Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und 10 Abs. 3 bzw. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ap 232 und der Änderungsbereich zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes sind identisch. Der ca. 1,2 ha große Änderungs- bzw. Planbereich liegt im Stadtbezirk Aplerbeck im Ortsteil Schüren. Bestandteil des Areals sind die Grundstücke des ehemaligen Sparkassengebäudes an der Gevelsbergstraße / Ecke Bergparte, die bestehenden Ladenzeilen an der Gevelsbergstraße/ Markscheiderstraße sowie das dazwischen liegende Teilstück der Gevelsbergstraße. Die Gesamtfläche des überplanten Bereiches umfasst die Flurstücke Nr. 933 (tlw.), 1501, 1504, 1587 und 3303 in der Gemarkung Schüren, Flur 1 (siehe auch beigefügte Übersichtspläne).

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 als „Allgemeiner Siedlungsbereich" festgesetzt. In dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr ist beabsichtigt, diese Festsetzung beizubehalten.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Bebauungsplanbereich die Darstellung „Wohnbaufläche". Der Bereich liegt zudem in einem ausgewiesenen Quartiersversorgungszentrum (QVZ). Die Bebauungsplanfestsetzungen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ap 232 machte daher eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Wohnbaufläche" in ‚Gemischte Baufläche" erforderlich (72. Änderung). Nach § 8 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren). Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht. Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Höheren Verwaltungsbehörde - Bezirksregierung Arnsberg - am 15.01.2020 genehmigt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund-Süd noch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes für die Gesamtstadt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Ortsteilzentrum Schüren an der Gevelsbergstraße/Markscheiderstraße kann in seinem heutigen Zustand die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Schüren nicht mehr gewährleisten.

Der Geschäftskomplex aus den 1960er Jahren weist funktionale und gestalterische Mängel sowie eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Die Ladenlokale in den eingeschossigen Ladenzeilen stehen größtenteils leer. Eine der drei Ladenzeilen sowie das ehemalige Sparkassengebäude wurden bereits abgebrochen.
Der Standort befindet sich laut Masterplan Einzelhandel Dortmund (2013) in guter wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, ist als Nahversorgungsstandort einzuordnen und bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

Geplant ist, ein Wohn- und Geschäftszentrum neu aufzubauen, welches aus drei Gebäudekomplexen besteht: dem Gesundheits- und Bürozentrum an der Gevelsbergstraße / Ecke Bergparte (Gevelsbergstraße 30), dem Wohn- und Geschäftszentrum auf der Fläche der heutigen Ladenzeilen (Markscheiderstraße 1) und einer Pavillonbebauung dazwischen (Gevelsbergstraße 33 und 35). Das vorliegende städtebauliche Konzept mit einer Kombination von Wohnen und Einzelhandel entspricht dem Ratsbeschluss vom 13.12.2018 (Drucksache-Nr.: 12332-18), nach dem bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zur Errichtung / Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben eine mehrgeschossige Mischnutzung festzusetzen ist, soweit sich der Standort städtebaulich dafür eignet.

Folgendes städtebauliches Konzept liegt der Planung zugrunde:
Auf dem Grundstück der ehemaligen Sparkasse Ecke Gevelsbergstraße / Bergparte ist ein dreigeschossiges Gebäude zzgl. Staffelgeschoss zur Unterbringung von gesundheitsnahen Dienstleistungen, Arztpraxen, Apotheke und Büros geplant. Der Neubau ist auf dem Grundriss des alten Sparkassengebäudes vorgesehen, soll sich jedoch winkelförmig weiter nach Westen erstrecken, so dass zukünftig auch die Straße Bergparte räumlich gefasst werden kann. Die zugehörigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Bergparte sowie auf den an der Gevelsbergstraße vorhandenen Parkflächen der ehemaligen Sparkasse untergebracht.

Die eingeschossigen Ladenzeilen aus den 1960er Jahren sollen durch einen L–förmigen Baukörper, der sich in Richtung Bergmeister- und Gevelsbergstraße hin öffnet, ersetzt werden. Die Architektur sieht vor, den viergeschossigen Baukörper an der Gevelsbergstraße mit einem fünfgeschossigen Hochpunkt auszustatten. Im Erdgeschoss sollen Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel sowie diverse kleinere Ladennutzungen, wie z. B. Frisör, Zeitschriften/Post/Lotto Toto, Reinigungsannahme, etc. angesiedelt werden. In den zurückversetzten Obergeschossen sind ca. 57 Wohnungen geplant, davon ca. 14 öffentlich geförderte Wohnungen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen, die in erster Linie den Stellplatzbedarf der Wohnnutzungen decken wird; die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Markscheiderstraße. Die erforderlichen Stellplätze der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden oberirdisch auf der freien Vorplatzfläche angeboten. Die Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes ist über die Gevelsbergstraße im Süden vorgesehen, ohne die bestehenden Kreuzungspunkte der anliegenden Straßen zu beeinträchtigen. Die notwendige Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll über die Markscheiderstraße erfolgen und eine Einhausung erhalten. Auf der Fläche Ecke Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße sollen zwei Pavillons entstehen, die mit den anderen beiden Neubaukomplexen ein städtebauliches Ensemble bilden. Hier sind Gastronomieflächen sowie ein Sparkassen-Automatenraum geplant.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des o.g. städtebaulichen Entwicklungsziels geschaffen werden.

Verfahrensablauf

05.07.2017	Beschluss zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 232 - Wohn - und Geschäftszentrum Schüren - und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
18.09. - 02.10.2017	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch einen 14-tägigen Planaushang
24.01. - 01.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -Scopingverfahren- und Beteiligung der sachberührten städtischen Dienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
04.07.2019	Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan, Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12.08. - 20.09.2019	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der sachberührten städtischen Dienststellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
12.08. - 20.09.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12.12.2019	Feststellungsbeschluss zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes, Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 durch den Rat der Stadt
15.01.2020	Genehmigung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde - Bezirksregierung Arnsberg-.

Die Genehmigung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde und der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt wurden am 19.06.2020 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Mit diesen Bekanntmachungen sind die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - in Kraft getreten.

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

Im Rahmen von Scoping und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, Unitymedia NRW GmbH, Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) und Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21), DSW21, EDG Entsorgung Dortmund GmbH, Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau und Energie in NRW, Innogy SE Sparte Vertrieb Energieleistungen, Fachbereich Liegenschaften der Stadt Dortmund, Feuerwehr, Untere Naturschutzbehörde der Stadt Dortmund, Stadtentwicklungsabteilung und Verkehrsabteilung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes sowie dem Kanalbetrieb der Stadt Dortmund eingegangen.

Die Stellungnahmen bezogen sich u.a. auf die Themen Leitungsrechte, Haltestellen des ÖPNV, Entwässerungsplanung, Erschließungsfragen, Müllentsorgung, Radverkehr, Belange der Feuerwehr (Brandschutz), Baumschutz, barrierefreie Ausgestaltung der Planung, Arten- und Klimaschutz.

Den Stellungnahmen wurde überwiegend gefolgt oder teilweise gefolgt. Zu den Stellungnahmen, die nicht unmittelbar die Festsetzungen des Bebauungsplans betrafen, wurde keine Abwägungsentscheidung getroffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Thema waren fehlende ggf. auch regengeschützte Spielbereiche für Kinder und der Wunsch nach einer niedrigeren Bebauung. Der Rat der Stadt hat entschieden, dieser Stellungnahme nicht zu folgen.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahme und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage Drucksache-Nr.: 15934-19 (Ziffer 9) zu entnehmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde, sind Stellungnahmen von der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau und Energie in NRW, Dortmunder Netz GmbH, EDG Entsorgung Dortmund GmbH, Naturschutzbund Deutschland (NABU) Kreisverband Dortmund, Deutsche Telekom Technik GmbH, Fachbereich Liegenschaften der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund, Untere Wasserbehörde der Stadt Dortmund, Untere Naturschutzbehörde der Stadt Dortmund, Stadtentwicklungsabteilung und Verkehrsabteilung sowie Bauaufsichtsabteilung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes sowie der Straßenbauverwaltung des Tiefbauamtes eingegangen.

Es erfolgten Stellungnahmen u. a. zu Leitungsrechten, zur Bauweise (flächensparendes Bauen und Holzbauweise), zum Baumschutz, Kfz- und Radverkehr sowie ÖPNV, Altlasten, Bodenschutz, Werbeanlagen und der inneren Gliederung des Straßenraums.

Da einige Stellungnahmen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans betrafen, war keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Den übrigen Stellungnahmen konnte, mit Ausnahme der Anregung zum Erhalt des Großteils des Baumbestandes, überwiegend gefolgt werden.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage Drucksache- Nr.: 15934-19 (Anlage 9) zu entnehmen.

Verfahrensbegleitend sind folgende Gutachten erstellt worden:

- Verkehrsuntersuchung - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Dortmund-Schüren-, abvi Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, März 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -, Peutz Consult, Dortmund, Februar 2019
- Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -, Peutz Consult, Dortmund, Mai 2019

- Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen - Neue Mitte Schüren, Markscheiderstraße 1, Dortmund Schüren; Dr. Meinecke & Schmidt, Herten, Januar 2019
- Artenschutzvorprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -, Stadt Dortmund, Froelich & Sporbeck, Bochum, Dezember 2017
- Vertiefende Artenschutzvorprüfung (Stufe II) zum Bebauungsplan Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - Stadt Dortmund, Froelich & Sporbeck, Bochum, Juni 2018.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten sowie der Stellungnahmen aus den Beteiligungen wurde der Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens stetig weiterentwickelt. In den Begründungen Teil A zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden nach der öffentlichen Auslegung lediglich Aktualisierungen bzw. redaktionelle Änderungen vorgenommen, die zu einer verbesserten Information führen. Die Grundlagen der Aussagen stimmen aber mit denen der offengelegten Fassungen überein. Ergänzungen bzw. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung sind in der Satzungsvorlage unter der Ziffer 12 zusammengefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Umweltprüfung/Umweltbericht
Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde als Teil B der Begründung vom Büro Froelich & Sporbeck (Oktober 2019) erstellt.

Er beinhaltet u.a. Karten zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung, zum Bestand, eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientiert: Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.
Im Folgenden werden die Ergebnisse des Umweltberichts kompakt dargestellt. Nähere Ausführungen – auch zur Bewertung der sich aus dem konkreten Vorhaben ergebenden Eingriffsschwere – sind dem gemeinsamen Umweltbericht (Teil B der Begründungen zur 72. FNP Änderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232) zu entnehmen.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete konnten aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung zu den nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden.
Mit der Planung werden überwiegend geringwertige Biotopstrukturen überplant, da die Flächen derzeit bereits fast vollständig versiegelt und bebaut sind.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über eine Rückhaltung des Niederschlagwassers über Stauraumkanäle und eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasser-Kanal. Eine Versickerung des Niederschlags ist aufgrund mangelnder Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Für die Einleitung in die örtliche Kanalisation werden Beschränkungen festgehalten.

Erhebliche nachteilige Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden mit der Planung nicht vorbereitet. Mit der Entfernung des überwiegenden Baumbestandes im Plangebiet können lokale, kleinklimatische Veränderungen nicht ausgeschlossen werden, doch werden diese durch Festsetzungen von Baumpflanzungen und dem Erhalt einzelner Baumbestände abgemildert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Art des Vorhabens werden allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den Gebäuden im Plangebiet bietet die Möglichkeit, die Auswirkungen des Klimawandels, wie z. B. durch sommerliche Hitzebelastung und Extremniederschläge, abzumildern.

Die städtebauliche Neuordnung hat auch Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Flächen, die bisher mit eingeschossigen Ladenzeilen bebaut sind, werden zukünftig mit bis zu 3 bis 4 Vollgeschossen und einem 5-geschossigen Eckgebäude an der Gevelsbergstraße bebaut. Durch die Entfernung der Baumbestände können die Auswirkungen auf das Umfeld nicht gemindert werden. Das Vorhaben fügt sich jedoch in die angrenzende Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen ein.
Anderweitige verfügbare Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und vergleichbarer Lage bestehen nicht, zumal es sich hier um die Revitalisierung eines bestehenden Standortes handelt. Eine neuerliche Nutzung als reiner Einzelhandelskomplex wurde im Sinne der effizienten Flächennutzung und flächensparenden Wohnbauflächenbeschaffung frühzeitig verworfen.

Eingriffsbilanzierung und Baumschutz
Da das Vorhabengebiet bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt ist sowie nach § 34 BauGB als sogenannter „Innenbereich" eingestuft wird, ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen.

Der im Plangebiet befindliche Baumbestand, bestehend aus einer Baumreihe am östlichen Rand des Plangebiets sowie mehreren Einzelbäumen wurde eingemessen. Die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs können nur zum Teil erhalten werden, von den 38 Bestandsbäumen werden mindestens 19 Bäume entfallen. Einzelne Bäume werden als zwingend zu erhalten festgesetzt, der Erhalt weiterer Bäume ist Ziel der Planung, kann jedoch auf dieser Ebene nicht sichergestellt werden, da die Erfordernisse der Baumaßnahmen nicht vollumfänglich prognostiziert werden können. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006 ist anzuwenden. Neupflanzungen sollen auf den Stellplatzflächen ergänzt werden. Die Baumpflanzungen auf Stellplätzen werden nicht als Ersatzpflanzungen gemäß dieser Satzung anerkannt. Der Baumersatz wird im Rahmen der Fällgenehmigungen im Bauantragsverfahren geregelt.

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und Stufe II
Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) (Froelich & Sporbeck, Dezember 2017) führte zu dem Ergebnis, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht ausgeschlossen werden konnte.

Zur abschließenden Beurteilung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, wurde eine vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) (Froelich & Sporbeck, Juni 2018) erforderlich. Diese kam zu dem Ergebnis, dass bei der Kartierung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Zeitraum von April bis Juni 2018 keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden konnten. Lediglich zwei überfliegende Zwergfledermäuse wurden identifiziert. Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung werden erforderlich. Gehölzarbeiten dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Des Weiteren müssen die Abrissarbeiten in den Wintermonaten (November bis Februar) stattfinden.
Mit der Planung werden unter Berücksichtigung der allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungsversagenden oder zulassungshemmenden Hindernisse entgegen.

Eine ausführliche Darstellung der Umweltbelange ist der Beschlussvorlage DS Nr. 15934-19 (Ziffer 5) sowie dem gemeinsamen Umweltbericht zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Monitoringverfahren
Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz tätigen Behörden unterstützt.
Auf Bebauungsplanebene 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 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

Gründe für den Plan nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
Ziel der Planung ist es, den Nahversorgungsstandort Schüren neu zu revitalisieren, indem der in die Jahre gekommene Geschäftskomplex abgebrochen wird und die Flächen einer zeitgemäßen Neubebauung zur Unterbringung einer gemischten baulichen Nutzung zugeführt werden. Um die Nahversorgung der Schürener Bevölkerung zu sichern und aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen, bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative. Gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Stadt Dortmund im Planverfahren nicht vorgetragen worden. Vor diesem Hintergrund sind aus Sicht der Planungsverwaltung alternative Planlösungen nicht ernsthaft zu erwägen gewesen. Auf dieser Grundlage und nach Auswertung aller Gutachten wurde im Rahmen der Abwägung der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumfang vom Rat der Stadt Dortmund am 12.12.2019 als Satzung beschlossen und die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

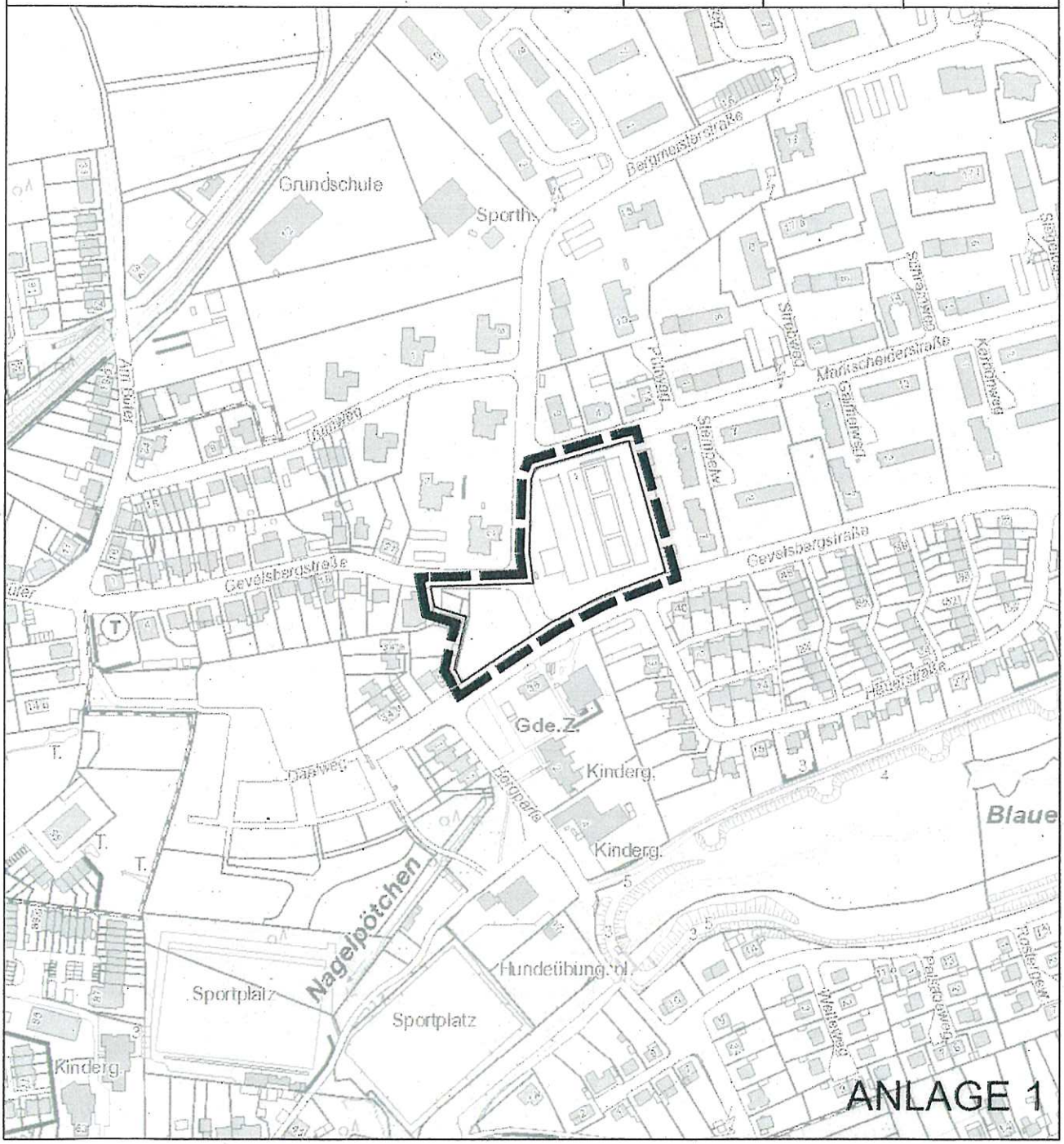
Dortmund, den 23. JUNI 2020.

Thabe
Fachbereichsleiter

Anlagen

Übersichtsplan zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -

Legende	Maßstab	Abteilung	
Abgrenzung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes	ohne	61/4	

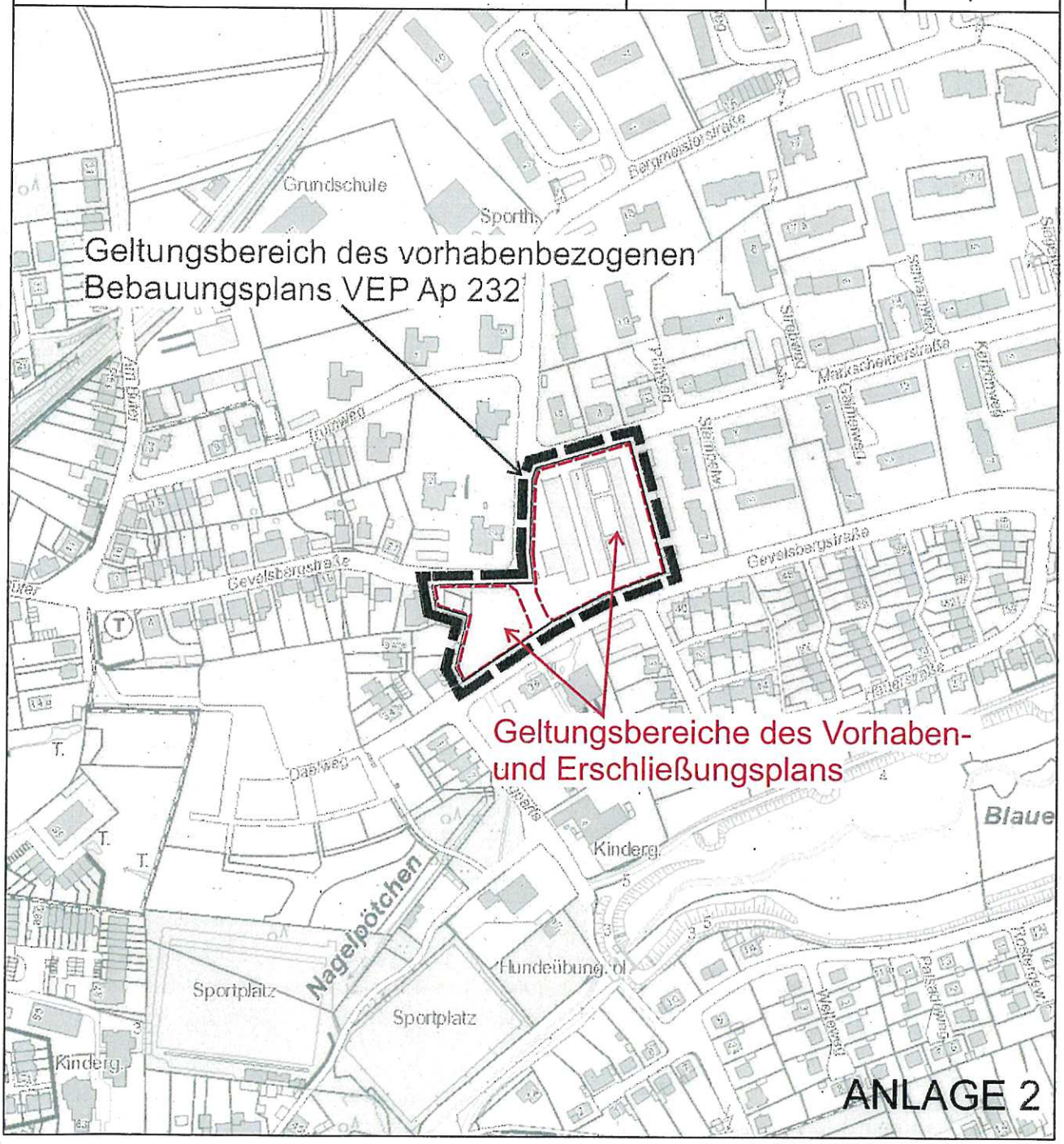


Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

April 2019

Übersichtsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232
- Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Legende	Maßstab	Abteilung	
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 — Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	ohne	61/4	⊕



ANLAGE 2

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Mai 2019