Stadt Dortmund

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und 10 Abs. 3 bzw. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 und zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 – Fußballpark Borussia -

Räumlicher Geltungsbereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes - Fußballpark Borussia -

Der Änderungsbereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine ca. 14,93 ha große Fläche. Überwiegend bezieht sich der Änderungsbereich auf das bestehende Trainingsgelände des BVB. Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen durch die Saint-Barbara-Allee und im Norden durch die Fläche des Royal Saint Barbara`s Dortmund Golf Club e.V. gebildet. Im Osten und Süden schließen die wohnbaulich genutzten Grundstücke des Wohngebietes Hohenbuschei an das Plangebiet an. Die auf der Ostseite des Trainingsgeländes vorhandene Grünfläche wird nur in dem für die Anlage weiterer Sportflächen benötigten Umfang in den Bereich der Flächennutzungsplanänderung einbezogen.
Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 – Fußballpark Borussia -

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst das im Stadtbezirk Brackel liegende Trainingsgelände des Vereins Borussia Dortmund (BVB), einschließlich geplanter räumlicher Erweiterungen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine ca. 20,7 ha große Fläche. Der Änderungsbereich liegt südlich des vorhandenen Golfplatzes (Royal Saint Barbara's Golf Club). Im Osten wird das Plangebiet vom angrenzenden Wohngebiet Hohenbuschei (Quartiere westlich Heinrich-Czerkus-Allee) und im Süden vom angrenzenden Wohngebiet an der Max-Michallek-Straße abgegrenzt. Westlich verläuft der Änderungsbereich entlang der Saint-Barbara-Allee. Der räumliche Geltungsbereich umfasst demnach das gesamte bestehende Trainingsgelände des BVB. Zudem wird ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich des Trainingsgeländes sowie ein Teil der südlich angrenzenden, als

Parkplatz genutzten Fläche in den Änderungsbereich einbezogen. Des Weiteren schließt der Änderungsbereich weitere, westlich angrenzende Flächen bis zur Saint-Barbara-Allee ein, die bislang im Bebauungsplan Br 203 als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt sind. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Ziele der Planung

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 dient dazu, die langfristige Entwicklung des Trainingsgeländes von Borussia Dortmund in Dortmund-Brackel planungsrechtlich zu sichern.
Westlich und südlich der Sportplätze werden die Nutzungsart geändert und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, um den Fußballpark auszubauen. Vorgesehen sind insbesondere die Erweiterung des Nachwuchsleistungszentrums (inklusive Wohnungen im Zusammenhang mit dem Sportinternat), des Amateurzentrums sowie des Profigebäudes südlich der Sportplätze. Zudem wird ein Sonstiges Sondergebiet „Sport-Trainingszentrum und sportaffine Nutzungen" festgesetzt, um langfristige Entwicklungsspielräume zu sichern.
Die Baufelder der Bebauungspläne Br 217 und Br 203 werden verbunden, um eine baufeldübergreifende Bebauung und effizientere Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Im nordwestlichen Bereich des Br 217 (Änderung Nr. 1) sowie in einem Baufenster im östlichen Bereich des Hauptparkplatzes südlich des Amateurzentrums, wird die bisherige Stellplatzfestsetzung um die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden ergänzt. Auch beim Profigebäude werden die überbaubaren Flächen erweitert. Zusätzlich werden die Sportplatzflächen nach Süden und Osten vergrößert.
Die östliche Grünfläche bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert; auf Teilflächen sind Freiflächen-Solaranlagen vorgesehen.
Mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 - Fußballpark Borussia – wird gleichzeitig der Bebauungsplan Br 203 – Hohenbuschei - teilweise geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den größten Teil des Plangebietes als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sportfläche" dar. Der westliche Abschnitt des Plangebietes liegt in einem als Gewerbegebiet dargestellten Bereich. Der östliche Randbereich ist als Grünfläche dargestellt. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht den vorstehend erläuterten Planungsabsichten entspricht, wird dieser im Parallelverfahren (87.

Änderung – Fußballpark Borussia -) geändert. Für den gesamten Bereich des zukünftigen Trainingsgeländes, einschließlich der westlich angrenzenden Erweiterungsfläche, ist eine Darstellung als Sondergebiet „Fußballpark Borussia" (SO FB) vorgesehen. Die Darstellung des östlichen Randbereiches als Grünfläche bleibt bestehen.

Belange des Umweltschutzes

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes wurde im Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der weiteren Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung, Entwässerungsstudie, Überflutungsgefahrenbetrachtung) sind im Umweltbericht zusammengefasst. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Diese sind durch Festsetzungen und Hinweise in der Änd. Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 berücksichtigt.
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist ein Defizit von ca. 27.700 Punkten aus. Dieses Defizit wird über ein beim Umweltamt der Stadt Dortmund geführtes Ökokonto ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für die Bebauungsplanänderung sowie der empfohlenen Kontrollen im Rahmen des Monitorings ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 entstehen werden. Für eine detaillierte Einsicht in die oben genannten Maßnahmen wird insbesondere auf das Kapitel 5 des Umweltberichtes verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Täger öffentlicher Belange zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 – Fußballpark Borussia – zugleich Scoping (§ 4 Abs. 1 BauGB), die im Zeitraum vom 31.07.2023 bis 31.08.2023 durchgeführt wurde, gingen zahlreiche Stellungnahmen zu verschiedensten Themenpunkten, wie z.B. der Entwässerung oder dem Immissionsschutz (insbesondere Lichtimmissionen) ein. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterworfen und mit Stellungnahmen der Verwaltung versehen

dem Rat der Stadt zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt (hierzu siehe Abwägungstabelle, Anlage 6 der Verwaltungsvorlage Drucksache-Nr. : 00382-25).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2025 – 17.04.2025 sind bei der Planungsverwaltung keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 – Fußballpark Borussia - nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2025 – 17.04.2025 wurden Stellungnahmen zu verschiedensten Themenpunkten, wie z. B. der Umsetzung des erforderlichen Ausgleichserfordernisses, der leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs oder dem Umgang mit Immissionen (hier Gewerbelärm) im Plangebiet abgegeben. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterworfen und mit Stellungnahmen der Verwaltung versehen dem Rat der Stadt zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt (hierzu siehe Abwägungstabelle, Anlage 7 der Verwaltungsvorlage Drucksache-Nr.: 00382-25).

<u>Gründe für den Plan nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</u>

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Überplanung eines vorhandenen Standortes und insofern um die Umstrukturierung eines etablierten Standortes. Städtebaulich begründbare Planungsalternativen bzw. alternative Standorte sind nicht gegeben. Die geplanten Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen und Neubauten, u.a. Erweiterung des Nachwuchsleistungszentrums (sportnahes Wohnen), Neubau einer Sporthalle, Erweiterung Amateurzentrum, Sportplatzerweiterung im Südosten und Erweiterung Profizentrum sind nur in unmittelbaren räumlichem Zusammenhang und Zuordnung zu den vorhandenen Einrichtungen möglich. In der Zusammenschau kommt eine Verlagerung des Trainingsgeländes des Traditionsvereins Borussia Dortmund nicht in Betracht. Gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Planungsverwaltung im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Die vorliegende Planung steht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Die Planung wurde außerdem im Planungsprozess so modifiziert, dass die Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden können.
Auf dieser Grundlage und nach Auswertung aller Gutachten wurde im Rahmen der Abwägung die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 – Fußballpark Borussia - in ihrem festgesetzten Gebietsumfang vom Rat der Stadt Dortmund am

12.02.2026 als Satzung beschlossen und die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes – Fußballpark Borussia - festgestellt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 31.03.2026 genehmigt (Az.: 35.02.03.01-015).

Dortmund, den 8.4.2026

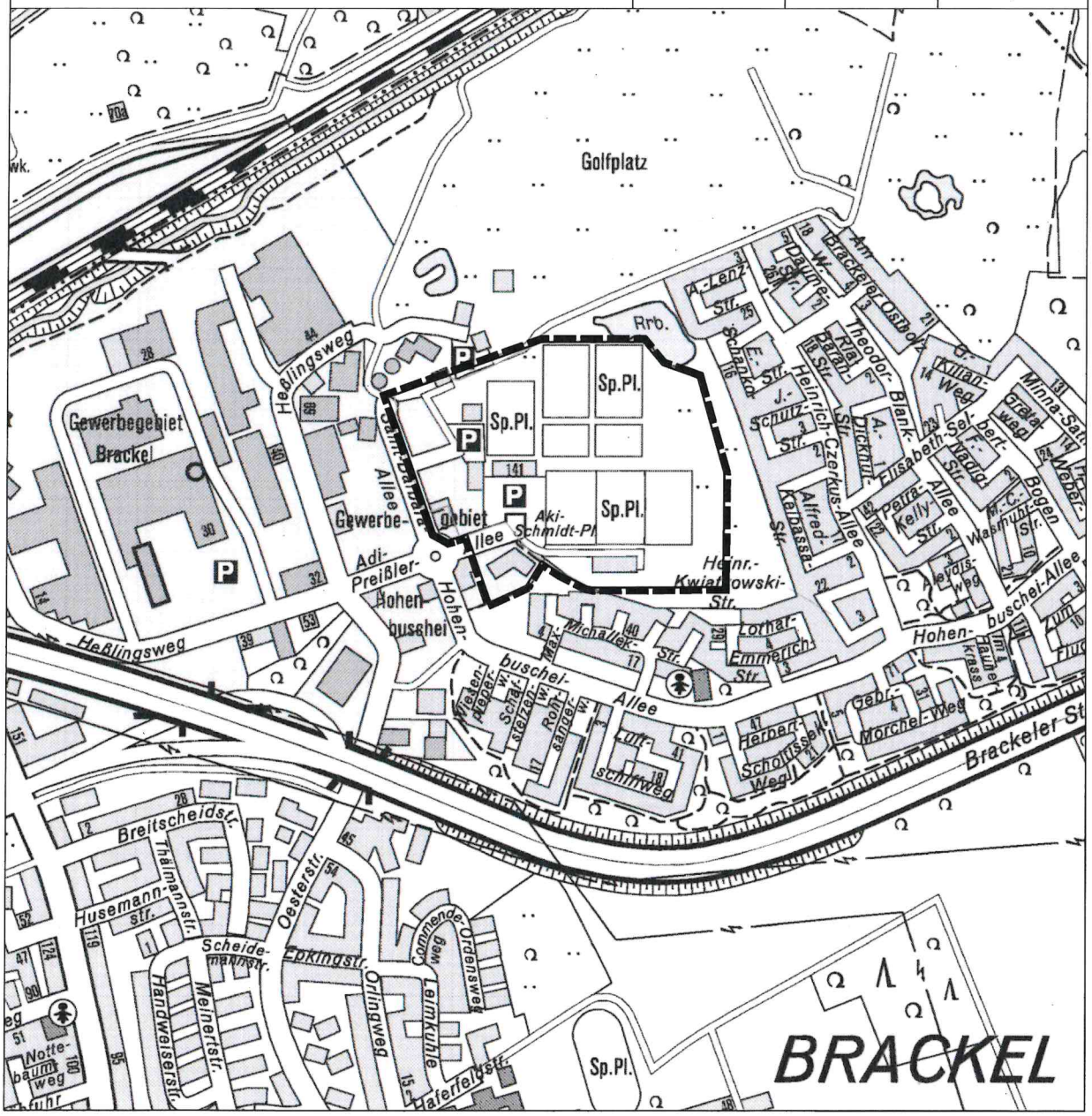
Niedergethmann
Fachbereichsleiterin

Anlagen
2 Übersichtspläne

Anlage 1

Übersichtsplan
zur 87. Flächennutzungsplanänderung
-Fußballpark Borussia-

Legende	Maßstab	Abteilung	
Grenze des Änderungsbereichs	o.M.	61/4	



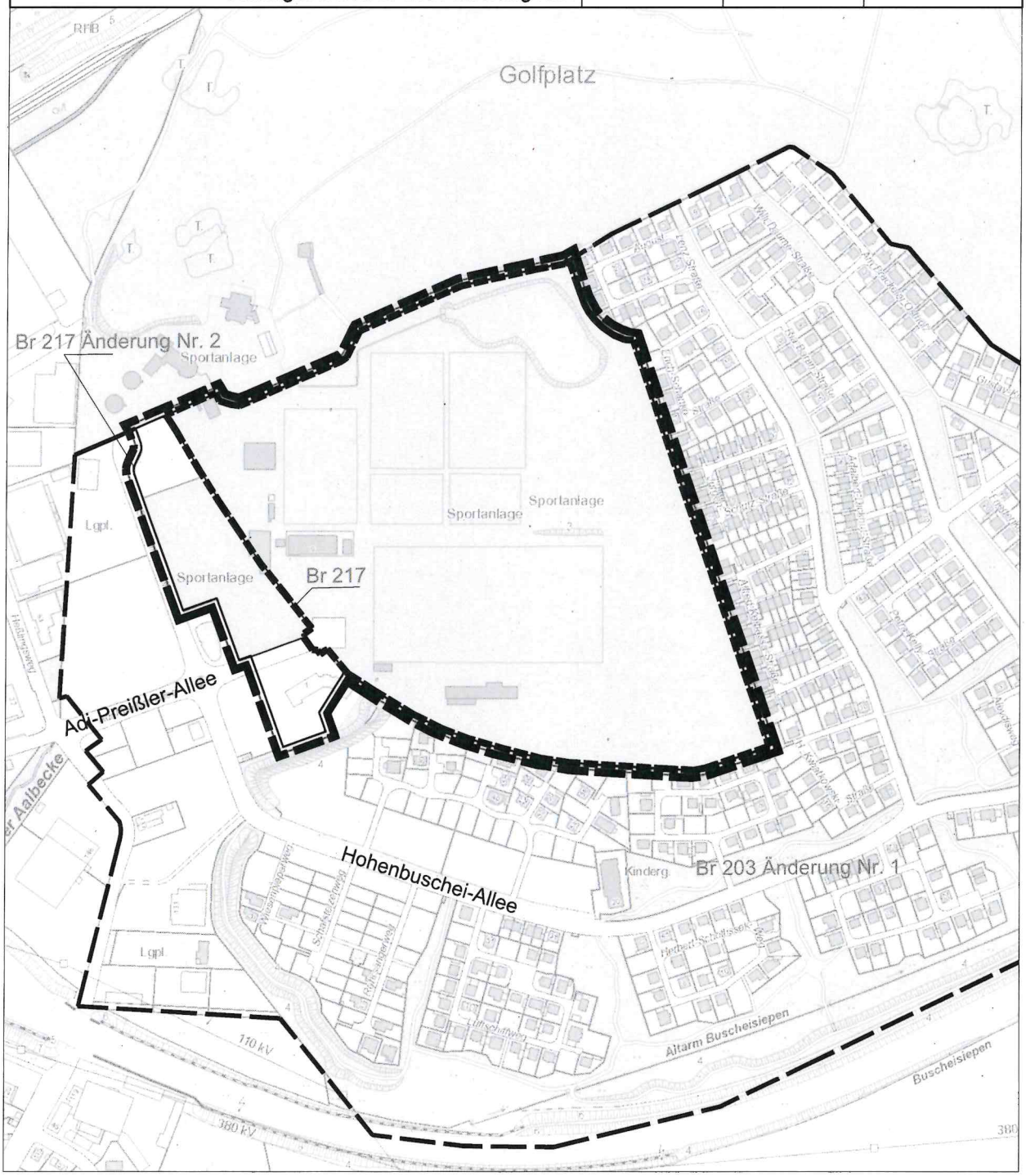
Juli 2023

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Anlage 2

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Br 217 -Fußballpark Borussia- Änderung Nr.2

Legende	Maßstab	Abteilung	
Heutiger Geltungsbereich des Br 217 Geltungsbereich Br 217 Änderung Nr.2 Geltungsbereich Br 203 Änderung Nr.1	1:5000	61/4	



Juli 2023

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt