



Klimabündnis Dortmund, c/o Friedrich Laker, Kirchenstraße 31, 44147 Dortmund

Stadt Dortmund - Stadtplanungsamt

z. Hd. Dr. Henning Jaeger
Burgwall 14
44122 Dortmund

c/o
Friedrich Laker
Kirchenstraße 31
44147 Dortmund
[Klimabuendnis-
dortmund@posteo.de](mailto:Klimabuendnis-dortmund@posteo.de)

Ihr Zeichen

Ihre Email vom

Unser Zeichen

Datum
13.10.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 13.10.2025 nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch - Bauleitplanung; hier: 89. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nahversorgung Kaiserstraße - und Änderung Nr. 18 - Nahversorgung Kaiserstraße - des Durchführungsplans Nr. 15

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme ergeht vom Klimabündnis Dortmund im Namen und in Vollmacht der Naturschutzverbände

- Naturschutzbund Deutschland (NABU) – Landesverband NRW
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) – Landesverband NRW
- Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW (LNU).

Wir treten grundsätzlich dafür ein, alle künftigen Bauprojekte der Stadt Dortmund nachhaltig und klimaneutral zu gestalten und den Verbrauch an Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Insofern bewerten wir das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum (ca. 130 Wohneinheiten) auf einem ehemaligen Gewerbegelande in weiten Teilen als angemessen. Das Vorhaben ist ein gutes Beispiel zur effektiven Schließung einer Baulücke und für die Nutzung ehemaliger Gewerbeflächen im Innenstadtbereich. Zudem wird gezeigt, dass großflächige Lebensmittelmärkte gemeinsam mit Wohnungen in einem Gebäude möglich sind.

Zu einzelnen Aspekten der Planungen haben wir folgende Anregungen.

Ausgleichsflächen

Die Ausweisung des vorhandenen Gehölzstreifens am östlichen Grundstücksrand (Begründung, S. 26) als Ausgleichsfläche für die wegfallende externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Mg 156 (S. 12) erscheint uns als Ausgleichsmaßnahme nicht ausreichend. Als weitere Kompensationsmaßnahme treten wir für die Buchung von Wertpunkten im Ökokonto nach §32 Landesnaturschutzgesetz ein.

Entsiegelung

Nördlich des Lebensmittelmarktes ist eine Stellplatzanlage für die Wohnbebauung vorgesehen (40 Stellplätze, S. 13). Aus unserer Sicht könnte der Anteil der versiegelten Fläche reduziert werden, in dem die vorgesehenen Anwohnerparkplätze (oder ein Teil davon) in eine zweite Ebene unterhalb der Kundenparkplätze des Lebensmittelmarkts oder in die Tiefgarage der Wohnanlage WA1 (Nordwesten) verlegt werden. Außerdem sollte die Rangierfläche für die LKWs (Lieferverkehr) auf das notwendige Minimum dimensioniert werden.

Aus den Planunterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die Stellplätze und andere befestigte Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind (S. 25). Dort heißt es lediglich, dass auf eine wasserdurchlässige Befestigung zu verzichten ist, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten sei. Uns ist nicht klar, um welche konkreten Gefährdungen im Lebensmitteleinzelhandel es sich handeln soll. Eine möglichst große Versickerungsfläche ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass ein Teil des Plangebiets starkregengefährdet ist (S. 53).

Mobilität

Die Gestaltung der Zu- und Ausfahrten von der Kaiserstraße sollten überdacht und ggf. neu geplant werden.

Die Trennung von Zu- und Ausfahrt gilt nur für den Pkw-Verkehr, während der gesamte Lieferverkehr nur die westliche Zu- und Ausfahrt benutzt (S. 32). Das bedeutet, dass gerade die Lkw mit ihren schlechten Sichtverhältnissen in beiden Richtungen den Fußverkehr an einer schlecht einsehbaren Stelle kreuzen müssen. Außerdem benötigen die Lkw im Hofbereich relativ große Rangierflächen, die asphaltiert sind. Es sollte geprüft werden, ob auch Lkw analog zu den Pkw die östliche Zufahrt nutzen können und dadurch die Rangierfläche reduziert werden kann.

Wegen der 4-Streifigkeit der Kaiserstraße mit Straßenbahnschienen im Bereich der beiden mittleren Fahrstreifen sehen wir trotz der anderslautenden Darstellung im Verkehrsgutachten ein Problem für den Fußgängerverkehr. Bis zum Umbau der Kaiserstraße zu einer zweistreifigen Verkehrsachse regen wir an, eine sogenannte „Rechts-rein, rechts-raus“-Regelung für beide Zu-/Ausfahrten vorzusehen.

Auf der Parkebene sollten auch ein Carsharing-Stellplatz und sichere Fahrradstellplätze mit Ladestation, auch für E-Scooter für gehbeeinträchtigte Menschen bereitgestellt werden.

Energieversorgung

Die Festsetzung von Bruttodachflächen für Solaranlagen (40% bzw. 30%) ist begrüßenswert (S. 49). Eine weitergehende Planung der Energie- und Wärmeversorgung existiert noch nicht (S. 37 und 49).

Wir regen die Erstellung eines Energiekonzepts zur Strom- und Wärmeversorgung im Lauf der weiteren Planungen an, die auch die Wohnungen oberhalb des Lebensmittelmarkts und die neuen Wohngebäude im nördlichen und westlichen Plangebiet umfasst. Wir sind der Ansicht, dass ein gut durchdachtes Energiekonzept eine wesentliche Voraussetzung für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist. Es sollte eine möglichst unabhängige und emissionsfreie Energie- und Wärmeversorgung angestrebt werden.

Folgende Aspekte sind dabei aus unserer Sicht wichtig:

- Maximal mögliche Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und die Installation von Speicherkapazitäten für Strom
- Prüfung des Einsatzes von PVT-Modulen (Strom- und Wärmeerzeugung)
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge inkl. Schnellader

- Realisierbarkeit von Modellen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung oder Mieterstrommodelle (Quartierskonzept)
 - Prüfung eines Anschlusses an das Fernwärmenetz (das Plangebiet liegt in der Karte zur kommunalen Wärmeplanung im "Prüfgebiet DEW21", die am nächsten liegende Leitung liegt ca. 300 m entfernt (Am Bentenskamp))
 - Alternativ: Nutzung von Wärmepumpen, die mit möglichst viel Eigenstrom gespeist werden
 - maximal mögliche Nutzung der Abwärme der Kühlanlagen des Lebensmittelmarkts
 - Prüfung, ob sich ein lokales Wärmenetz lohnt, das auch die neuen Wohngebäude anschließt. Wärmepumpen und Energiespeicher könnten dann als Zentrale im Gebäude des Lebensmittelmarkts installiert werden.
 - In das Wärmenetz und die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung könnten dann bestehende Gebäude in der Nachbarschaft integriert werden (Quartiersnetz).
- Die Umsetzung des Energiekonzepts sollte in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wird bisher nur in Zusammenhang mit den Planungskosten erwähnt (S. 55). Aus unserer Sicht sollten neben einem Energiekonzept auch folgende Themen im Sinne einer nachhaltigen Wohnraum- und Flächennutzung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

- Sicherstellung einer ausgewogenen Wohnungsmischung, zumindest für die 30% geförderten Wohnungen. Sicherstellung der Berücksichtigung kinderreicher Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen (S. 4). So können beispielsweise Wohnungstausch und spätere Umzüge z. B. in eine Seniorenwohnung im gleichen Wohnkomplex ermöglicht oder erleichtert werden
- Belegungsrecht der Stadt für die geförderten Wohnungen
- gemeinsame Nutzung der Grünanlagen
- Falls die zweite Ebene der Tiefgarage nicht möglich ist, soll die Stellplatzanlage nördlich des Lebensmittelmarktes an Sonn- und Feiertagen autofrei gehalten haben und die Parkebene des Lebensmittelmarkts als Parkraum genutzt werden.
- Das Gelände für die Menschen in den 130 neuen Wohneinheiten und der Nachbarschaft als Begegnungsraum, mit mobil auf- und abbaubaren Sport- und Spielelementen (z.B. Tischtennis, mobile Skateboard-Rampen, mobiles Tanzparkett) nutzbar machen.
- Biodiversität: Bepflanzung der Gründächer und Grünflächen mit einem passenden Angebot an gebietsheimischen Pflanzen, die über weite Strecken des Jahres eine Blüte zeigen. Sie tragen damit zur Förderung der biologischen Vielfalt im urbanen Raum bei.
- Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas im Sinne von Klimafolgenanpassungen.

Beleuchtungskonzept für die Außenbeleuchtung

Auch wenn es im jetzigen Planungsstadium noch zu früh erscheint, führen wir hier einige Planungsgrundsätze zum unterschätzten Thema Lichtverschmutzung an:

Aus Gründen des Insektenschutzes und zum Schutz menschlicher Gesundheit (Stichwort "innere Uhr") soll die Außenbeleuchtung des Vorhabens nachhaltig konzipiert werden: Außenbeleuchtung soll grundsätzlich nur so viel wie nötig, so wenig wie möglich vorgesehen werden.

- Außenbeleuchtung soll nur zur Sicherung der Verkehrswege und zur Orientierung eingesetzt werden. Im Zweifelsfall sollen mehrere schwache Lichtquellen statt einer einzigen starken Lichtquelle eingesetzt werden. Zu hohe Lichtstärke kann durch stärkere Bodenreflexion

kontraproduktiv sein. Für Wohnbebauung: Einzelne LED-Lichtquellen am Haus sollen ungeschirmt ca. 500 Lumen (entspricht ca. 5 W) und geschirmt 800 Lumen (entspricht ca. 8 W) nicht überschreiten.

- Lichtabstrahlung in den oberen Halbraum ist zu vermeiden. Fassadenbeleuchtungen sind nach unten auszurichten. Nach oben abstrahlende Bodeneinbauleuchten sind unzulässig. Horizontal abstrahlendes Licht soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil ist zu vermeiden, weil es den menschlichen Tag-/Nacht-Rhythmus besonders stört und für die meisten Fluginsekten eine hohe Anziehung hat. Deshalb sollen Farbtemperaturen von 2700, höchstens 3000 Kelvin nicht überschritten werden. Empfohlen wird "amber" bis "warmweiß", je gelber, desto besser.

- Die Beleuchtungsdauer soll durch Einsatz von Bewegungsmeldern minimiert werden. Bewegungsmelder-gesteuerte Beleuchtung stellt erfahrungsgemäß einen höheren Einbruchschutz dar als Dauerbeleuchtung. Letztere wird von Einbrechern, die sich als arbeitendes Personal tarnen, eher als willkommene Arbeitsplatzbeleuchtung betrachtet.

- Dauerbeleuchtung soll um 20 Uhr, spätestens um 22 Uhr abgeschaltet oder zumindest gedimmt werden (Zeitschaltuhr).

- Im Sinne einer nachhaltigen Bauweise muss auf Außenlicht zu dekorativen Zwecken vollständig verzichtet werden. Dies gilt auch für die Lichtabstrahlung aus dem Inneren des Gebäudes nach außen. Die Abschirmung der Innenbeleuchtung nach Einbruch der Dunkelheit ist in der Planungsphase zu berücksichtigen.

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist das bereits existierende Beleuchtungsstärkeniveau und Farbspektrum vor Ort aufzunehmen, um spätere Vergleichsmessungen zu ermöglichen.

Weitere Informationen, insbesondere auch zu Straßenverkehrssicherungspflichten, finden sich bspw. in:

- S. Schroer, B. Huggins, M. Böttcher und F. Hölker, BfN-Skript 543, Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, 2019, 96 S.

- Informationsblatt "Empfehlung für die Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze in Deutschland" von paten-der-nacht.de (Paten der Nacht gGmbH), 4 S.

Wir freuen uns, wenn unsere Anregungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen



Friedrich Laker
Sprecher des Klimabündnis Dortmund