Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 10 Abs. 3 i. V. m. 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan InO 244 – Max-Eyth-Straße – zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans InO 219 Rheinlanddamm Westfalendamm – Teilbereich Ost –

I. Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet „Max-Eyth-Straße" liegt am nordöstlichen Rand des Dortmunder Stadtviertels Gartenstadt-Süd im Stadtbezirk Innenstadt-Ost. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein brachgefallenes Bürogebäude (ehemals Siemens-Nixdorf) mit vier Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss. Das Gebäude ist aufgrund von Vandalismus und Brandereignissen schwer beschädigt und soll daher zurückgebaut werden. Dies eröffnet die Chance für eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks.

Der B-Plan InO 244 überplant dabei den rechtskräftigen B-Plan InO 219 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.

In Dortmund insgesamt sowie im Stadtbezirk Innenstadt-Ost besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Das Ziel der Stadtentwicklung ist daher, Baulandpotenziale für die Entwicklung von Wohnnutzungen zu mobilisieren. Dabei entspricht es den zeitgemäßen städtebaulichen Grundsätzen, für die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet gelegene Brachflächen zu entwickeln und neu zu nutzen, um weitere Bodenversiegelungen an den Stadtgrenzen bzw. im Freiraum so weit wie möglich zu vermeiden.

Infolgedessen sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, attraktiven, innerstädtischen Wohnquartiers als Teil des bevorzugten Wohngebietes „Gartenstadt-Süd" geschaffen werden. Untergeordnete Flächenanteile sollen für eine mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung entlang des Westfalendamms (B1) angeboten werden, die gleichzeitig die dahinterliegenden Wohnnutzungen vor Immissionen, insbesondere dem Straßenverkehrslärm, schützt.

Mit Datum vom 03.07.2025 hat der Rat der Stadt Dortmund den Bebauungsplan InO 244 – Max-Eyth-Straße – als Satzung beschlossen (s. Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 38197-25). Die Bekanntmachung des o.g. Ratsbeschlusses erfolgte in den Dortmunder Bekanntmachungen am 02.10.2025.

II. Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der weiteren Gutachten (Baumschutz, Eingriff in Natur und Landschaft, verkehrsbedingte Immissionen, Luftschadstoffe, Altlasten, Methanausgasungen, Kampfmittel, bergbauliche Einwirkungen sowie Artenschutz) sind im Umweltbericht zusammengefasst (Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 38197-25).

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Diese sind durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt. Umfangreiche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

III. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

a. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, welche gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 erfolgte, sind zahlreiche Stellungnahmen zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans InO 244 – Max-Eyth-Straße – abgegeben worden. Diese wurden einer Abwägung unterworfen und mit Stellungnahmen der Verwaltung versehen und anschließend den Gremien zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Ergebnisse und die Abwägungsempfehlungen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen (Anlage 6 zur Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 38197-25).

b. Im Rahmen der vom 10.02.2022 bis 11.03.2022 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Die Ergebnisse und die Abwägungsempfehlungen der

Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage 7 der Verwaltungsvorlage (Drucksache Nr.: 38197-25) zu entnehmen.

c. Im Zuge der o. g. frühzeitigen Beteiligungen wurden folgende Schutzgüter angesprochen: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter. Ferner wurden Informationen u. a. zu den Themen Altlasten, Lärmschutz, Baumschutz, Entsorgung, Methangas, Mobilität und Verkehr, Kampfmittel sowie Arten- und Klimaschutz vorgelegt.

d. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.09.2024 bis 16.10.2024.
Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Empfehlungen der Verwaltung zum Umgang mit den Inhalten der eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle in Anlage 8 der Verwaltungsvorlage (Drucksache Nr.: 38197-25) zu entnehmen.

e. Im Zeitraum vom 16.09.2024 bis 16.10.2024 wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die dieselben Schutzgüter wie unter Punkt III. c. aufgeführt ansprechen. Die hieraus resultierenden Ergebnisse sowie die Empfehlungen der Verwaltung zum Umgang mit den Inhalten der eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle in Anlage 9 der Verwaltungsvorlage (Drucksache Nr.: 38197-25) zu entnehmen.

f. Aufgrund von marginalen Änderungen des Bebauungsplans wurde im Zeitraum 31.03.2025 – 05.04.2025 ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die vorgenommenen Änderungen sind Punkt 11 der Verwaltungsvorlage (Drucksache Nr. 38197-25) zu entnehmen. Diese berühren nicht die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans und daher auch nicht die Grundzüge der Planung. Sie wurden i. R. eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit den Betroffenen abgestimmt.

IV. <u>Begründung zur Planauswahl nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</u>

Die Flächen im Plangebiet eröffnen die Möglichkeit für eine städtebauliche Neuordnung des vorhandenen Grundstücks sowie die Schaffung von neuem Wohnraum. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans InO 244 – Max-Eyth-Straße – werden 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.

Eine gewerbliche Nutzung entlang des Westfalendamms (Bundesstraße 1) bietet darüber hinaus die Chance, dahinterliegende Wohnnutzungen vor Immissionen zu schützen. Aufgrund der hohen Lagegunst des Plangebiets soll ein adäquates Maß der baulichen Dichte – von Nord nach Süd abnehmend – erreicht werden.

Die vorliegende Planung steht den übergeordneten Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die Planung wurde im Planungsprozess so modifiziert, dass die Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden können.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit mit gleichem Planungsziel hat sich auch unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen privaten und öffentlichen Belange, auch auf der Flächennutzungsplanebene, nicht aufgedrängt.

Dortmund, den 6.11.2025

Niedergethmann
Fachbereichsleiterin