**Stadt Dortmund**
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

# Zusammenfassende Erklärung

**gemäß §§ 10 Abs. 3, 10a Baugesetzbuch (BauGB)**
**zum Bebauungsplan**

## InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich

Der vorliegende Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - dient seit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vom 05.02.2020 (Drucksache Nr. 16702-20) der Bewahrung der besonderen städtebaulichen Qualität und der städtebaulichen Eigenart der südlichen Gartenstadt im Zusammenwirken mit einer Denkmalbereichssatzung und einer Gestaltungssatzung.

Mit Beschluss vom 06.03.2024 durch den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen (Drucksache Nr.33934-24) wurde der räumliche Geltungsbereich auf den historischen Kernbereich verkleinert und anschließend unter der Bezeichnung InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich fortgeführt.

Lange Zeit kam es kaum zu substanziellen Veränderungen im historischen Kern der Gartenstadt. Die zunehmende Dynamik auf den Immobilienmärkten in den letzten Jahren hat zu einem hohen Veränderungsdruck in vielen historischen Bestandsquartieren geführt - so auch in der südlichen Gartenstadt. Prägend für die südliche Gartenstadt sind insbesondere die vergleichsweise niedrige Bebauungsdichte mit mehrheitlich großzügigen Abständen zwischen den Gebäuden sowie die tiefen Gartengrundstücke. Neben der historischen Bausubstanz, die in ihrem Erscheinungsbild, ihrer städtebaulichen Eigenart, ihrer Unverwechselbarkeit und in ihrer Existenz gefährdet ist, sind auch die prägenden Merkmale und typologischen Besonderheiten des Siedlungsgrundrisses bedroht. Insbesondere das prägende Verhältnis von bebauten und unbebauten Flächen, das ein zentrales Zeugnis der Realisierung gartenstädtischer Ideale in der südlichen Gartenstadt ist, ist zunehmend durch eine bauliche Nachverdichtung gefährdet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der südlichen Gartenstadt zu gewährleisten und diese mit den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in Einklang zu bringen.

Am 26.09.24 hat der Rat der Stadt Dortmund den Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich als Satzung beschlossen (Drucksache Nr.: 35642-24). Die öffentliche Bekanntmachung des Ratsbeschlusses erfolgte in den Dortmunder Bekanntmachungen am 08.11.2024.

## Art und Weise der Berücksichtigung der Belange der Umwelt

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem

als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung (Teil B) beschrieben und bewertet werden. Weitere Einzelheiten zu den Umweltbelangen sind auch dem Kapitel 7 der Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Ergebnisse der weiteren Gutachten (Schalltechnische Untersuchung und Artenschutzfachbeitrag) sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sowie der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die beanspruchten geschützten Gehölze ergeben sich durch den Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, da es sich größtenteils um eine Bestandssicherung handelt und nur untergeordnet neue Baufelder geplant sind.

**Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Plankonzept hat in der Zeit vom 05.06.2023 bis zum 21.06.2023 im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie im Internet öffentlich ausgelegen. Am 01.06.2023 fand einleitend zusätzlich eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Gesamtschule Gartenstadt statt.
Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürger*innen Stellungnahmen und Anregungen abgegeben. Aufgrund der parallel erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung der Denkmalbereichssatzung für die südliche Gartenstadt am Westfalendamm ergeben sich inhaltliche Überschneidungen zwischen den Stellungnahmen zum Bebauungsplan InO 245 sowie zur Denkmalbereichs-satzung. Darüber hinaus sind seitens der Bürger*innen Stellungnahmen und Anregungen mit Bezug zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes InO 244 - Max-Eyth-Straße - eingegangen. Auf die inhaltliche Trennung der Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne InO 245 und InO 244 sowie zur Aufstellung der Denkmalbereichssatzung für die südliche Gartenstadt wurde im Rahmen der Abwägung hingewiesen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Empfehlungen der Verwaltung zum Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle in der Anlage 5 zur Beschlussvorlage (Drucksache Nr.:35642-24) zu entnehmen. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgten zu den Themen Verkehr, öffentliche Grünflächen und energetische Immobilienmodernisierung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis zum 30.10.2023 sind Stellungnahmen abgegeben und von der Verwaltung ausgewertet worden. Die Stellungnahmen sowie die Empfehlungen der Verwaltung zum Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle in der Anlage 5 zur Beschlussvorlage zu entnehmen (Drucksache Nr.:35642-24).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.04.2024 bis zum 15.05.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und im Internet wurden die Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung beteiligt. Die Stellungnahmen sowie die Empfehlungen der Verwaltung zum Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle in der Anlage 6 zur Beschlussvorlage zu entnehmen (Drucksache Nr.:35642-24). Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgten zu den Themen Verkehr, öffentliche Grünflächen und energetische Immobilienmodernisierung.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2024 bis zum 15.05.2024 sowie die Empfehlungen der Verwaltung zum Umgang mit den Inhalten der

Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle Anlage 6 zur Beschlussvorlage (Drucksache Nr.:35642-24) zu entnehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens zu den beiden unter Punkt 10 angeführten Änderungen von Baufeldern in der Zeit vom 12.07.2024 bis zum 26.07.2024 sowie die Empfehlungen der Verwaltung zum Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle in der beigefügten Anlage 7 zur Beschlussvorlage (Drucksache Nr.:35642-24) zu entnehmen.

**Begründung zur Planauswahl nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Planerfordernis ist mit der geplanten Unterschutzstellung der südlichen Gartenstadt aus städtebaulichen Gründen gegeben. Ziel des Bebauungsplans ist es, den historischen Siedlungsgrundriss der südlichen Gartenstadt zu bewahren und gleichzeitig planungsrechtlich ein verträgliches Maß an baulichen Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuzulassen. Dies gelingt in erster Linie über die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke und die überbaubaren Grundstücksflächen, welche der Bauleitplanung vorbehalten und weder über das Denkmalrecht noch das Baugestaltungsrecht zu erreichen ist. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung oder der örtlichen Verkehrsflächen waren zur Erreichung der o.g. Ziele und Zwecke der Planung nicht erforderlich und somit nicht geboten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans war insofern erforderlich, da bei einem Verzicht auf eine bauleitplanerische Steuerung der Erhalt des besonderen historischen Siedlungsgrundrisses der südlichen Gartenstadt trotz der zusätzlichen Instrumente Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung durch Nachverdichtungen und eine zunehmende bauliche Überformung in Zukunft gefährdet wäre.

Der Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich wurde als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB im sogenannten Vollverfahren nach §§ 2 ff. BauGB inkl. Umweltprüfung und -bericht aufgestellt und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund heraus entwickelt.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich im vereinfachten Verfahren wurde geprüft, im Rahmen der erforderlichen Prüfung von Planungsalternativen jedoch verworfen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich durch die bestandssichernde und somit teilweise auch planungsrechtlich bisher zulässige Nachverdichtungen ausschließende Überplanung des Gebiets der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB, entgegen der Anwendungsvoraussetzung des § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren), nicht nur unwesentlich ändert.

Dortmund, den 3.12.2024

Niedergethmann
Fachbereichsleiterin