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gegeben sind. Dies erfolgt in einer gesonderten Artenschutzprüfung (Stufe II) (FROELICH & SPORBECK 2020), deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht zusammengefasst dargestellt werden.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Südlich des Westfalendamms und östlich der Max-Eyth-Straße in Dortmund befindet sich ein aktuell brachgefallenes Areal, auf dem sich ein nicht mehr genutztes Bürogebäude befindet. Zur Nachnutzung der Fläche ist es vorgesehen, den Bebauungsplan „InO – 244 Max-Eyth-Straße“ aufzustellen. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs umfasst dabei ca. 1,72 ha. Der Entwurf des B-Plans (Planungsstand 27.03.2024) sieht angrenzend an den Westfalendamm ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung“ vor. Im übrigen Plangebiet sollen insgesamt neun Baufelder als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Neben den nahezu vollständig überbaubaren Grundstücksflächen sind Freiflächen und Spielplatzflächen vorgesehen. Es ist vorgesehen, sowohl das sonstige Sondergebiet als auch die allgemeinen Wohngebiete vollständig mit Tiefgaragen zu unterbauen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans InO 244 Max-Eyth-Straße sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des oben genannten städtebaulichen Entwicklungsziels geschaffen werden.

1.3 Standortbegründung (B-Plan) für das Planungsvorhaben

Im gesamten Stadtgebiet, aber insbesondere in den südlich des Westfalendamms (der Bundesstraße 1) gelegenen Dortmunder Stadträumen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Es ist daher Ziel der Stadtentwicklung, Baulandpotentiale für die Entwicklung von Wohnnutzungen zu mobilisieren. Mit der Schaffung neuer Wohnbebauung kann dieser Zielsetzung Rechnung getragen werden. Es entspricht modernen städtebaulichen Grundsätzen, für die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet gelegene Brachflächen zu entwickeln bzw. neu zu nutzen, um weitere

Bodenversiegelungen an den Stadtgrenzen bzw. im Freiraum soweit wie möglich zu vermeiden. Dies steht auch im Einklang mit der Zielsetzung des § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches und gibt so dem ökologischen und ökonomischen Erfordernis einer städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor einer aufwendigen Außenentwicklung (SCHEUVENS + WACHTEN 2021).

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Bürogebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Das Bürogebäude steht seit vielen Jahren leer und ist auch aufgrund von Vandalismus und Brandereignissen schwer beschädigt. Die Wiederinbetriebnahme und Neuvermietung wurde durch den Eigentümer geprüft, ist jedoch wirtschaftlich nicht erreichbar (SCHEUVENS + WACHTEN 2021).

Dies eröffnet die Möglichkeit für eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks sowie die Schaffung von neuem Wohnraum. Daher sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, innerstädtischen attraktiven Wohnquartiers unmittelbar in das bestehende Wohngebiet der Gartenstadt-Süd und gut angebunden an die Dortmunder Innenstadt geschaffen werden. Damit kann insbesondere dem Konzept der Stadt der kurzen Wege entsprochen werden. Untergeordnete Flächenanteile sollen in diesem Zusammenhang für eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung geöffnet werden können. Eine gewerbliche Nutzung entlang des Westfalendamms (B1) bietet darüber hinaus die Chance, dahinterliegende Wohnnutzungen vor Immissionen zu schützen (SCHEUVENS + WACHTEN 2021).

Aufgrund der hohen Lagegunst des Plangebiets soll ein adäquates Maß der baulichen Dichte – von Nord nach Süd abnehmend – erreicht werden. Über einen qualitätsvollen städtebaulichen Entwurf, dessen Eckpunkte in diesem Bebauungsplan festgeschrieben werden, sollen Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen sowie im geringeren Maße Flächen für Büros, Dienstleistung und Verwaltung ermöglicht werden (SCHEUVENS + WACHTEN 2021).

2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

Im Folgenden werden Gesetze und Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung herangezogen.

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

In einzelnen Fachgesetzen und Fachplänen werden für die Belange des Umweltschutzes Ziele und allgemeine Grundsätze dargestellt, welche die Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen bilden. Die nachfolgende Zusammenstellung (Tab. 1 & 2) enthält die wesentlichen Ziele für das Plangebiet. Es werden jeweils die Fachgesetze in der aktuell gültigen Fassung verwendet.

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Tab. 1: Umweltbelange im BauGB

Belange des Umweltschutzes	Vorschrift
Menschen / Gesundheit / Bevölkerung	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c) und e) bis j) BauGB
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), b), g) und i) sowie ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Abs. 3 und 4 BauGB
Boden	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) und i) BauGB
Fläche	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) und i) und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und 3 BauGB
Wasser	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) und i) BauGB
Luft / Klima	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), h) und i) BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 5) BauGB
Landschaft	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) und i) BauGB
Kultur- und sonstige Sachgüter	Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d) und i) BauGB

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Tab. 2: Relevante Fachgesetze und sonstige Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts

Belange des Umweltschutzes	Vorschrift
Menschen / Gesundheit / Bevölkerung	DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (insbesondere schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1), GIRL, EU-Richtlinie 2002/49/EG – Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm bzw. § 47 a-f BImSchG; EU-Richtlinie 2008/50/EG Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa bzw. 39. BImSchV
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1, 5 und 6 BNatSchG, Kapitel 3 BNatSchG (§§13-19 zum allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft)
Boden	Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes gem. § 1 BBodSchG, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV), Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG
Fläche	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG
Wasser	Grundsätze der §§ 6 und 6a WHG, LWG NW, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BNatSchG
Luft / Klima	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG, TA-Luft; EU-Richtlinie 2008/50/EG Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa bzw. §§ 44-47 BImSchG
Landschaft	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BNatSchG und LNatSchG NW
Kultur- und sonstige Sachgüter	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG

Des Weiteren ist bei Baumfällungen im Stadtgebiet Dortmund die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten (STADT DORTMUND 2006). Geschützt sind demnach alle Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm oder mehr aufweist. Nicht unter diese Satzung fallen gem. § 3 Abs. 3 *„Nadelbäume und Obstbäume - mit Ausnahme von Zier- und Wildformen, Walnussbäumen und Esskastanien“*. Für die Beseitigung von Pappeln gilt § 8 der Satzung. Das Ersatzbaumverhältnis richtet sich nach dem Stammumfang. Ein Ausgleich des zu fällenden geschützten Baums erfolgt dementsprechend mindestens im Verhältnis 1:1. Der Ersatzbaum muss ein einheimischer Laubbaum sein und für den vorliegenden B-Plan abweichend von der Baumschutzsatzung folgende Mindestqualitäten aufweisen: 3xv., Stammumfang mindestens 20-25 cm.

Sind gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen / Planerische Vorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr, Blatt 23 (Stand: Inkrafttreten am 28.02.2024) weist im Vorhabenbereich und den umliegenden Arealen großflächig Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die B1 und die B 236 sind als Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt (RVR 2023).

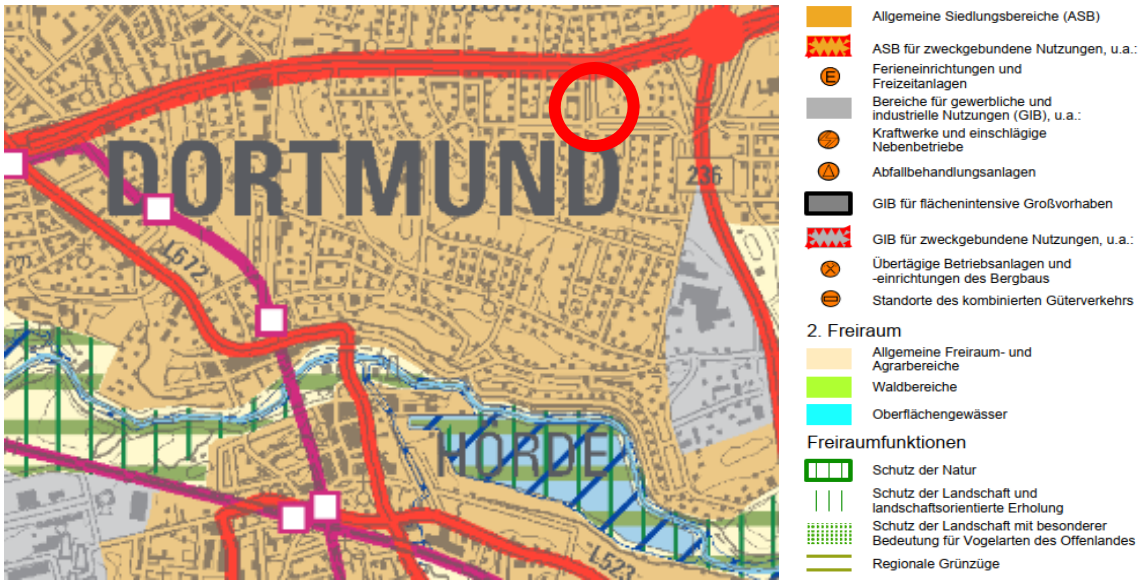


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Regionalverband Ruhr (RVR) 2023, verändert)

2.2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der seit 2004 rechtswirksame und am 01.08.2022 inkl. seiner Änderungen und Berichtigungen neu bekanntgemachte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2004 stellt den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude dar. Der größere, südliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht unter Berücksichtigung seines nicht parzellenscharfen Darstellungsmaßstabs den geplanten baulichen Nutzungen und Festsetzungen. Der Bebauungsplan InO 244 – Max-Eyth-Straße - entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind.

2.2.3 Festsetzung rechtskräftiger Bebauungspläne

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 1258 sowie ein kleiner Teil des Flurstücks 1257) besteht der Geltungsbereich des Bebauungsplans InO 219 Rheinlanddamm/Westfalendamm – Teilbereich Ost: Märkische Str. bis B236n. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 09.12.2005 rechtskräftig. Er setzt für die Fläche an der Max-Eyth-Straße Ecke Westfalendamm ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung in offener, drei- bis viergeschossiger Bauweise fest (SCHEUVENS + WACHTEN 2021).

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan konkretisierende textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm und Luftschadstoffe), zur äußeren baulichen Gestalt sowie zur Ausführung von Werbeanlagen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. §30 Abs. 3 BauGB. Es gilt die

Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990. Das Flurstück 1257 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB (SCHEUVENS + WACHTEN 2021).

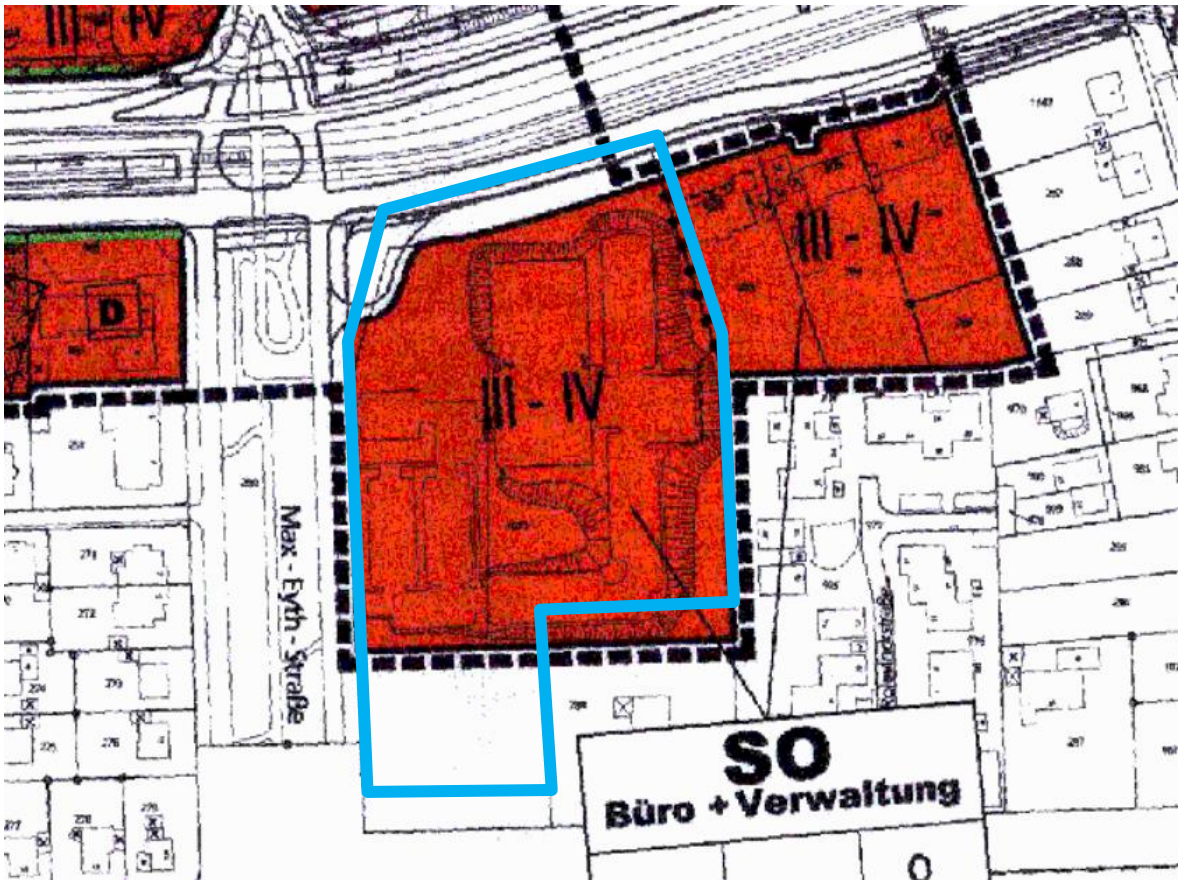


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan InO 219 östlicher Teil
(Quelle: Stadt Dortmund, geo.dortmund.de, Abgrenzung B-Plan InO 244 in blau)

2.2.4 Landschaftsplan

Die Stadt Dortmund hat am 18.06.2020 den Landschaftsplan Dortmund als Satzung beschlossen. Der Landschaftsplan dient u.a. dem Erhalt der Biodiversität und dem Klimaschutz, auch im innerstädtischen Bereich. Der Grünfläche an der Max-Eyth-Straße kommt gem. der Grundlagenkarte II des Landschaftsplans eine Funktion im Biotopverbundsystem zu (STADT DORTMUND 2020). Die Bereiche abseits der Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans weisen keine weiteren Funktionen auf (Stadt Dortmund 2020).

2.2.5 Umweltplan Dortmund

Bereits 2002 wurde seitens der Stadt Dortmund der Umweltplan Dortmund aufgestellt, um den verschiedenen Ansprüchen des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge im Zuge des sich vollziehenden Strukturwandels gerecht zu werden. Für den Geltungsbereich können dem Umweltplan verschiedene Aspekte, wie beispielsweise Aussagen zum Biotop- und Nutzungsstrukturen und zu Klimatoptypen entnommen werden. Für den Fall, dass im Umweltplan abweichende oder ergänzende Angaben bei der Ermittlung des derzeitigen Umweltzustands vorliegen, werden diese in den nachfolgenden Unterkapiteln berücksichtigt.

2.3 Scoping

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist zur Ermittlung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB) eine Scopingunterlage anzufertigen. In diesem Zusammenhang wird eine zielgerichtete Abgrenzung der Untersuchungsinhalte vorgenommen, um eine Optimierung des Planverfahrens zu ermöglichen. Für diesen Zweck wird ein Untersuchungsraum abgegrenzt. Im vorliegenden Umweltbericht wird vornehmlich das Plangebiet betrachtet, aber auch Auswirkungen, die darüber hinaus gehen. Hinweise, die über das normale Maß an zu beachtenden Belangen hinausgehen, die in die Umweltprüfung einbezogen werden müssen, sind im Scoping-Verfahren festgestellt worden.

2.3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 1,72 ha. Das Plangebiet befindet sich im Dortmunder Stadtteil Gartenstadt-Süd, südlich des Westfalendamms (B1) und westlich der B 236. Die genaue Abgrenzung kann der untenstehenden Abbildung entnommen werden. In schwarz abgegrenzt ist der Untersuchungsraum, der ca. 350 m nach allen Seiten den Geltungsbereich umgibt.

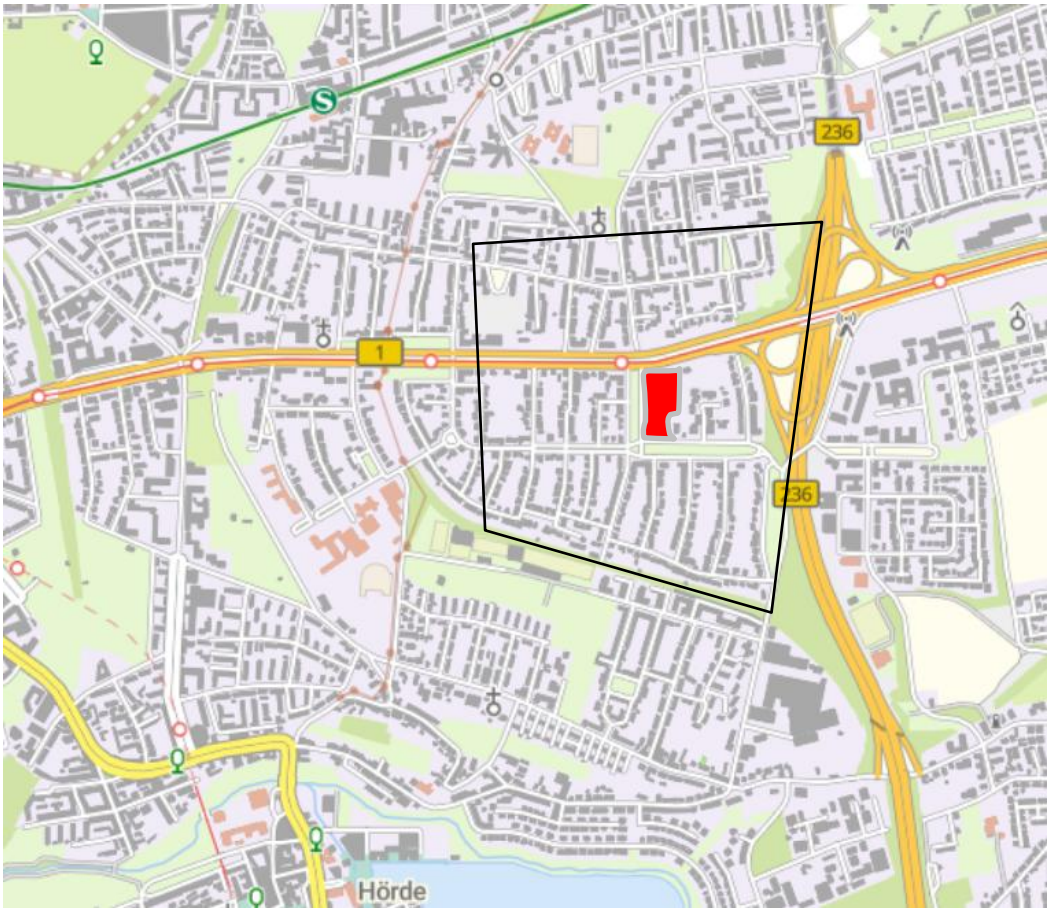


Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs, schematische Darstellung (Quelle: TIM-online, verändert)

2.3.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detailierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Inhalte der Umweltprüfung richten sich dabei nach Anlage 1 BauGB. Im Rahmen des Scoping-Verfahrens sind Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Nach Auswertung der Stellungnahmen ist der

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für den Bebauungsplan InO 244 Max-Eyth-Straße festgelegt worden. Als Ergebnis des Scoping-Verfahrens sind zur Prognose der Umweltauswirkungen weitere Fachgutachten zu erstellen (u.a. Schallgutachten, Luftschadstoffuntersuchungen, Verkehrsgutachten/Mobilitätskonzept etc.).

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet und beziehen sich darauf. Auswirkungen auf den weiteren Untersuchungsraum werden im Folgenden nur beschrieben, sofern diese vorliegen oder erwartet werden. Die Prognose der Auswirkungen basiert auf der Auswertung der o.g. Gutachten sowie allgemein zugänglicher Unterlagen und Daten, wie beispielsweise TIM-online 2.0 und ELWAS Web sowie eigenen Erhebungen.

2.4 Methodische Vorgehensweise

2.4.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans (gem. § 1 Abs. 2 BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Umweltprüfung wird im Rahmen eines Umweltberichtes gemäß § 2a i. V. m. Anlage 1 BauGB dokumentiert, in dem die abwägungsrelevanten umweltbezogenen Sachverhalte als Teil der Begründung dargelegt werden.

2.4.2 Eingriffsregelung

Die im Umweltbericht ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 14 bis § 18 BNatSchG) zu kompensieren. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund“ (STADT DORTMUND, 2009) zur Ermittlung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs bilanziert. Die Eingriffe sind primär durch landschaftspflegerische Maßnahmen vor Ort oder, sofern nicht möglich, durch Maßnahmen an anderer Stelle auszugleichen. Grundlage für die Bewertung des Ausgangszustandes bei der Eingriffsregelung ist der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sowie die teilweise Einstufung nach § 34 BauGB im südlichen Teilbereich. Der Planzustand wird durch die vorliegende Planung abgebildet.

2.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Regelmäßiger Teil der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist die Bewältigung der Vorschriften zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten. Dieser umfasst die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Falls erforderlich ist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung *„Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“* des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW lässt sich eine Artenschutzprüfung in drei Stufen unterteilen:

- Stufe I Vorprüfung,
- Stufe II Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände,
- Stufe III Ausnahmeverfahren.

Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Auswertung vorhandener Unterlagen/Daten dar. Entsprechend den Vorgaben der gemeinsamen Handlungsempfehlung können

Informationen über das Vorkommen von sogenannten planungsrelevanten Arten, die in der Artenschutzprüfung einzelartbezogen zu berücksichtigen sind, dem Fachinformationssystem „Geschütze Arten“ sowie der Landschaftsinformationssammlung „@LINFOS“ des LANUV entnommen werden. Die darin enthaltenen Angaben über Artvorkommen auf Messtischblattebene bzw. die im Fundortkataster konkret verorteten Artnachweise wurden ausgewertet.

Im Rahmen einer Datenabfrage wurden außerdem folgende Institutionen angefragt:

- Amtlicher Naturschutz,
- Biologische Station,
- Ehrenamtlicher Naturschutz

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden in Kapitel 4 aufgeführt.

3 Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

Nachfolgend werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB im Hinblick auf den derzeitigen Zustand, einschließlich der besonderen Umweltmerkmale bei Nicht-Durchführung der Planung beurteilt.

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Um die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten durch das Vorhaben festzustellen, wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe II) erstellt. Aussagen zu vorhandenen Tieren und artenschutzrechtlichen Aspekten im Plangebiet können Kapitel 4 entnommen werden.

Darüber hinaus kann der Vorhabenbereich für ubiquitäre und ungefährdete Arten (z. B. Amsel, Kohlmeise, Buschfink, Elster), als Bruthabitat und Nahrungshabitat eingestuft werden. Bei diesen Arten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei vorhabenbedingen Eingriffen, aufgrund des günstigen Erhaltungszustands und der großen Anpassungsfähigkeit, keine Erfüllung der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt.

Pflanzen/biologische Vielfalt

Grundlage für die Bestandserfassung und -beschreibung der Biotoptypen ist die Biotoptypenkartierung, die im Oktober 2020 durchgeführt wurde. Die Biotoptypen wurden nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008) aufgenommen und bewertet und anschließend in die Biotoptypenliste der Stadt Dortmund (STADT DORTMUND, 2009) übersetzt.

Das Gelände Max-Eyth-Str. Nr. 2 befindet sich in Dortmund-Gartenstadt-Süd und grenzt südlich an den Westfalendamm (B 1) an. Das Grundstück wird im Zentrum durch das leerstehende mehrstöckige Bürogebäude und einen umgebenden Baumbestand hohen Alters geprägt. Besonders hervorzuheben sind zwei Hängebuchen (Baumnummern 21 und 44 siehe Abb. 5 und 8) und insgesamt fünf Blutbuchen (Baumnummern 78,79, 83, 93, 94) die alle ein hohes Alter aufweisen. Die südliche der beiden Hängebuchen ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Die Blutbuchen befinden sich im äußersten südlichen Bereich (Bäume 93 und 94), im nordwestlichen Bereich (Bäume 78 und 79) sowie im äußersten nördlichen Bereich (Baum 83) des Plangebietes.

Das Gebäude ist durch asphaltierte Zuwegungen erschlossen, teilweise ist ein engfugiges Pflaster gelegt. Der Parkplatz südwestlich des Gebäudes ist mit Platanenreihen mittleren Alters bestanden, weitere Stellplätze sind beidseitig der Zuwegung vorhanden.

Im Südteil befindet sich eine größere Brachfläche, die heute nur noch einen geringen Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze (Stadtrat-Cremer-Allee) aufweist. Die Brachfläche ist in großen Teilen mit Brombeere überwachsen. Es liegen Fällgenehmigungen für den vorhandenen Baumbestand vor.

Die ansteigende Böschung im Osten bildet die Grenze zu der angrenzenden Wohnbebauung der Rolevinckstraße. Die Böschung ist mit einem Gehölzstreifen aus heimischen Arten wie Feldahorn,

Birke, Spitz- und Feldahorn bestanden. Unmittelbar am Straßenraum stocken Platanen. Ausgesprochene Zierarten sind im Untersuchungsraum selten. Zu nennen wären hier der Japanische Kuchenbaum, der in wenigen Exemplaren im Eingangsbereich vorhanden ist und eine Magnolie, die westlich der Hängebuche steht. Die Magnolie weist einen beträchtlichen Stammschaden auf. Zu den Arten mit besonderem Schaucharakter gehören die bereits erwähnten Blut- und Hängebuchen. Ein Exemplar der Stechpalme (*Ilex aquifolium*, Baum Nr. 45) zählt mit einem Stammumfang von 121 cm zu den stärksten Stechpalmen Deutschlands. Einige Bäume in unmittelbarer Nähe des Gebäudes wurden bereits entfernt.

Neben dem Baumbestand sind noch Ziersträucher wie Kirschlorbeer und Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) vorhanden.

Zwischen den beiden Fahrstreifen der Max-Eyth-Str. befindet sich eine kleine Parkanlage mit parallel verlaufendem Radweg. Im betrachteten Teil der Parkanlage stocken Linden geringen Alters.



Abb. 4: leerstehendes Gebäude

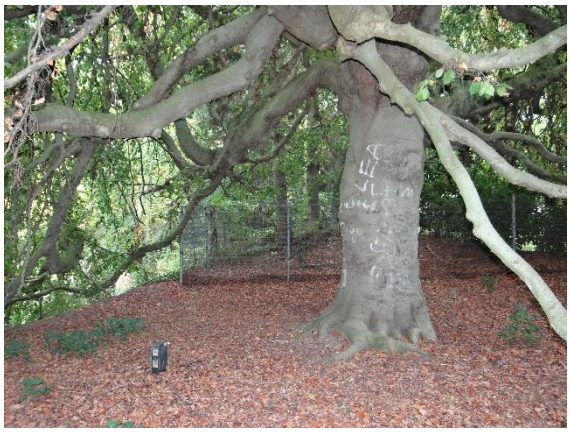


Abb. 5: Hängebuche, Nr. 21, ND



Abb. 6: Stadtrat-Cremer-Allee



Abb. 7: Parkanlage Max-Eyth-Str.



Abb. 8: Hängebuche, Nr. 44



Abb. 9: Brachfläche



Abb. 10: Parkplatz mit Platanen



Abb. 11: Hängebuche

Fläche, Boden, Wasser

Fläche

Insgesamt umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans ca. 1,72 ha. Bedingt durch die ehemalige Nutzung als gewerblicher Standort und die innerstädtische Lage sind bereits Versiegelungen im Umfang von ca. 4.700 m² vorhanden.

Boden

Die Grundlage für die flächenbezogenen Aussagen zum Umweltbelang Boden ist die Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW.

Im Bereich des Vorhabens ist der natürliche Bodentyp eine Parabraunerde, die als schutzwürdiger Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bzw. für die natürliche Bodenfruchtbarkeit klassifiziert wird. Die Parabraunerde ist mit Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 68-85 als sehr fruchtbar eingestuft worden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der versiegelten Bereiche, kann davon ausgegangen werden, dass die ursprünglich vorkommenden natürlichen Parabraunerden großflächig anthropogen

überprägt wurden und nicht mehr als natürlich gewachsenen Böden vorhanden sind. Ökologische Bodenfunktionen sind entsprechend bereits weitestgehend verloren gegangen bzw. eingeschränkt.

Die Stellungnahme zum geplanten Bodenaushub (WESSELING 2023B) bestätigt die großflächige anthropogene Überprägung der Böden. Es wurden großflächig künstliche und teils belastete Substrate in den Untergrund eingebracht.

Methanausgasung

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich“ sind (UMWELTAMT STADT DORTMUND 2002).

Altlasten

Für den Bereich des Plangebiets liegen keine Eintragungen im Kataster der Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen vor. Innerhalb des Plangebiets sind großflächig künstliche Auffüllungen vorhabenden, die Fremdstoffe enthalten (IGC CONSULT GMBH 2017; WESSELING GMBH 2023B; STADT DORTMUND, FB60/2-1, MITTEILUNG VOM 11.03.2022). Dementsprechend wird der gesamte Geltungsbereich des B-Plans als potenzielle Altlastenfläche gekennzeichnet.

Kampfmittel

Nach Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg mit Stand vom Februar 2024 liegt das Plangebiet innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. 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 im Bebauungsplan aufgenommen.

Allgemein ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen oder verdächtige Gegenstände zu beobachten. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Bergbauliche Einwirkungen

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-Aktiengesellschaft. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Adele“ ist die E.ON.SE. Die Abstimmung mit den Bergwerksfeldeigentümerinnen ist erfolgt. Aus Sicht der beiden Eigentümerinnen gibt es keine Bedenken.

Wasser

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Ebenfalls sind keine gemäß der Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper vorhanden.

Im Bereich des Vorhabens liegen keine festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete nach §§ 51 bzw. 53 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ein Hochwasserrisiko

(§ 74 WHG) besteht ebenfalls nicht. Der Vorhabenbereich liegt darüber hinaus nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (§ 76 WHG). Außerhalb des Vorhabenbereichs fließt die Emscher ca. 1.300 Meter südlich. Das nächstgelegene Stillgewässer ist der Buschmühlenteich in einer Entfernung von ca. 2.300 Metern südwestlich.

Grundwasser

Der Vorhabenbereich gehört zum Grundwasserkörper „Oberkreide-Schichten des Hellweg / West". Dieser weist eine mittlere wasserwirtschaftliche Bedeutung auf und dient teilweise der Mineralwassergewinnung. Der chemische und mengenmäßige Zustand ist jeweils als gut bewertet (ELWAS 2024).

Luft, Klima und Luftqualität

Die Grünfläche im Bereich der Max-Eyth-Straße sowie im Bereich der südlich angrenzenden Stadtrat-Cremer-Allee ist gem. des Fachinformationssystems Klimaanpassung des LANUV dem Klimatop der „innerstädtischen Grünflächen" zugeordnet. Innerörtliche, parkartige Grünflächen wirken aufgrund des relativ extremen Temperatur- und Feuchte-Tagesganges und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die bebaute und meist überwärmte Umgebung. Größere Grünflächen dienen als Ventilationsschneisen. Innerörtliche Grünflächen mit dichtem Baumbestand stellen durch Verschattung tagsüber kühle Ausgleichsflächen mit hoher Luftfeuchtigkeit gegenüber der erwärmten Umgebung dar. Die positiven klimatischen Effekte wirken nur kleinräumig innerhalb der Grünfläche selbst. Eine Wirkung auf die umliegenden Siedlungsbereiche sowie den zentralen Bereich des Plangebiets ist nicht gegeben, da diese tagsüber als thermisch stark belastet eingestuft werden. Aufgrund der Größe und der fehlenden Reliefenergie ist die Grünfläche ebenfalls nicht geeignet nachts Kaltluft in nennenswertem Maße zu produzieren. Der zentrale Bereich des Plangebiets zählt gem. der Klimatopkarte zu den Stadtrand- bzw. Vorstadtklimatopen. Das Stadtrand-Klimatop wird im Gegensatz zu den innerstädtischen Grünflächen durch dichter stehende Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Das Plangebiet wird großräumig betrachtet von Kaltluft angeströmt, die im Süden Dortmunds entsteht und in nördlicher Richtung nachts abfließt. Durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und die Bahnlinie auf dem Westfalendamm, sowie durch bestehende Versiegelungen ist das Vorhabengebiet hinsichtlich der lufthygienischen Situation und der Klimafunktion als vorbelastet einzustufen.

Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet ist nicht Teil der freien Landschaft, sondern gehört zu einem innerörtlichen, teils bebauten Gebiet, welches vor allem durch die bestehende Max-Eyth-Straße, Grünzüge innerhalb der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee sowie die umliegende Wohnbebauung und die nördlich verlaufende B1 geprägt ist. Das Stadtbild im Plangebiet und in dessen Umfeld weist bedingt durch die Grünanlage, die Allee entlang der Max-Eyth-Straße, der Stadtrat-Cremer-Allee und der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen den Charakter einer Gartenstadt auf.

Natura 2000 Gebiete

Neben den Schutzgebieten nach BNatSchG / LNatSchG NRW existieren weitere Schutzkategorien, die nicht über den Landschaftsplan ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um Natura 2000-Gebiete (i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr.8 BNatSchG). Innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung existieren keine Natura 2000-Gebiete.

Menschen und menschliche Gesundheit

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet besteht im zentralen Bereich aus einer innerstädtischen Brache. Angrenzend verlaufen die Max-Eyth-Straße selbst sowie ein Rad-/Fußweg innerhalb der Grünanlage, die die beiden Richtungsfahrbahnen voneinander trennt. Die Wegeverbindung endet im Süden an der Stadtrat-Cremer-Allee. Analog zur Max-Eyth-Straße werden die Richtungsfahrbahnen der Stadtrat-Cremer-Allee ebenfalls durch eine Grünanlage voneinander getrennt. Im Norden wird der Rad-/Fußweg über die B1 geführt, ermöglicht den Zugang zur Bahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“ und endet nördlich der B1 an der Gabelsbergerstraße. Das brachgefallene Areal und die Grünanlagen zwischen den bestehenden Fahrbahnen der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee weisen keine Funktion zur Naherholung auf.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet unterliegt auch heute schon einer Hintergrundbelastung durch Luftschadstoffe. Quellen sind vor allem der Straßenverkehr auf der B1, der nahegelegenen B236, der Max-Eyth-Straße selbst und der Stadtrat-Cremer-Allee sowie die Bahnlinie im Bereich der B1. Ebenfalls entstehen Emissionen von Heizungsanlagen der umliegenden Wohnbebauung (PEUTZ, 2024 B).

Lärm – Verkehrslärm / Gewerbelärm

Als Vorbelastung ist der Verkehrslärm der umliegenden Hauptverkehrsstraßen, auf der Max-Eyth-Straße selbst, der Stadtrat-Cramer-Allee sowie der Stadtbahnlinie zu werten. Die bestehende Hintergrundbelastung durch Schall wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (PEUTZ, 2024A) ermittelt und berücksichtigt.

Erschütterungen

Erschütterungen sind aufgrund der aktuellen Nutzungen in der Umgebung nicht vorhanden.

Sonstige Belästigungen insbesondere Licht, Wärme und Strahlung

Quellen, die Wärme oder Strahlung emittieren sind aufgrund der aktuellen Nutzung nicht vorhanden. Als Lichtquellen, die auf den Vorhabenbereich wirken, sind die Straßenbeleuchtung entlang der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee, die Beleuchtung der umliegenden Wohnbebauung und des Straßenverkehrs zu nennen.

Umgang mit Abfällen

Aufgrund der aktuellen Nutzung fallen keine Abfälle an.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion / Erholungsnutzung

Die Grünflächen entlang der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee erfüllen für die umliegenden Wohngebiete eine Funktion als „Pantoffelgrün“. Größere zusammenhängende Bereiche, die der Naherholung dienen sind der Phoenix See (ca. 1.000 Meter südlich), der Phoenix Park und der Westfalenpark (ca. 2.500 Meter südwestlich).

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine rechtskräftig geschützten Denkmäler. Es befinden sich auch keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Bereich des Vorhabens. Die Wohnhäuser abseits des Vorhabens sind teils historische Gebäude und werden als Baudenkmale in der Denkmalliste der Stadt Dortmund geführt (Gebäude an der Max-Eyth-Straße z. B. Hausnummer 7/9). Zur Sicherung und Entwicklung der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten sowie der stadtbaugeschichtlichen und baukulturellen Aussagefähigkeit der südlichen Gartenstadt, wurden für den historischen Kernbereich der südlichen Gartenstadt (westlich der Max-Eyth-Straße und damit außerhalb des Geltungsbereichs des InO 244) als sich ergänzende Schutzinstrumente eine Denkmalbereichssatzung, eine Gestaltungssatzung sowie ein Bebauungsplan aufgestellt. Während die Denkmalbereichssatzung eine Unterschutzstellung der südlichen Gartenstadt und die Dokumentation ihres architektur- und stadtbaugeschichtlichen Zeugniswertes anstrebt, enthält die in Erarbeitung befindliche Gestaltungssatzung unmittelbare Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen und steuert damit die Aufwertung und Wiederherstellung gestalterischer Qualitäten in der südlichen Gartenstadt. Der Bebauungsplan ergänzt die beiden vorgenannten Satzungen um die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsgrundrisses und den baukulturellen Erhalt des gewachsenen historischen Orts- und Landschaftsbildes (Stadt Dortmund, 2024).

3.2 Entwicklung des Zustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wäre die geplante Nutzung nicht möglich. Die angestrebte Planung wäre im derzeit festgesetzten Sondergebiet planungsrechtlich nicht zulässig.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die innerstädtische Brache weiter fortbestehen bzw. es wäre eine Bebauung gemäß des Bebauungsplans InO 219 weiterhin zulässig. Im südlichen Bereich des Plangebiets wäre zudem eine Bebauung in vergleichbarem Umfang wie im Norden gem. § 34 BauGB möglich.

In Bezug auf die Umweltbelange Menschen, Fläche, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur-/ sonstige Sachgüter sind bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen zu erwarten. Der Umweltbelang Pflanzen und Tiere unterliegt dagegen im Allgemeinen sukzessiven Entwicklungen. Aufgrund des brachgefallenen Areals kann davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Fall eine sukzessive Entwicklung für Pflanzen und Tiere eintreten wird.

3.3 Grundbelastung des Raumes

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden bestehenden Nutzungen (Siedlung und Verkehr) sowie durch noch vorhandene Überbauung vorbelastet. Die Böden sind durch die Siedlungstätigkeit in ihren Funktionen sowie in ihrer Struktur in Folge der Versiegelung geschädigt. Die Luftqualität ist durch den Straßenverkehr/Bahnverkehr sowie durch allgemeine Hausbrandimmissionen ebenfalls

vorbelastet. Der Austausch von Kalt- und Frischluft ist aufgrund der innerstädtischen Lage gemindert. Die Lufthygiene wird durch die im Plangebiet befindlichen Bäume kleinräumig verbessert.

3.4 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes

Die räumliche Ausgangssituation und der Zustand der Umweltschutzgüter werden durch die Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebiets selbst sowie im angrenzenden Umfeld bestimmt. Das Plangebiet selbst ist geprägt von einer innerstädtischen Brachfläche und wird beeinflusst durch verschiedene Vorbelastungen, hervorgerufen durch umliegende Hauptverkehrsstraßen, großflächige Versiegelungen, Siedlungsbereiche etc. Die Ausprägung der Umweltbelange ist gegenüber dem natürlichen Zustand somit als stark anthropogen überformt zu beschreiben.

4 Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die rechtliche Verpflichtung zur Überprüfung der Belange des Artenschutzes verbunden. Im Zuge der laufenden Planung ist eine Artenschutzprüfung (Stufe II) (FROELICH & SPORBECK 2020) durchgeführt worden.

4.1 Planungsrelevante Arten

Als Datengrundlage werden die Angaben des LANUV (2020A) zu Vorkommen planungsrelevanter Arten auf Basis von Messtischblatt-Quadranten herangezogen (siehe Tab. 3). Für den Untersuchungsraum ist der 3. MTB-Quadrant (Nordost) des Messtischblattes 4414 (Kamen) relevant.

Laut VV-Artenschutz (MKUNLV 2016) sind bei der Betrachtung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Betroffenheiten sämtliche Arten zu berücksichtigen, für die Nachweise auf MTB-Basis (1:25.000) vorliegen, sofern nicht aufgrund der im Untersuchungsraum vorhandenen Habitatstrukturen oder aufgrund aktueller Erhebungen eine Funktion als Lebensraum auszuschließen ist. Daher wird eine gutachterliche Einschätzung des potenziell möglichen Status der aufgeführten Arten im Untersuchungsraum zugefügt. Diese Einschätzung erfolgt auf Grundlage der artspezifischen Habitatansprüche sowie der vorhandenen Biotopstrukturen.

Tab. 3: Planungsrelevante Arten für den Messtischblatt-Quadranten 4414-3

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status (Nachweis ab 2000)	EHZ in NRW (ATL)	Status im Untersuchungsraum
Säugetiere				
Abendsegler	*Nyctalus noctula*	Nachweis vorhanden	G	Vorkommen möglich
Kleine Bartfledermaus	*Myotis mystacinus*	Nachweis vorhanden	G-	Vorkommen möglich
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	Nachweis vorhanden	G	Keine Habitateignung
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	Nachweis vorhanden	G	Keine Habitateignung
Zweifarbfledermaus	*Vespertilio murinus*	Nachweis vorhanden	G	Vorkommen möglich
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	Nachweis vorhanden	G	Vorkommen möglich
Vögel				
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	Brutvorkommen	unbek.	Vorkommen möglich
Feldlerche	*Alauda arvensis*	Brutvorkommen	U-	Keine Habitateignung
Feldschwirl	*Locustella naevia*	Brutvorkommen	U	Keine Habitateignung
Feldsperling	*Passer montanus*	Brutvorkommen	U	Vorkommen möglich
Flussregenpfeifer	*Charadrius dubius*	Brutvorkommen	U	Keine Habitateignung
Girlitz	*Serinus serinus*	Brutvorkommen	U	Vorkommen möglich
Grauspecht	*Picus canus*	Brutvorkommen	S	Vorkommen möglich
Habicht	*Accipiter gentilis*	Brutvorkommen	G-	Vorkommen möglich
Kiebitz	*Vanellus vanellus*	Brutvorkommen	U-	Keine Habitateignung
Kleinspecht	*Dryobates minor*	Brutvorkommen	U	Vorkommen möglich
Kuckuck	*Cuculus canorus*	Brutvorkommen	U-	Vorkommen möglich
Mäusebussard	*Buteo buteo*	Brutvorkommen	G	Vorkommen möglich

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status (Nachweis ab 2000)	EHZ in NRW (ATL)	Status im Untersuchungsraum
Mehlschwalbe	*Delichon urbica*	Brutvorkommen	U	Vorkommen möglich
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	Brutvorkommen	G	Vorkommen möglich
Neuntöter	*Lanius collurio*	Brutvorkommen	U	Keine Habitateignung
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	Brutvorkommen	U	Vorkommen möglich
Saatkrähe	*Corvus frugilegus*	Brutvorkommen	G	Vorkommen möglich
Sperber	*Accipiter nisus*	Brutvorkommen	G	Vorkommen möglich
Star	*Sturnus vulgaris*	Brutvorkommen	unbek.	Vorkommen möglich
Teichrohrsänger	*Acrocephalus scirpaceus*	Brutvorkommen	G	Keine Habitateignung
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	Brutvorkommen	G	Vorkommen möglich
Waldkauz	*Strix aluco*	Brutvorkommen	G	Vorkommen möglich
Waldohreule	*Asio otus*	Brutvorkommen	U	Vorkommen möglich
Wasserralle	*Rallus aquaticus*	Brutvorkommen	U	Keine Habitateignung
Zwergtaucher	*Tachybaptus ruficollis*	Brutvorkommen	G	Keine Habitateignung
Amphibien				
Geburtshelferkröte	*Alytes obstetricans*	Nachweis vorhanden	S	Keine Habitateignung
Kreuzkröte	*Bufo calamita*	Nachweis vorhanden	U	Keine Habitateignung

Legende:
EHZ = Erhaltungszustand
Region: ATL (atlantische biogeographische Region in NRW)
G = günstig U = unzureichend S = schlecht
Unbek. = unbekannt - = Tendenz negativ + = Tendenz positiv

4.2 Weitere besonders geschützte Arten

Gemäß § 7 Abs. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten, aufgeführt in Anhang A oder B der EG-Verordnung 338/97,
- Tier- und Pflanzenarten, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten gemäß § 54 Abs. 1 BNatSchG (Verantwortungsarten)

Lediglich die Arten des Anhangs B der EG-Verordnung gehören in Nordrhein-Westfalen nicht zu den planungsrelevanten Arten, die vom LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN definiert wurden (siehe Kap. 4.1). Alle weiteren Arten bilden eine Schnittmenge mit den planungsrelevanten Arten, die im Rahmen der Artenschutzprüfung (Stufe II) (FROELICH & SPORBECK 2020) auf ein Erfüllen von Verbotstatbeständen hin geprüft wurden.

Gemäß § 44 Abs. 5 (S. 5) BNatSchG werden Arten, die nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und keine europäischen Vogelarten sind, nicht betrachtet. Für diese Arten ist davon auszugehen, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung ausreichend betrachtet werden. Hierunter fallen insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie die Anlage von Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung. Die Erfordernisse des Artenschutzes werden für diese Arten auf diesem Wege ebenfalls berücksichtigt.

4.3 Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen

Mögliche Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Arten ergeben sich durch folgende Wirkfaktoren:

- akustische und visuelle Störwirkungen durch den Baubetrieb, inkl. Bewegung und Zwischenlagerung von Abbruchmassen und Baumaterial,
- Gefahr baubedingter Tötungen und Verletzungen von Tieren,
- temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustellenflächen und Lagerflächen,
- dauerhafte Flächeninanspruchnahme (u. a. durch Versiegelung und Veränderung der Oberflächengestalt),
- betriebsbedingte akustische und visuelle Störwirkungen.

Fledermäuse

Um **Verbotstatbestände** zu vermeiden, wird folgende Maßnahme zum Schutz von Fledermäusen notwendig ($V_{AR}1$):

$V_{AR}1$ Bauzeitenregelung für Fledermäuse in Gebäuden und Bäumen

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung wird das abzubrechende Gebäude und die zu fällenden Bäumen mit Höhlenpotenzial kurz vor den Abriss-/Fällarbeiten auf aktuellen Fledermausbesatz (z.B. witterungsbedingt in Quartieren verbliebene Individuen) kontrolliert. Die Fällung erfolgt möglichst im Oktober (genaue Festlegung des Zeitfensters nach Expertenabschätzung, da zeitliche Verschiebungen je nach Witterung möglich sind) und somit vor der Winterruhe der Fledermäuse.

Unbesetzte Hohlräume werden unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle verschlossen, so dass einer Fällung bzw. einem Abbruch nichts im Wege steht. Ist ein Quartier besetzt, so kann bei Nachttemperaturen über 10°C ein Ausfliegen durch fachgerechte Vergrämung und eine anschließende Quartieraufgabe durch Verschließen, z. B. durch einen Einwegeverschluss, erzwungen werden (vgl. FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG 2011).

Bei Nachttemperaturen unter 10°C muss abgewartet werden, ob sich das Tier selbständig aus dem Quartier entfernt. Geschieht dies nicht oder ist eine Verschiebung des Abrisses bzw. der Fällung dem Vorhabenträger nicht zumutbar, so können die betreffenden Individuen auf Grundlage von § 44 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG von einer fachlich qualifizierten Person fachgerecht vergrämt oder aus dem Quartier entnommen und z. B. in einen Fledermaus-Überwinterungskasten umgesetzt werden (vgl. FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG 2011). Bei allen Gebäudeabriss-/Fällarbeiten ist eine in Bezug auf Fledermäuse fachlich qualifizierte Person anwesend, die ggf. trotz aller Vorsichtsmaßnahmen bei den Fäll-/ Rodungsarbeiten verletzte Tiere bergen und fachgerecht versorgen kann.

Vögel

Um **Verbotstatbestände** zu vermeiden, wird folgende Maßnahme zum Schutz von europäischen Vogelarten notwendig ($V_{AR}2$):

$V_{AR}2$ Bauzeitenregelung für die Avifauna

Um baubedingte Verluste von Nestern, Eiern und Jungvögeln zu vermeiden, erfolgt die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten (März bis September). Gehölze und Strukturen, die als Brutstandorte geeignet sind, dürfen demnach nur in der Zeit von Oktober (01.10) bis Februar (29.02.) entfernt werden (nach § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Tab. 4: Übersicht Bauzeitenregelung an Gehölzen

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Gehölzentfernung												

Eingriffe nicht möglich

Eingriff möglich, ökologische Baubegleitung bei Fällung von Bäumen mit Höhlenpotenzial notwendig

Tab. 5: Übersicht Bauzeitenregelung an Gebäuden

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Gebäudeabriss												

Eingriff mit ökologischer Baubegleitung möglich

4.4 Fazit

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen wurden potenzielle Tages-/Zwischenquartiere der Zwergfledermaus und des Abendseglers sowie Brutvorkommen nicht planungsrelevanter Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Im Rahmen der Rodungsarbeiten sowie des Gebäudeabrisses kann es zur vorhabenbedingten Tötung/Verletzung von Fledermäusen in ihren Tagesverstecken sowie von gehölzbrütenden Vogelarten kommen. Um eine signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos zu vermeiden, wird eine Bauzeitenregelung und eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Mit der Planung werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Hindernisse entgegen.

5 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planung sieht die Neugestaltung eines Geländes vor, das derzeit durch ein brachgefallenes Gebäude geprägt ist. Es handelt sich um ein ehemaliges Bürogebäude der „Siemens Nixdorf Informationssysteme AG“, das im Zuge der Umgestaltung abgerissen werden soll. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände brachgefallene Parkplatzflächen sowie wild bewachsene Grünflächen. Um dem städtebaulichen Grundsatz der Neunutzung innerstädtischer Brachflächen und der Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet zu entsprechen, wird hier ein neues Wohnquartier mit ergänzendem sonstigem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung“ geplant.

Nach dem Rückbau des Bestandsgebäudes steht die Fläche vollständig für eine Neubebauung zur Verfügung. Am Westfalendamm (B1) soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung“ entstehen, das die südlich liegende Wohnbebauung von der angrenzenden Bundesstraße im Norden trennt. Insgesamt ist der Bau von neun Wohngebäuden mit jeweils mehreren Wohneinheiten geplant. Zwischen diesen Gebäuden sorgen Grünflächen sowie integrierte Kinderspielflächen und Baumpflanzungen für eine Auflockerung und Durchgrünung des Gebietes. Da sämtliche Häuser mit einem Flachdach errichtet werden sollen, ist die Anlage von Dachbegrünungen i. V. m. Fotovoltaikanlagen geplant. Die Wohngebäude werden drei- bis viergeschossig plus Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse errichtet. Demnach werden die Gebäude etwas höher als die umliegende Wohnbebauung ausfallen. Es erfolgt eine Staffelung der Geschosse von Nord nach Süd als Übergang zur großformatigen Bebauung an der B1 bis zur kleinteiligeren Bebauung südlich der Stadtrat-Cremer-Allee.

Dauerhaft überbaut/versiegelt werden die Flächen für die Wohngebäude bzw. das Sondergebiet sowie die dazugehörigen Tiefgaragen. Das Quartier wird autofrei gehalten und ohne öffentliche Erschließungsflächen entwickelt. Ausgenommen davon sind die Zufahrtswege für die Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge. Parkflächen befinden sich nahezu ausschließlich in den Tiefgaragen. Die bauliche Flächeninanspruchnahme sollte sich größtenteils auf die Gebäudestrukturen beschränken. Die Erschließung findet im nördlichen Abschnitt der Max-Eyth-Straße statt.

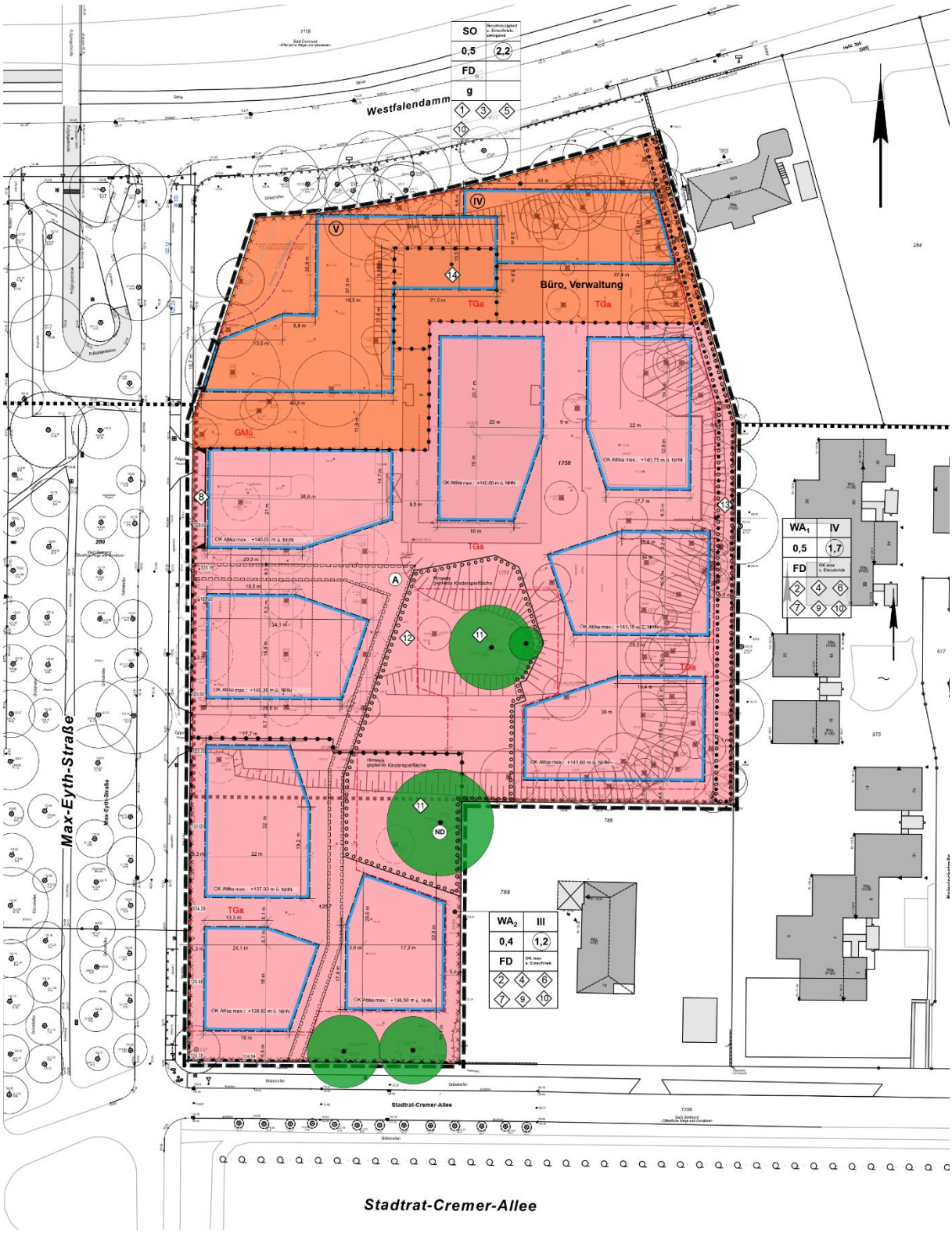


Abb. 12: Bebauungsplan InO 244 – Max-Eyth-Straße –, Stand 19.03.2025

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „InO 244“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der oben dargestellten Nutzung geschaffen werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß jetzigem Stand der Vorplanung wie folgt festgesetzt. Es wird angenommen, dass das Plangebiet im südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5 (WA1) bzw. 0,4 (WA2). Die Gebäude werden mit drei bis vier Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen als Staffelgeschosse sowie Flachdächern errichtet. Im Bereich des sonstigen Sondergebiets im Norden des Plangebietes beträgt die GRZ 0,5, wobei die Gebäude ebenfalls mit Flachdächern versehen werden. Sowohl im Bereich des Sondergebiets als auch im Bereich der Wohngebiete ist größtenteils eine Unterbauung mit Tiefgaragen vorgesehen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden vom Westfalendamm und im Westen von der Max-Eyth-Straße begrenzt. Vorgesehen sind getrennte Tiefgaragen für das Sondergebiet und das Wohngebiet mit separaten Zu- und Ausfahrten über die Max-Eyth-Straße. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebiets in Form von Tiefgaragen angelegt. Es kann erforderlich sein, die Tiefgaragenzufahrt einzuhausen, um Geräuschspitzen abzudämpfen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist eine Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen.

5.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird grundsätzlich über das bestehende Kanalnetz der Stadt Dortmund erfolgen. Innerhalb des Plangebietes werden die Schmutz- und Niederschlagswässer getrennt geführt und dann in die Kanalisation der Max-Eythstraße geleitet. Hier besteht ein Mischwasserkanal. Von dort aus werden die Schutz- und Niederschlagswässer über das Bestandsnetz zur nächsten Kläranlage geführt.

Bei der Niederschlagsentwässerung ist jedoch die Einleitmenge auf 125 l/s begrenzt. Zur Drosselung der Einleitmengen dienen unter anderem auch die festgesetzten Dachbegrünungen, die eine Verzögerung der Ableitung von Niederschlagswässern von den Dachflächen begünstigen.

Die DK TEAMPLAN GMBH hat ein Gutachten zum Überflutungsnachweis erstellt (2022). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine Rückhaltung von 297,3 m³ erforderlich wird, um eine Überflutung bei einem 100-jährigen Regenereignis zu verhindern. Diese Retentionsflächen sind durch Rückhaltungen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Die konkrete Lage wird erst im Zuge der Baugenehmigung definiert.

Die Nutzung von auf privaten Grundstücken anfallendem, so genanntem Grauwasser, wird durch den B-Plan zugelassen und stellt einen ökologisch und ökonomisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser dar.

5.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht vor, das gesamte Plangebiet so grün wie möglich zu gestalten (Abb. 13). Zum einen soll dies durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen aber auch durch die Anlage von Grünflächen umgesetzt werden. Zum anderen ist es vorgesehen, auch die Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu begrünen. Da fast das gesamte Plangebiet mit einer Tiefgarage ausgestattet wird, sind Pflanzungen von Hecken und Bäume entlang der internen Erschließungswege sowie die Privatgärten als Dachbegrünung der Tiefgarage zu sehen. Die

Auflage der Dachbegrünung für die Tiefgaragenfläche ist mindestens mit einer Substratstärke von 40 cm herzustellen. In den Bereichen der Baumpflanzungen ist sogar eine Stärke von 80 cm vorzusehen, damit die Bäume dort auch anwachsen können.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplans ist eine Spielplatzfläche vorgesehen. Innerhalb dieser Spielplatzfläche sind neben verschiedenen Spielgeräten und Sandspielflächen auch die Anlage von Heckenstrukturen und Sitz- und Verweilmöglichkeiten geplant. Zentrales Element sind jedoch die beiden großen Bestandsbäume, wovon ein Baum als Naturdenkmal gesichert ist, die prägend für das Bild der Freifläche zwischen den Gebäuden sind. Dem Erhalt dieser beiden großen Bäume kommt eine besondere Bedeutung zu, daher wird dieser Bereich auch nicht durch die Tiefgarage „unterkellert“. Entlang der Plangebietsgrenzen können ebenfalls einzelne Bäume (im Süden) oder eine Gehölzkulisse (im Osten) erhalten werden. Die Gehölzkulisse wird darüber hinaus wieder mit Neupflanzungen ergänzt. Im nördlichen Bereich zwischen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans und dem Westfalendamm (B1) können ebenfalls Bäume erhalten werden. Innerhalb der übrigen Freiflächen sorgen Einzelbaumneupflanzungen entlang der internen Wegestruktur für die entsprechende Durchgrünung. Die neu zu errichtenden Wohnhäuser haben in den Erdgeschossen jeweils einen privaten Garten. Diese Privatgärten sollen nach der Freianlagenplanung mit Hecken voneinander separiert werden. Die unversiegelten Flächen sind mit Rasen, Sträuchern und Büschen (Auswahl aus der dem B-Plan anhängigen Pflanzliste) gärtnerisch zu gestalten.

Im Sondergebiet sollen südlich des Gebäudekörpers ebenfalls gärtnerisch gepflegte Bereiche angelegt werden, die nur zum Teil von Hecken eingefasst werden.

Für die Pflanzungen der Einzelbäume bzw. in der Gehölzkulisse sowie der Hecken entlang der Privatgärten sind heimische Arten vorgesehen, die den besonderen Anforderungen entsprechen. So sind keine Bäume erster Ordnung zu verwenden, da diese nicht den nötigen Platz für das Wurzelwerk hätten. Auch werden keine giftigen Pflanzen im Bereich der Spielplatzflächen verwendet. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind die Vorgaben der FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teile 1+2) sowie den DIN-Normen 18915 und 18916 einzuhalten.

Die Dachflächen sind vollflächig, mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Sedum-Sprossensaat zu verwenden, die mit 20 % heimischen Wildkräutern als Topfballenpflanzung unterstützt werden. Die Auflage muss mindestens 8 cm stark sein. Hierbei sind die Vorgaben der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Stand 2018) zu berücksichtigen.

Weitere Angaben zu Art und Umfang der Bepflanzung, zu deren Pflege und Erhalt, der Einfriedung sowie zur Möblierung mit Kinderspielgeräten werden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine weitergehenden Regelungen.

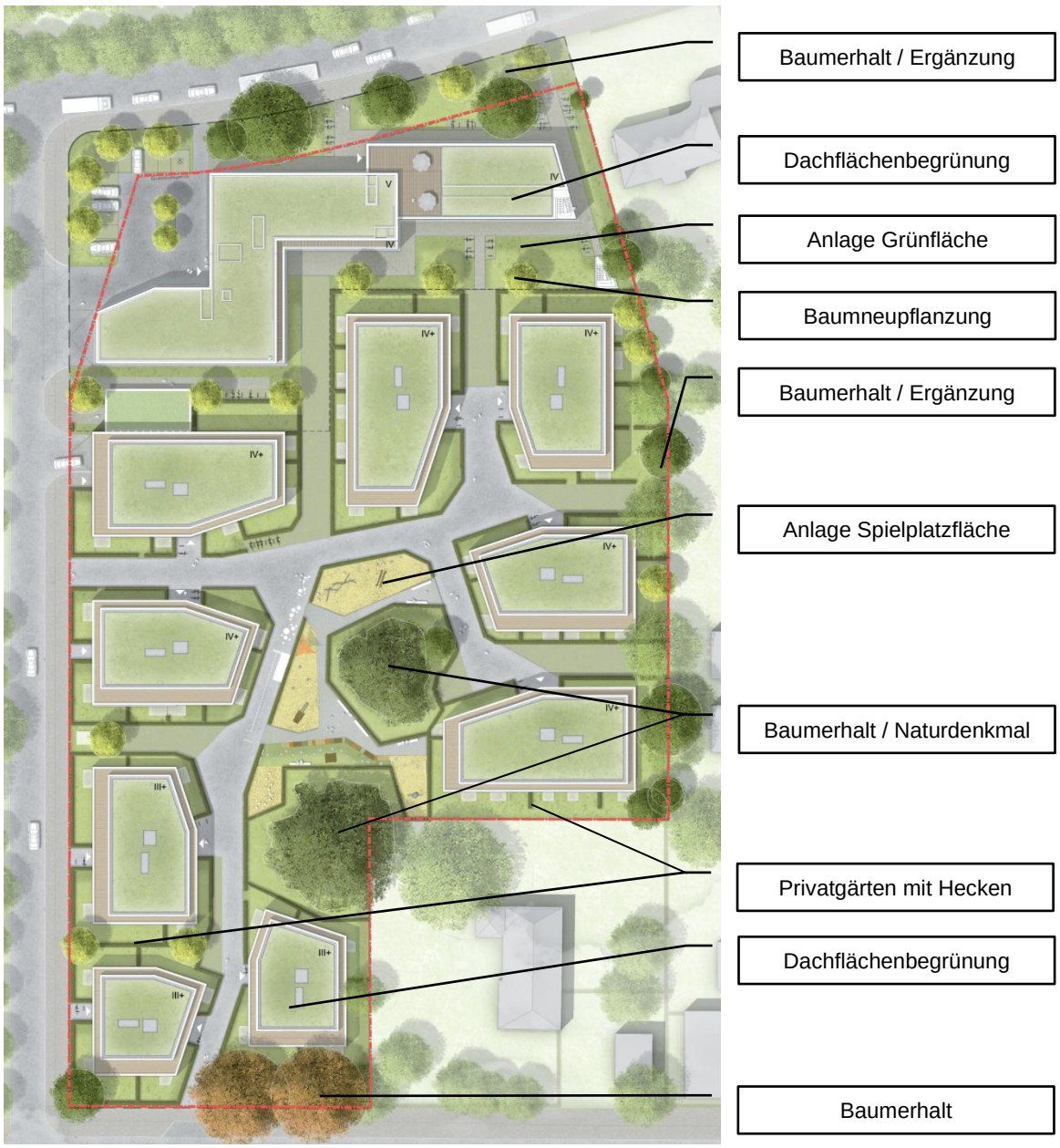


Abb. 13: Freianlagenplanung, Stand 05.03.2024

6 Ermittlung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen / Biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt von Bäumen hohen Alters im Norden und Süden vor. Dies beinhaltet insbesondere das Naturdenkmal der Hängebuche im zentralen Bereich. Neben dem Baumerhalt ist für die Umsetzung der Planung die Entnahme von ca. 100 Bäumen notwendig. Bestehende Bäume entlang der Plangebietsgrenze werden durch Neupflanzungen ergänzt und innerhalb des Areals ist eine Durchgrünung mit neu anzulegenden Gehölzkulissen, Einzelbäumen, Heckenstrukturen sowie Dachbegrünungen vorgesehen. Die Planung sieht darüber hinaus auch eine Begrünung der Dachflächen vor.

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten konnte durch die Artenschutzprüfung (FROELICH & SPORBECK, 2020) ausgeschlossen werden. Sowohl für Fledermäuse als auch für avifaunistische Arten sind Bauzeitenregelungen ($V_{AR}1$ und $V_{AR}2$, s. Kap. 4.3) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert worden. Weiterführende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Auswirkungen durch die Planung sind nicht als erheblich negativ zu beurteilen.

6.1.2 Fläche, Boden, Wasser

Fläche

Durch die Umsetzung der Planung werden anlagebedingte Versiegelungen im Umfang von ca. 12.297 m² notwendig. Diese entfallen auf das Sondergebiet sowie das allgemeine Wohngebiet nördlicher und südlicher Teil. Der geplanten Versiegelung steht die durch den rechtskräftigen B-Plan bereits zulässige Versiegelung für das Sondergebiete „Büro + Verwaltung“ und die versiegelte Fläche gem. § 34 BauGB im südlichen Bereich im Umfang von ca. 13.097 m² gegenüber. Das bedeutet, dass durch den alten rechtskräftigen B-Plan und die bestehenden Versiegelungen vor der Planung 800 m² mehr Fläche versiegelt war, als die neue Planung künftig zulässt. Damit wird die Flächeninanspruchnahme sogar gesenkt. Die Auswirkungen sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Boden

Der Boden ist bereits durchgehend anthropogen überprägt worden. Der rechtskräftige B-Plan ermöglicht im Bereich des festgesetzten Sondergebiets Büro + Verwaltung großflächige Versiegelungen. Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Bürokomplex mit zugehörigen Zu-/Abfahrten und Stellplatzflächen sowie den umliegenden Straßenverkehrsflächen und Wohnnutzungen, sind großflächig künstliche und teils belastete Substrate in den Untergrund eingebracht worden (WESSELING 2023B). Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans wird mit der „Signatur für Flächen, die mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Es handelt sich nicht um natürliche Böden. Eine natürliche Genese des Bodens wäre somit auch ohne die vorgesehene Planung nicht möglich. Ebenfalls sind Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, auf den Lebensraum Boden und die chemischen und morphologischen Eigenschaften des Bodens ausgeschlossen.

Die bestehenden künstlichen Substrate/Auffüllungen werden im Rahmen der Bauausführung großflächig entfernt, ohne diese wieder auf den Flächen einzubauen. Die belasteten Substrate sind fach- und sachgerecht zu entsorgen. Ausgenommen sind die Wurzelbereiche von zu schützenden Bäumen. Für die Herstellung der geplanten Tiefgarage ist es erforderlich auch tiefere Bodenschichten auszuheben, so dass der Eingriff über die belasteten Böden hinaus geht. Die Auswirkungen auf diese tiefer gelegenen Bodenschichten führen eine nicht zu vermeidende Beeinträchtigung mit sich.

Die Auswirkungen durch die Planung sind allgemein nicht als erheblich negativ zu beurteilen. Einzig die Eingriffe in die tieferen Bodenschichten sind als erheblich zu bewerten.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Vorhabenbereich oder dessen Umfeld nicht vorhanden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer können entsprechend ausgeschlossen werden.

Die Niederschlagswässer werden über das Kanalnetz abgeführt. Zudem erfolgt eine Drosselung des Abflusses durch die vorgesehenen Dachbegrünungen. Eine Nutzung von anfallendem Grauwasser auf den privaten Grundstücken ist durch den B-Plan vorgesehen. Dies kann zu einer Verringerung der Nutzung von Trinkwasserressourcen führen. Für möglicherweise eintretende 100-jährige Niederschlagsereignisse werden innerhalb des Geltungsbereichs Rückhaltebereiche zur Sammlung und Versickerung geschaffen. Auch ist ein zusätzlicher Retentionsraum von ca. 297,3 m³ zu erstellen, in dem die Regenmengen bei einem 100-jährigen Ereignis abgefangen werden können. Die konkrete Lage wird im Rahmen der Baugenehmigung definiert.

Gemäß WESSELING (2023A) befinden sich die Gebäude 4 und 8 in der wassergesättigten Zone. Es ist davon auszugehen, dass die Umweltverträglichkeit der einzusetzenden Baustoffe über eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung nachgewiesen wird und somit keine Gefahr für die Qualität möglicherweise hoch anstehendes Grundwasser besteht.

Die Höhe des anstehenden Grundwassers wurde durch WESSELING (2025) in den Jahren 2021-2023 gemessen. Es konnte festgestellt werden, dass das Grundwasser an den verschiedenen Messpunkten bis zu einer Höhe von 116,50 bis119,70 m NHN ansteht. Die eingeschossige Tiefgarage, die unter dem gesamten Gebäudekomplex entstehen soll, wird jedoch nur bis in eine Höhe von 119,10 bis 121,35 m NHN errichtet. Somit ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser sichergestellt. Der Grundwasserkörper wird damit nicht angeschnitten.

Lediglich unter der Gewerbeeinheit könnte eine zweigeschossige Tiefgarage entstehen. Diese würden dann auch bis zu 2,10 m innerhalb des Grundwasserkörpers (WESSELING, 2025) liegen. In diesem Fall wären Maßnahmen in Form einer umlaufenden Drainage für diesen Teilbereich der Tiefgarage erforderlich, um das Grundwasser dem natürlichen Gefälle folgend abzuführen. Hierdurch können Auswirkungen auf die Fließrichtung des Grundwassers vermieden werden (WESSELING, 2025). Ob eine zweite Ebene der Tiefgarage erforderlich ist, wird erst in der konkreten Ausbauplanung bestimmt. Über den städtebaulichen Vertrag i.V.m. der Baugenehmigung können dann entsprechende Auflagen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.

Für das Plangebiet ist die Versorgung mit einer Löschwassermenge von 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden erforderlich. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Zusätzlich darf der Hydrantenabstand zu jedem Gebäude im Bebauungsplanbereich 200 m nicht überschreiten. Löschwasserentnahmestellen müssen eine Löschwasserentnahme von mindestens 24 m³/Stunde über die Dauer von zwei Stunden ermöglichen. Die ausschließlich temporäre Entnahme

von Löschwasser aus dem Hydrantennetz ist nicht geeignet Einfluss auf die Beschaffenheit des Grundwasserskörpers zu nehmen. Die Auswirkungen durch die Planung sind nicht als erheblich negativ zu beurteilen.

6.1.3 Luft, Klima und Luftqualität

Anthropogene Nutzungen bewirken z. B. durch Versiegelungen und Luftschadstoffemissionen eine Modifikation des Lokalklimas. Freiflächen haben demgegenüber das Potenzial, derartigen klimatischen und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern.

Von dem Vorhaben sind keine negativen Veränderungen der thermischen Effekte oder Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten. Von einer Veränderung der lokalklimatischen Situation ist nicht auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ist der Erhalt von Bäumen sowie eine ergänzende Durchgrünung mit Einzelbäumen, Gehölzkulissen und Heckenstrukturen vorgesehen. Die Vegetation trägt dazu bei Luftschadstoffe zu filtern. Zudem werden die Dächer der neuen Gebäudekomplexe begrünt. Dadurch verringert sich die thermische Belastung der Dachflächen selbst sowie eine Überwärmung der unmittelbaren Umgebung. Diese Effekte sind positiv zu bewerten.

Bau- und betriebsbedingt sind durch das Vorhaben Luftschadstoffemissionen in einem für ein solches Vorhaben üblichen Arten und Mengen zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben. Potenziellen Hochwasser- bzw. Starkregenereignissen wird durch die Schaffung von Retentionsräumen innerhalb des Geltungsbereichs begegnet.

Die Auswirkungen durch die Planung sind insgesamt nicht als erheblich negativ zu beurteilen.

6.1.4 Landschaft

Die geplante Errichtung der Gebäudekomplexe in Kombination mit dem Erhalt und der Ergänzung von Bäumen sowie der vorgesehen Durchgrünung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Die aktuell das Ortsbild prägenden Alleen entlang der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen. Zudem erfolgt eine Staffelung der Geschosse von Nord nach Süd als Übergang zur großformatigen Bebauung an der B1 bis zur kleinteiligeren Bebauung südlich der Stadtrat-Cremer-Allee.

Baubedingt ist mit visuellen Belastungen z. B. durch Kräne zu rechnen, die jedoch auf die Bauphase begrenzt und daher nicht als erhebliche Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes einzustufen sind. Betriebsbedingte Auswirkungen sind auszuschließen.

Die Auswirkungen durch die Planung sind insgesamt nicht als erheblich negativ zu beurteilen.

6.1.5 Natura 2000-Gebiete

Aufgrund der Entfernung des Vorhabens von mindestens 13,5 km zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet sind Auswirkungen auszuschließen.

6.1.6 Menschen und menschliche Gesundheit

Nutzungsstruktur

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Reaktivierung des aktuell brachliegenden Areals. Im Norden angrenzend an den Westfalendamm/B1 ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung vorgesehen. Im Sondergebiet sind neben der Nutzung als Büro

und Verwaltungsgebäude z. B. auch kleine, nicht stören Handwerksbetriebe, kleinere Geschäfte, Paketstationen und Wohnen zulässig. Die südlich anschließenden Flächen des Plangebiets sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt und sollen vornehmlich dem Wohnen dienen.

Lärm- und Staubbelastungen sind nur temporär während des Baubetriebs zu erwarten. Anlagebedingt sind durch die Art der Nutzung ebenfalls keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Lärm – Verkehrslärm / Gewerbelärm

Das Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept (PLANERSOCIETÄT 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben selbst die verkehrliche Situation im Umfeld nur in geringem Maße beeinflusst wird. Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeitsprobleme sind vor allem auf anderweitige Nutzungen im Umfeld der südlichen Gartenstadt zurückzuführen (PLANERSOCIETÄT 2024). Schalltechnische Untersuchungen wurden ebenfalls seitens PEUTZ CONSULT (2024A) durchgeführt. Bezogen auf den zu erwartenden Mehrverkehr ergeben sich in der Umgebung nur geringfügige Pegelerhöhungen von weniger als 1dB(A) (PEUTZ CONSULT 2024A). Im Bereich der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee reduzieren sich teilweise die Beurteilungspegel aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude um 0,4 dB(A) im Vergleich zum Bestand. Geräuschspitzen können durch die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt so vermindert werden, dass entsprechende Grenzwert eingehalten werden können.

In der schalltechnischen Untersuchung (PEUTZ CONSULT, 2024A) sind auch ebenfalls Aussagen zu den Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet selbst inklusive der Außenwohn- und Aufenthaltsbereichen durchgeführt worden. Hierbei sind die Verkehrslärmimmissionen ausgehend von den angrenzenden Straßen ermittelt worden. Das Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 ist, dass im Bereich des Plangebiets selbst die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete größtenteils überschritten werden (PEUTZ CONSULT 2024A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Beispielsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und im Sonstigen Sondergebiet (SO) bei Beurteilungspegeln oberhalb von 60 dB(A) tags passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Verglasungen, erhöhte Brüstungen, absorbierende Balkondecken oder ähnliches umzusetzen, so dass der Beurteilungspegel auf einen Wert von unter 60 dB(A) reduziert werden kann. Der Nachweis der jeweiligen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffuntersuchung von Peutz (2024B) hat unter Berücksichtigung der bestehenden Hintergrundbelastung zum einen den Prognose Nullfall 2027 und die Vorzugsvariante 3 des Planfalls 2027 untersucht. Es wurden die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) untersucht. Beim Nullfall 2027 kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass die jeweiligen Grenzwerte zum Jahresmittelwert an allen Immissionsorten sowie im gesamten Untersuchungsgebiet außerhalb der Fahrbahnen deutlich eingehalten werden.

Im Planfall ist vorwiegend die Bebauung und deren räumliche Anordnung maßgeblich für eine Veränderung der Luftschadstoffsituation. Das Gutachten (Peutz 2024b) kommt zu dem Ergebnis, dass die Luftschadstoffe vom Westfalendamm / B1 in das Plangebiet hineingesaugt werden. Auf der

nördlichen Seite des Westfalendamms ergibt sich dadurch eine bessere Situation im Vergleich zur Ausgangsituation. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich für den Bereich zwischen Westfalendamm und dem nördlichen Gebäuderiegel des Sondergebietes eine erhöhte Konzentration an Luftschadstoffen, während die Konzentration der Schadstoffe im übrigen Plangebiet abnimmt. Die Grenzwerte von Stockoxiden und Feinstaub können aber an allen Immissionsorten und im gesamten Untersuchungsgebiet außerhalb von Fahrbahnen eingehalten werden.

Art und Menge an Erschütterungen

Erschütterungen sind ausschließlich bauzeitlich zu erwarten. Betriebs- und anlagebedingt können Erschütterungen aufgrund der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Sonstige Art und Menge an Emissionen insbesondere von Licht, Wärme und Strahlung

Aktuell ist das Vorhabengebiet selbst brachgefallen und es sind keine Lichtquellen, wie beispielsweise Stellplatzbeleuchtungen/Straßenlaternen vorhanden. Das Umfeld ist durch Straßenbeleuchtung, Verkehr, Beleuchtung von umliegenden Wohngebäuden vorbelastet. Künftig werden im Plangebiet Lichtimmissionen von der Beleuchtung der Gebäude und Wegeverbindungen ausgehen, die die für Gebäudebeleuchtung/Wegebeleuchtung üblichen Intensitäten nicht überschreiten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, Wohn- und Wohnumfeldfunktion / Erholungsnutzung

Störfallbetriebe befinden sich aktuell nicht innerhalb des Vorhabengebiets oder in der unmittelbaren Umgebung. Mit der Planung wird kein Störfallbetrieb gem. § 3 Abs. 5b BImSchG auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht, so dass in dieser Hinsicht nicht von einer Gefährdungslage auszugehen ist.

Durch die Umsetzung der Planung wird kein Bereich überplant, der der Naherholung dient. Das brachgefallene Areal ist nicht durch Wegeverbindungen o.ä. erschlossen. Das Gebiet ist eingezäunt

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch die vorliegende Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch und menschliche Gesundheit ergeben.

6.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige umweltrelevante Sachgüter sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden, weshalb Auswirkungen auszuschließend sind.

6.1.8 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen

Emissionen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen befindet sich eine bedarfsgerechte Steuerung der Außenbeleuchtung als Hinweis im Bebauungsplan.

Umgang mit Abfällen (Abfallschutzrecht)

Baubedingt ist mit Abfällen im Rahmen des Bodenaushubs zu rechnen. Diese sind fach- und sachgerecht entsprechend der im Gutachten getroffenen Rahmenbedingungen zu entsorgen (WESSELING 2023B).

Darüber hinaus fallen auch Abfälle durch den Abbruch des Bestandsgebäude an. Das Abbruchmaterial ist ebenfalls fach- und sachgerecht zu entsorgen. Sollten behandlungsbedürftige Abfälle oder Sondermüll anfallen, sind diese entsprechend zu entsorgen.

Im Rahmen der künftigen Nutzung werden voraussichtlich die für eine Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Büro, Verwaltung“ typischen Abfälle anfallen. Diese sind sach- und fachgerecht zu entsorgen. Die Entsorgung kann fachgerecht über die zuständigen Betriebe der Stadt Dortmund erfolgen. Außergewöhnlich große Mengen an Abfall oder besonders zu entsorgende Gefahrgüter i. S. d. § 3 Abs. 5 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind zu diesem Zeitpunkt nicht zu erwarten. Bei Sondermüll oder behandlungsbedürftigen Abfällen sind erforderlichenfalls besondere Entsorgungsmethoden anzuwenden.

6.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird über den Bebauungsplan festgesetzt. Dieser sieht vor, dass die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

6.2 Wechselwirkungen

Die Umweltbelange stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander stets in Wechselwirkung. Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen spiegeln das ökosystemare Wirkgefüge der Umwelt wider und beschreiben alle funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den zuvor behandelten Umweltbelangen. Sie äußern sich darin, dass ein Umweltbelang in Wahrnehmung seiner ökologischen Funktion auch den Zustand eines anderen Belanges beeinflussen kann. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Klima und die Atmosphäre. Die möglichen Wechselwirkungen wurden im Zuge der vorangegangenen Bestandserfassung und der dabei herausgearbeiteten ökologischen Funktion abgeleitet und in der Prognose der Auswirkungen berücksichtigt.

6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Beim Schutzgut Boden verbleibt ein nicht zu vermeidender Eingriff (s. Kap. 6.1.2), der jedoch über die Eingriffsbilanzierung kompensiert werden kann. Den anderweitigen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange stehen Vermeidungsmaßnahmen gegenüber, so dass mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen verbleiben.

6.4 Beschreibung der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkbereich eines Störfallbetriebs, daher kann auch eine Einwirkung auf die vorliegende Planung ausgeschlossen werden. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann daher erfüllt werden.

Die vorliegende Planung schließt die Ansiedlung von Störfallbetrieben aus.

Für Einzelbauvorhaben, die eine versiegelte Grundstücksgröße > 800 m² aufweisen, ist eine Überflutungsprüfung gemäß DIN1986 - 100 durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Dortmund kann im Bedarfsfall auch bei kleineren zu versiegelnden Grundstücksgrößen eine Überflutungsprüfung einfordern. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig und einvernehmlich mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Dortmund abzustimmen.

Durch die Planung ergeben sich keine Hinweise auf eine erhöhte Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen, sofern die einschlägigen Sicherheitsstandards in der Ausführung eingehalten werden.

7 Städtebauliche Planungsvarianten am ausgewählten Standort

Neben dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind verschiedene weitere Varianten der Nutzung geprüft worden. Zunächst wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt, aus dem vier Entwurfsvarianten hervorgegangen sind, die jeweils gleiche städtebauliche Kennwerte berücksichtigten. Die gewerbliche Nutzung entlang des Westfalendamms ist Bestandteil aller Entwürfe. Im Rahmen der Ermittlung der Vorzugsvariante ist im Bereich des allgemeinen Wohngebiets das ursprünglich vorgesehene 10. Baufenster aufgrund erhaltenswürdiger Altbäumen entfallen. Durch eine teilweise Erweiterung anderer Baufelder und eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit ist der Entfall des Baufensters zum Teil kompensiert worden.

Der hier vorgesehene Standort für den Wohnungsbau und zur Ansiedlung von Gebäuden zu Gewerbezwecken wurde in seiner vorherigen Form als Standort der Firma Siemens-Nixdorf genutzt, ist jedoch in seinem heutigen Zustand ungenutzt und brachgefallen. Die vorhandenen Gebäude stehen durchgehend leer. Es handelt sich bei dem Vorhaben demnach um eine Reaktivierung und Umnutzung eines bestehenden Standortes.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen inklusive artenschutzrechtlicher Maßnahmen (Bau- und Betriebsphase)

8.1 Einleitung (inkl. rechtlicher Einstufung des Gebietes)

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zum Bebauungsplan wurde am 18.06.2020 gefasst (GEOPORTAL DER STADT DORTMUND).

Für Teile des Plangebiets liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Norden und Osten setzt der Bebauungsplan „InO 219 östlicher Teil“ Sondergebiete „Büro + Verwaltung“ fest. Der südliche Bereich des Plangebiets wird derzeit nach § 34 BauGB eingestuft (s.a. Kap. 2.2.3).

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG wurde in der vertiefenden Artenschutzprüfung Stufe II (FROELICH & SPORBECK, 2020) eine Bauzeitenregelung vorgegeben (Kap. 4.3).

$V_{AR}1$ Bauzeitenregelung für Fledermäuse in Gebäuden und Bäumen

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung wird das abzubrechende Gebäude und die zu fällenden Bäumen mit Höhlenpotenzial kurz vor den Abriss-/Fällarbeiten auf aktuellen Fledermausbesatz (z.B. witterungsbedingt in Quartieren verbliebene Individuen) kontrolliert. Die Fällung erfolgt möglichst im Oktober (genaue Festlegung des Zeitfensters nach Expertenabschätzung, da zeitliche Verschiebungen je nach Witterung möglich sind) und somit vor der Winterruhe der Fledermäuse.

Unbesetzte Hohlräume werden unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle verschlossen, so dass einer Fällung bzw. einem Abbruch nichts im Wege steht. Ist ein Quartier besetzt, so kann bei Nachttemperaturen über 10°C ein Ausfliegen durch fachgerechte Vergrämung und eine anschließende Quartieraufgabe durch Verschließen, z. B. durch einen Einwegeverschluss, erzwungen werden (vgl. FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG 2011).

Bei Nachttemperaturen unter 10°C muss abgewartet werden, ob sich das Tier selbständig aus dem Quartier entfernt. Geschieht dies nicht oder ist eine Verschiebung des Abrisses bzw. der Fällung dem Vorhabenträger nicht zumutbar, so können die betreffenden Individuen auf Grundlage von § 44 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG von einer fachlich qualifizierten Person fachgerecht vergrämt oder aus dem Quartier entnommen und z. B. in einen Fledermaus-Überwinterungskasten umgesetzt werden (vgl. FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG 2011). Bei allen Gebäudeabriss-/Fällarbeiten ist eine in Bezug auf Fledermäuse fachlich qualifizierte Person anwesend, die ggf. trotz aller Vorsichtsmaßnahmen bei den Fäll-/ Rodungsarbeiten verletzte Tiere bergen und fachgerecht versorgen kann.

$V_{AR}2$ Bauzeitenregelung für die Avifauna

Um baubedingte Verluste von Nestern, Eiern und Jungvögeln zu vermeiden, erfolgt die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten (März bis September). Gehölze und Strukturen, die als Brutstandorte geeignet sind, dürfen demnach nur in der Zeit von Oktober (01.10) bis Februar (29.02.) entfernt werden (nach § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung sind über die Festsetzungen des B-Plans erfolgt. Insbesondere die Grünfestsetzung zum Erhalt der bestehenden Bäume dienen der Vermeidung. So sind die zu erhaltenden Bäume, insbesondere das Naturdenkmal der Hängebuche, ein wichtiges Element der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Hierdurch können Auswirkungen auf das Klima, das Ortsbild und den Wasserhaushalt wie auch auf den Boden verringert werden.

Vermeidung von Überflutungen

Die DK TEAMPLAN GMBH hat ein Gutachten zum Überflutungsnachweis erstellt (2022). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine Rückhaltung von 297,3 m³ erforderlich wird, um eine Überflutung bei einem 100-jährigen Regenereignis zu verhindern. Diese Retentionsflächen sind durch Rückhaltungen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Die konkrete Lage wird erst im Zuge der Baugenehmigung definiert.

Vermeidung von Auswirkungen auf und durch das Grundwasser

Sollte ein zweites Tiefgaragengeschoss umgesetzt werden wird es erforderlich, eine umlaufende Drainage um diesen Teil der Tiefgarage zu installieren. Hierdurch werden Auswirkungen auf den Grundwasserkörper vermieden. Dieser kann dem natürlichen Gefälle weiter folgend weiterfließen. Zudem wird hierdurch ein Eindringen von Grundwasser in den Baukörper vermieden. Ob eine zweite Ebene der Tiefgarage erforderlich ist, wird erst in der konkreten Ausbauplanung bestimmt. Über den städtebaulichen Vertrag i.V.m. der Baugenehmigung können dann entsprechende Auflagen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.

Vermeidung von Lichtimmissionen

Es sind nur LED-Leuchtmittel auf den Wegen im Bereich des B-Plans zulässig. Diese haben eine geringe Anlockwirkung auf Insekten. Hierdurch entstehen positiven Effekte bezüglich des Artenschutzes. Eine zusätzliche bedarfsgerechte Steuerung der Lichtanlagen kann zusätzlich Energie einsparen und Lichtverschmutzung vermeiden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Lärmschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Beispielsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und im Sonstigen Sondergebiet (SO) bei Beurteilungspegeln oberhalb von 60 dB(A) passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Verglasungen, erhöhte Brüstungen, absorbierende Balkondecken oder ähnliches umzusetzen, so dass der Beurteilungspegel auf einen Wert von unter 60 dB(A) reduziert werden kann. Es kann erforderlich sein, die Tiefgaragenzufahrt einzuhausen, um Geräuschspitzen abzudämpfen. Der Nachweis der jeweiligen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8.3 Maßnahmen zur Verringerung

Als Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des B-Plans zur Neuanpflanzung von Gehölzen, die Anlage von Grünflächen und auch die Errichtung von Dachbegrünungen zu verstehen. Der B-Plan setzt fest, dass bestehende Gehölzbestände entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu ergänzen sind, so dass hier eine durchgehende Gehölzkulisse entsteht. Zudem sind private und öffentliche Grünflächen anzulegen. Die einzelnen Privatgärten sind durch Hecken voneinander zu parzellieren. Auch sind Einzelbaumpflanzungen

entlang der internen Wegestrukturen vorgesehen. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich ein Spielplatz mit unversiegelten Flächen zu errichten. Auch in diesen Bereichen sind Heckenpflanzungen geplant.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Begrünung der Dachflächen. Die Dächer sind, mit Ausnahme von Flächen für technisch notwendige Aufbauten, vollflächig mit einer Dachbegrünung herzustellen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage wird durch den B-Plan ermöglicht.

Diese Vermeidungsmaßnahmen haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, da hierdurch die Aufheizeffekte innerstädtisch verringert werden. Die Dachbegrünungen haben zudem den Vorteil, dass sie eine retendierende Wirkung auf das Niederschlagswasser haben. Das Niederschlagswasser wird durch die Begrünung nicht unmittelbar abgeführt, sondern kann auf den Dachflächen durch die Substratschicht in Teilen zurückgehalten und von der Begrünung direkt genutzt werden. Damit wird durch Evapotranspiration die Luftfeuchtigkeit erhöht und die Aufheizung vermindert.

Die geplante Tiefgarage vermeidet den motorisierten Verkehr innerhalb des Plangebietes und vermindert damit die Lärmbelastung in einem ohnehin stark vorbelasteten Raum.

8.4 Eingriffsregelung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG und §§ 30 bis 33 LNatSchG hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren. Die Eingriffsbilanzierung in der Bauleitplanung für die Stadt Dortmund wird nach der Methode „Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund“ (STADT DORTMUND, 2009) vorgenommen (vgl. auch Karte „Biotoptypenplan“ im Anhang).

Der Ausgangszustand der Fläche definiert sich über den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan InO 219, der für den nördlichen Teilbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro + Verwaltung“ festsetzt (vgl. Kap. 2.2.3). Bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der keine konkrete Grundflächenzahl (GRZ), Baugrenzen oder sonstige Festsetzungen trifft, die sich auf die Bilanzierung auswirken. Demnach ist von einer maximal zulässigen Versiegelung gem. § 17 BauNVO von 80 % (GRZ 0,8) für Sondergebiete auszugehen. Die aktuell vorhandenen Bäume innerhalb des Geltungsbereichs können nicht mit bilanziert werden, da diese nicht im Bebauungsplan InO 219 festgesetzt wurden.

Für den südlichen Teilbereich wird von Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB ausgegangen. Auch hier sind heute schon Versiegelungen zulässig. Nach Auskunft durch die Stadt Dortmund ist hier eine GRZ von 0,4 anzunehmen. Inkl. einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % der GRZ ergeben sich hier potenzielle Versiegelungsraten von 60% für diese Flächen. Die Bäume in diesem Bereich können in die Bilanz einfließen, insbesondere das Naturdenkmal, da für diesen Bereich keine Festsetzungen durch einen Bebauungsplan erforderlich sind. Für das Naturdenkmal besteht zudem eine rechtliche Sicherung durch die Ausweisung als Denkmal. Dies wird in der nachfolgenden Bilanzierung berücksichtigt.

Der Planzustand der Flächen definiert sich über den Bebauungsplan InO 244 Max-Eyth-Straße. Der Planzustand wird in der Karte 2 (Planung Biotoptypen, s. Karte 2, Anlagen) und in den Abbildungen zum Bebauungsplan InO 244 Max-Eyth-Straße und zur Freianlagenplanung dargestellt (s. Abb. 12 und Abb. 13).

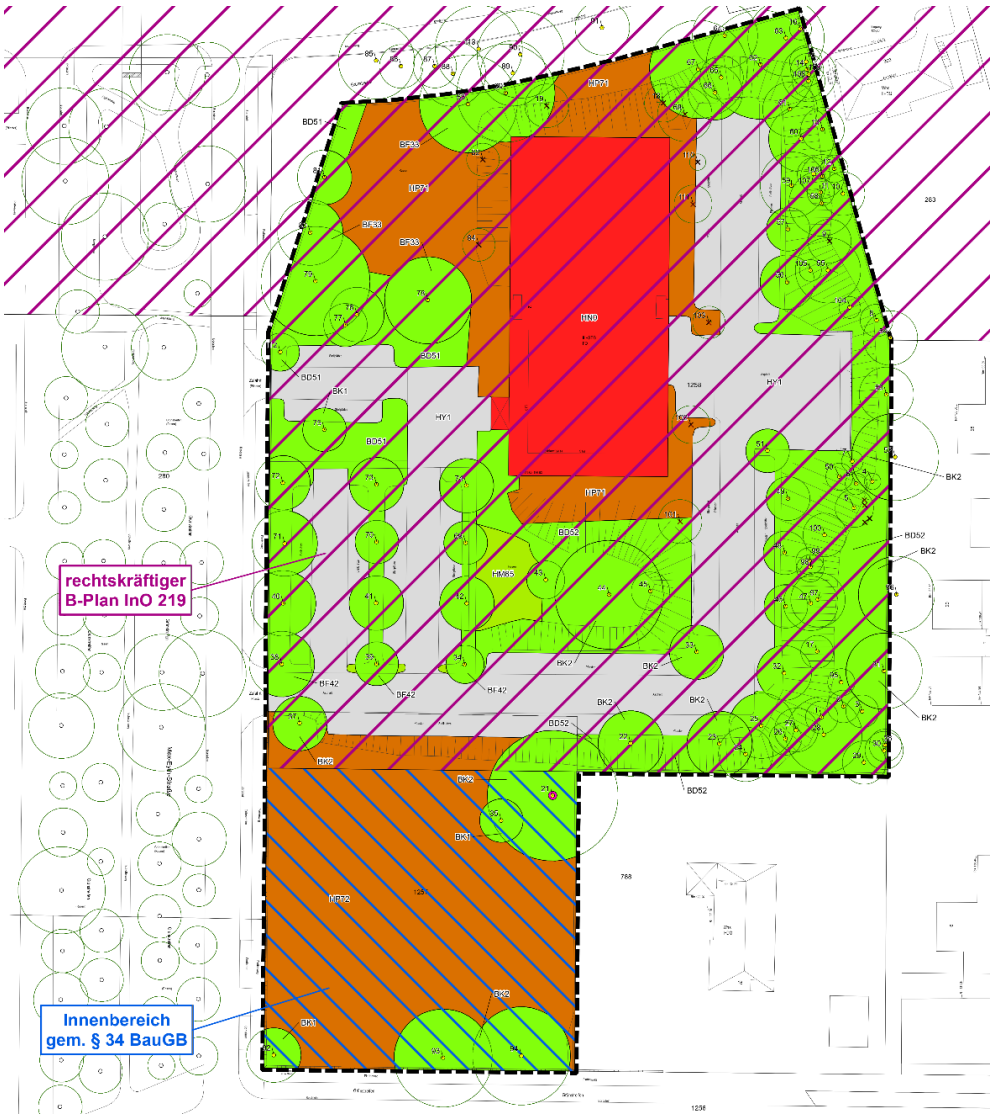


Abb. 14: Ausgangszustand Plangebiet

Tab. 6: Bewertung Ausgangszustand

Code	Biotoptyp	Fläche	Gesamt-wert	Einzelflächen-wert
HN0	Versiegelte Sondergebietsfläche (GRZ 0,8 -> 80% Versiegelung)	11.214	0	0
HM51	Grünfläche im Sondergebiet (20 %) Rasen und Zierpflanzen	2.804	7	19.628
HN0	Versiegelte Innenbereichsfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung -> 60% Versiegelung)	1.883	0	0
HP72	Neophytenruderalflur (40%)	641	9	5.769
BK1	Kopfbäume mit geringem Baumholz	94	13	1.222
BK2	Kopfbäume mit starkem Baumholz	520	19	9.880
Gesamtflächenwert A (Summe)		**17.156**		**36.499**

Im Zielzustand sind die Festsetzungen des Bebauungsplans InO 244 heranzuziehen. Das sind zum einen die Festsetzungen der Grundflächenzahlen in den jeweiligen Teilbereichen, aber auch die Grünfestsetzungen. Zu den Grünfestsetzungen gehören zum einen die Festsetzungen der Einzelbäume und des Naturdenkmals aber auch die Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung an der östlichen Seite. Auch im zentralen Bereich des Kinderspielplatzes ist eine Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Diese Festsetzungen werden ebenfalls in der Bilanz berücksichtigt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan noch Festsetzungen zu Dachbegrünungen. Hier ist es jedoch nicht möglich, diese konkret in Quadratmetern zu quantifizieren, da es ein Angebotsbebauungsplan ist und die künftige zu begrünende Dachflächengröße sich daher nicht eindeutig bestimmen lässt. Die Dachflächen sind aber abzüglich der Flächen für erforderliche technische Aufbauten zu begrünen. Wie groß die Flächen für technische Aufbauten sein werden, setzt der Bebauungsplan ebenfalls nicht fest. Das hat zur Folge, dass dem Ergebnis der Bilanz (Tab. 8) gedanklich ein zusätzliches Plus an Biotopwertpunkten hinzuzurechnen ist.

Tab. 7: Bewertung Planungszustand

Code	Biotoptyp	Fläche	Gesamt-wert	Einzelflächen-wert
HNO	Versiegelte Fläche (GRZ 0,5, inkl. Überschreitung von 50 % = 75 % Versiegelung)	2.963	0	0
HM51	Rasen Zierpflanzenrabatten	861	7	6.027
BD51	Erhaltungs-/Pflanzgebot mit standorttypischen Baumarten geringes Baumholz	126	15	1.890
HNO	Versiegelte Fläche (GRZ 0,5, inkl. Überschreitung von 50 % = 75 % Versiegelung)	7.055	0	0
HM51	Rasen Zierpflanzenrabatten	641	7	4.487
HM61	Pflanzgebot Kinderspielfläche	1.024	9	9.216
BD51	Erhaltungs-/Pflanzgebot mit standorttypischen Baumarten geringes Baumholz	408	15	6.120
BK2	Kopfbäume mit starkem Baumholz	279	19	5.301
HNO	Versiegelte Fläche (GRZ 0,4, inkl. Überschreitung von 50 % = 60 % Versiegelung)	2.279	0	0
HM51	Rasen Zierpflanzenrabatten	360	7	2.520
HM61	Pflanzgebot Kinderspielfläche	342	9	3.078
BK2	Kopfbäume mit starkem Baumholz	818	19	15.542
Gesamtflächenwert P (Summe)		**17.156**		**54.189**

Tab. 8: Biotopwertdifferenz

Gesamtbilanz (Planzustand -Ausgangszustand)	**54.189**	**-**	**36.499**	**=**	**17.690**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt einen **Überschuss von 17.690 Biotopwertpunkten** (BWP).

Mit diesem Plus an Biotopwertpunkten können die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Wie bereits oben beschrieben, kommen noch weitere Biotopwertpunkte hinzu, die durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung generiert werden. Im faktischen Ergebnis ändert dies jedoch nichts.

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8.5 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Bezüglich der Anlage der Tiefgarage werden auch Bodenschichten in Anspruch genommen, die nicht schon jetzt anthropogen überprägt und vorbelastet sind. Diese Eingriffe können nicht vermieden werden.

Das Bewertungssystem der Biotoptypen der Stadt Dortmund (Stadt Dortmund, 2005) berücksichtigt jedoch bei der Bewertung auch die Eingriffe in den Boden. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlich.

8.6 Baumersatz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden 102 Bäume aufgenommen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund fallen (vgl. Bestandsplan im Anhang). Von diesen Bäumen können 5 Bäume über zeichnerische Punktfestsetzung als Einzelbäume gesichert werden. Darunter fällt zum Beispiel auch das Naturdenkmal (Hängebuche, Baum Nr. 21). Im Bereich der Erhaltungsfestsetzung entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind insgesamt 9 Bäume, die gemäß der Freianlagenplanung erhalten werden können (s. Bebauungsplan).

Insgesamt werden durch die Planung voraussichtlich 88 Bäume in Anspruch genommen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung (STADT DORTMUND, 2006) fallen (vgl. Baumtabelle im Anhang). Für diese Bäume sind gem. der Baumschutzsatzung 144 Ersatzpflanzung erforderlich (vgl. Tab. im Anhang Spalte „Ausgleich bei Fällung“).

Es wurden bereits 12 satzungsgeschützte Bäume mit einem Antrag aus dem Jahre 2016 im Bereich des Flurstücks 1257 gefällt. Für diese Bäume wurde bereits ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 27 neu zu pflanzenden Bäumen ermittelt, so dass insgesamt durch die Planung Ersatzpflanzungen von 171 vorgenommen werden müssten.

Teilweise können die Baumverluste innerhalb des Plangebietes ersetzt werden. Durch die Pflanzung von 14 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie durch die Pflanzung von 6 Bäumen auf dem per Nutzungsvereinbarung überlassenen städtischen Grundstück außerhalb des Plangebietes (Teilfläche Flurstück 1119, Flur 59, Gemarkung Dortmund) verbleibt ein Defizit von 151 Einzelbäumen. Der Umgang mit den noch ausstehenden auszugleichenden

Baumverlusten und ggf. weitere Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie die Festlegung der genauen Pflanzstandorte werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

8.7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden verschiedene Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Auch sind andere Schutzgüter von der Planung betroffen. Den Eingriffen in Natur und Landschaft oder anderen Schutzgütern und dem Artenschutz stehen jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung gegenüber. Bei vollumfänglicher Berücksichtigung dieser oben genannten Maßnahmen können die Auswirkungen vermieden oder so verringert werden, dass insgesamt eine verträgliche Planung vorliegt. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

9 Änderung nach Abschluss der Offenlage

Nach Abschluss der Offenlage wurde der Bebauungsplan dahingehend angepasst, als dass die Markierung der Altlastensituation auf den gesamten Geltungsbereich erweitert wurde.

Außerdem wurde eine Konkretisierung der Auswirkungen auf den Grundwasserkörper durch die Errichtung der Tiefgarage durchgeführt. Wie im Kapitel 6.1.2 ausgeführt können Auswirkungen auf den Grundwasserkörper bei der Errichtung einer eingeschossigen Tiefgarage vermieden werden, da nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen wird. Lediglich bei einer zweigeschossigen Bauweise würde der Grundwasserkörper betroffen sein. In diesem Fall wäre eine umlaufende Drainage einzurichten, um das Grundwasser dem natürlichen Gefälle folgend um den Baukörper herum zu leiten und damit auch ein Eindringen in den Baukörper zu vermeiden. Ob eine zweite Ebene der Tiefgarage erforderlich ist, wird erst in der konkreten Ausbauplanung bestimmt. Über den städtebaulichen Vertrag i.V.m. der Baugenehmigung können dann entsprechende Auflagen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.

Weiter wurden nur einige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

10 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von eigenen Recherchen bzw. Auswertung bestehender Gutachten wie der Artenschutzprüfung (FROELICH & SPORBECK 2020). Die Anwendung darüberhinausgehender technischer Verfahren war nicht erforderlich. Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde die Gliederung gemäß den Vorgaben der „Mustergliederung für den Umweltbericht als TEIL B der Begründung zum Bebauungsplan“ der Stadt Dortmund (Stand September 2018) vorgenommen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bauleitplanes (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gem. § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Auf Zulassungsebene ist mit der Planung und den damit einhergehenden Fällungen die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (2006) anzuwenden. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Rahmen der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert ist, werden die Auswirkungen des B-Plans InO 244 Max-Eyth-Straße der Stadt Dortmund auf die Umweltbelange sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen, die Vermeidung von Emissionen, der Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien und Kumulationseffekte mit anderen Plangebieten durch die Planung beschrieben und bewertet. Des Weiteren werden die Auswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden und unter Berücksichtigung der internen und externen Maßnahmen verbleiben, beschrieben und Möglichkeiten bzw. Maßnahmen für die Vermeidung und Verminderung bzw. den Ausgleich dargelegt.

Anlass der Planung ist die Nachnutzung eines leerstehenden Bürogebäudes an der Max-Eyth-Straße in der Gartenstadt südlich der B1. Ziel ist es, dort eine neue gewerbliche Nutzung durch einen Gebäuderiegel entlang der B 1 und Mehrfamilienhäuser zu errichten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Voraussetzungen für eine solche Planung bereits gegeben. Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes als Sonderbaufläche und den größeren südlichen Teil als Wohnbaufläche dar.

Der B-Plan InO 244 überplant dabei den rechtskräftigen B-Plan InO 2019 in Teilbereichen. Der rechtskräftige B-Plan setzt an dieser Stelle Sondergebiet „Büro + Verwaltung“ fest. Diese Festsetzung wird von der aktuellen Planung für die neue gewerbliche Nutzung im Norden übernommen. Der südliche Teilbereich wird als Innenbereich (i.S.d. § 34 BauGB) definiert.

Als ökologisch hochwertige Bereiche sind insbesondere mehrere Einzelbäume zu benennen, wobei eine Hängebuche auch als Naturdenkmal gesichert ist. Diese Bäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Auch eine Gehölzkulisse entlang der östlichen Grenze wird als zu erhalten und zu ergänzen festgesetzt. Die übrigen überplanten Flächen sind vorwiegend durch Gebäude sowie Stellplatzflächen geprägt und haben keine herausragende landschaftsökologische Wertigkeit.

Im Rahmen des Artenschutzes wurde geprüft, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Es wurden planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten sowie nicht planungsrelevante Vogelarten betrachtet. Gemäß der Artenschutzprüfung werden vermeidende Maßnahmen notwendig. Diese bestehen aus einer Bauzeitenregelung für die Gehölzentfernung und den Abriss von Gebäuden. Sollten Gehölze entfernt werden müssen, wäre das nur zwischen Oktober und Ende Februar zulässig. Gleiches gilt für die Beseitigung der Gebäude. Auch diese dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten entfernt werden.

Der Bebauungsplan sieht ein umfassendes Paket zur Vermeidung und Verringerungen der Auswirkungen auf das Klima vor. So sind Dachflächenbegrünungen vorgesehen. Auch sind Pflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen und entlang der internen Wege geplant.

Die neu zu errichtenden Gebäude sollen mit einer Tiefgarage ergänzt werden. Die betroffenen Böden sind in den oberen Schichten stark verändert und sind als künstlich bzw. teilweise belastet zu beschreiben. Diese Schichten werden entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Tiefgarage greift aber darüber hinaus auch in tiefere Schichten des darunter liegenden natürlichen Bodens ein. Dies stellt den größten ökologischen Eingriff dar, kann aber nicht vermieden werden.

Hinsichtlich des Ortsbildes entsteht aufgrund der neuen Gebäude eine andere Gestaltung. Bestehende Bäume können aber als durchgrünende Elemente erhalten werden.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auszugleichen ist. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt hier zu einem Ergebnis von einem Überschuss von 17.690 Biotopwertpunkten. Es werden daher keine externen Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Anderweitige verfügbare Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und einer vergleichbaren Lage bestehen nicht.

13 Referenzliste der Quellen

Projektbezogene Literatur

DIN 18915:

2018-06, 2018-06: DIN 18915: 2018-06, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.

DIN 18916:

2002-08, 2016-06: DIN 18916: 2002-08, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, zuletzt geprüft am 13.12.2023.

DK TEAMPLAN GMBH (2022):

Gartenstadt Max-Eyth-Straße Dortmund, Überflutungsnachweis, Bonn.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (FLL) (2010, 2015):

FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teile 1+2)

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (FLL) (2018):

Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen

FROELICH & SPORBECK (2020):

Bauvorhaben an der Max-Eyth-Straße in Dortmund. Artenschutzprüfung (Stufe II), Bochum.

GEOPORTAL DER STADT DORTMUND (2024):

Bebauungsplanauskunft Stadt Dortmund, www.geo.dortmund.de , abgerufen am 08.03.2024

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2018):

Bodenkarte von NRW 1 : 50.000, Krefeld.
Abgerufen unter https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/index.html

MINISTERIUM DES INNERN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2019):

https://www.geoportal.nrw
GEOportal.NRW, Düsseldorf.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2024):

www.elwasweb.nrw.de
Internetseite des Fachinformationssystems der Wasserwirtschaftsverwaltung NRW.

PEUTZ CONSULT (2024A):

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan InO 244 an der Max-Eyth-Straße 2 / Stadtrat-Cremer-Allee in Dortmund. Düsseldorf.

PEUTZ CONSULT (2024B):

Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan InO 244 an der Max-Eyth-Straße 2 / Stadtrat-Cremer-Allee in Dortmund. Düsseldorf.

PLANERSOCIETÄT (2024):

Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept, Bauvorhaben Max-Eyth-Straße 2, Dortmund.

REGIONALVERBAND RUHR (2024):

Klimaserver des Regionalverbandes Ruhr, Essen.

SCHEUVENS + WACHTEN PLUS PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2021):

Begründung Bebauungsplan InO 244 Max-Eyth-Straße.

STADT DORTMUND (2006):

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006. Dortmund.

STADT DORTMUND (2009):

Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, Dortmund.

STADT DORTMUND (2024):

Südliche Gartenstadt am Westfalendamm | dortmund.de, abgerufen am 03.04.2024.

UMWELTAMT STADT DORTMUND (2024):

Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund, Dortmund, https://www.dortmund.de/dortmund/projekte/rathaus/verwaltung/umweltamt/downloads/methanausgasungen/auszug_arbeitskarte_methangasaustritte.pdf.

WESSELING GMBH (2023A):

BV Gartenstadt Dortmund, Grundwasserstände. Bochum.

WESSELING GMBH (2023B):

Stellungnahme zum geplanten Bodenaushub BV Gartenstadt Dortmund, Version 2. Bochum.

WESSELING GMBH (2025):

BV Gartenstadt Dortmund, Grundwasserstände. Bochum.

14 Anlagen

- Karte 1: Bestandsplan (Biotopkartierung)
- Karte 2: Planung Biotoptypen
- Baumtabelle