Deckblatt

. . .

Inhalt

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 3
2. Räumlicher Geltungsbereich 3
3. Beschreibung des Plangebietes 3
3.1 Geschichtlicher Überblick 3
3.2 Bestand (Topographie, Nutzung, Baugrund) 5
4. Bestehendes Planungsrecht 5
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 6
6. Erläuterungen zum Bebauungsplan 7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 7
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 19
6.2 Verkehrliche Erschließung 20
6.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr 20
6.2.2 Individualverkehr 20
6.2.2.1 Äußere Erschließung 20
6.2.2.2 Innere Erschließung 21
6.2.2.3 Ruhender Verkehr 21
6.2.2.4 Radwege 21
7. Umweltbelange 22
7.1 Umweltprüfung (Kurzfassung) 22
7.2 Eingriffsregelung 23
7.3 Grünordnerische Maßnahmen 24
7.4 Lärmbelastung 26
7.4.1 Straßenverkehrslärm 26
7.4.2 Gewerbelärm 29
7.4.3 Sportlärm 30
7.5 Luftbelastung 30
7.6 Boden / Altlasten 31
7.7 Methanausgasung 33
7.8 Regenerative Energie 33
8. Kampfmittel 34
9. Bergbauliche Einwirkungen 35
10. Ver- und Entsorgung 37
11. Bodenordnende Maßnahmen 37
12. Denkmalschutz 38
13. Städtebauliche Zahlenwerte 38
14. Kosten 38

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das ca. 120 ha große Gewerbegebiet Bornstraße mit etwa 100 vorhandenen Gewerbebetrieben liegt im Stadtbezirk Innenstadt-Nord am Rande der nördlichen Dortmunder Innenstadt. Durch die Aufstellung der Bebauungspläne In N 215n – Eisenstraße – (in zwei Teilen) für den westlichen Bereich und In N 210n – östlich Bornstraße - für die östliche Seite der Bornstraße soll ein Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der die bereits eingeleitete Aufwertung dieses Gewerbegebietes fortführt und Regelungen für zulässige Nutzungen und erwünschte Gestaltungen trifft.

Die Ziele zur Aufwertung des Gewerbegebietes Bornstraße haben sich gegenüber früheren Planungen nicht grundsätzlich geändert, doch müssen sie auf Grund des „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Dortmund“ vom 26.08.1999 sowie des am 13.05.2004 vom Rat der Stadt beschlossenen Masterplans Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Sortimente neu gefasst werden. Daher wurde mit Ratsbeschluss vom 03.02.2005 ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, das klären sollte, welche Sortimente und maximalen Verkaufsflächen aufgrund ihrer Zentren- und Nahversorgungsschädlichkeit am Standort Bornstraße verträglich sind. Mit dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens war die bisherige Planung zu überarbeiten.

Für den Bereich des Westfaleneinkaufszentrums (WEZ) existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Um die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu vermeiden, wurde für den Planbereich (siehe Punkt 2) mit Ratsbeschluss vom 03.02.2005 eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB erlassen. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes In N 215n aufzuteilen und den Bereich des Eckgrundstücks südlich Glückaufstraße/westlich Bornstraße als „Bebauungsplan In N 215n - Eisenstraße - Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ)“ vorrangig zu bearbeiten. Der verbleibende Bebauungsplanbereich wird als „Bebauungsplan In N 215n - Eisenstraße - Teilbereich Gewerbegebiet Bornstraße West“ weitergeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 215n - Eisenstraße - Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ) - umfasst den Bereich zwischen der Ostseite der Bornstraße, der Südseite der Bergmannstraße, der Ostseite der Steigerstraße, der östlichen Grenze des Betriebsgrundstückes der Actien-/Hansa-Brauerei und der Südseite der Glückaufstraße.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Geschichtlicher Überblick

Bei dem Gewerbegebiet Bornstraße handelt es sich um ein über einen langen Zeitraum gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet. Der Planbereich des WEZ wurde dabei als Zechen- und Kokereistandort Kaiserstuhl genutzt. Im Jahre 1871 wurde mit dem Abteufen des ersten Schachtes auf dem Zechengelände begonnen. Mit Baubeginn der Zeche und späteren Kokerei siedelten sich östlich der Zeche Betriebe an, die überwiegend als Abnehmer oder Zulieferer des Zechenbetriebs dienten. Bereits im Jahre 1887 wurde hier eine der ersten Benzolfabriken der

Welt unter der Bezeichnung „Chemische Fabrik Brunck“ in Betrieb genommen. Neben den zunächst drei Öfen zur Benzolgewinnung wurden auch weitere Nebengewinnungsanlagen zur Teer- und Ammoniakherstellung errichtet. Seit 1921 wurden die gesamten Betriebsanlagen durch die Fa. Hoesch übernommen. Der sich entwickelnde Nachfolgebetrieb „Hoesch-Benzin“ wurde durch Kriegseinflüsse nahezu vollständig zerstört. Nach Einstellung des Zechenbetriebs 1966 verlagerte sich der Schwerpunkt der industriellen und gewerblichen Nutzungen auch auf Handelsunternehmen, die einen größeren Flächenbedarf haben.

Von der ehemaligen Nutzung als Zechengelände sind auf dem Gelände des heutigen Westfaleneinkaufszentrums die ehemaligen Schachtbereiche übrig geblieben (vgl. Punkt 9). In den 1970er Jahren wurde das Westfaleneinkaufszentrum (WEZ) mit einem Verbrauchermarkt (später durch ein SB-Warenhaus mit wechselnden Betreibern) und kleinteiligen Shops sowie Gastronomieeinheiten errichtet. Das bis heute vorhandene WEZ wurde ergänzt durch einen Baumarkt der Marke „Bauhaus“ sowie einen Möbelfachmarkt, beide mittlerweile aufgegeben. Im nördlichen Planbereich existierte zwischen 1973 und 1978 das Freizeitbad Tropa Mare und ein Filmstudio. Auch in den 80er und 90er Jahren waren die im Plangebiet zwischenzeitlich vorhandenen und das WEZ ergänzenden Nutzungen zahlreich und vielfältig.

Am 14.09.1989 wurde vom Rat die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet Bornstraße“ und damit die Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme beschlossen. Diese hatte das Ziel und den Maßnahmenschwerpunkt der Sicherung bestehender Betriebe bzw. Arbeitsplätze, die Reaktivierung von brachgefallenen und untergenutzten Flächen und eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Standortes.

Das Planungsziel in den 90er Jahren beschränkte sich zunächst darauf, ausschließlich den gewerblichen Bestand zu sichern und durch weitere arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen zu ergänzen. Einzelhandel sollte nur in Verbindung mit handwerklichen Leistungen ermöglicht werden. Darüber hinaus erstellte der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) 1986 einen Rahmenplan zur Umfeldverbesserung des Gewerbegebietes Bornstraße. Das Sanierungsgebiet wurde in dieser Zeit von einem Projektmanager und auch von externen Planungsbüros betreut, die Investitionsvorhaben im Gebiet als Berater begleiteten und einen Abgleich mit den Sanierungszielen vornahmen.

Im März 1994 beschloss der Rat, die Achse Bornstraße zum dritten Standort des großflächigen Einzelhandels neben dem „Indupark“ in Oespel und „Aplerbeck-Ost“ im Stadtgebiet zu entwickeln. Das Gebiet - insbesondere die Achse Bornstraße - sollte als Fachmarkt-Standort entwickelt werden. Eine weitere Veränderung der Planungsziele wurde mit dem „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Dortmund“ vom 26.03.1999 eingeleitet. Die Entwicklungsbereiche an dem Standort Bornstraße für den großflächigen Einzelhandel wurden reduziert und konkret benannt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet Bornstraße“ im August 2000 wurde die Sanierungsmaßnahme formell abgeschlossen.

Mit dem Masterplan Einzelhandel aus dem Jahre 2004 wurden die Zielsetzungen weiter konkretisiert (siehe Pkt. 5).

3.2 Bestand (Topographie, Nutzung, Baugrund)

Das Gelände ist fast eben und steigt nur geringfügig vom Süden von ca. 70 m über NN nach Norden auf etwa 74 m über NN an. Der in einer Entfernung zur Dortmunder City von ca. 1,2 km gelegene Planbereich wird geprägt durch die Baukörper des Westfaleneinkaufszentrums (WEZ) mit dem SB-Warenhaus-Gebäude (bislang „real“) und den angrenzenden kleinteiligen Ladenzeilen sowie zwei zum Gebäudekomplex gehörenden Fachmarktflächen, aber auch durch die vorgelagerten ausgedehnten Parkplatzflächen. Zum Zeitpunkt Februar 2007 stehen das SB-Warenhaus, die beiden Fachmarktimmobilien (ein ehemaliger Baumarkt und ein ehemaliger Möbelmarkt) sowie kleinere Ladenlokale in der Ladenzeile leer. Das Gelände ist bis auf die Baumscheiben und das Randgrün vollständig versiegelt.

4. Bestehendes Planungsrecht

In dem seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als SO GH - Sondergebiet „Großflächiger Handel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ - dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist nicht nur das Plangebiet des Westfaleneinkaufszentrums, sondern gemäß der Funktion der Bornstraße als Einzelhandelsstandort darüber hinausgehend der gesamte am Standort Bornstraße vorhandene Bestand der mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen belegten Flächen jeweils als Sondergebiet „Großflächiger Handel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt.

Zu der textlichen Darstellung SO GH enthält der Flächennutzungsplan folgenden ergänzenden Hinweis:

„Von den definierten Einschränkungen gelten folgende Ausnahmen:
2. Die drei Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels Aplerbeck-Ost, Bornstraße und Indupark: Sie dienen der Unterbringung großflächiger nicht zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe. An jedem der drei Standorte sind zusätzlich jeweils ein SB-Warenhaus und die zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses des F-Planes bereits genehmigten Fachmärkte zulässig.“

Die seit 1980 rechtsverbindlichen Bebauungspläne In N 203 und In N 205, die sich auf den Ausbau der Bornstraße beziehen, werden durch die Aufstellung dieses B-Plans geändert.

Für den Planbereich des WEZ existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die beabsichtigte Ausweisung von zwei sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da das Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans liegt, werden hier keine diesbezüglichen Aussagen getroffen.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ein grundlegendes Ziel des Bebauungsplans In N 215 n – Eisenstraße – Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ) besteht in der städtebaulichen, gestalterischen Aufwertung des Gewerbestandortes Bornstraße, wie sie im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eingeleitet worden ist. Der Bebauungsplan soll im Zusammenwirken mit den anderen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen westlich und östlich der Bornstraße einen Rahmen für die weitere gestalterische Entwicklung und Aufwertung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes Bornstraße vorgeben. Hierzu gehört eine straßenbegleitende, einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Eingrünung mittels eines großzügigen Pflanzstreifens.

Als weiteres wesentliches Ziel verfolgt der Bebauungsplan, ebenfalls im Zusammenwirken mit den noch aufzustellenden Plänen, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an der Bornstraße.

Mit rd. 70.000 qm Verkaufsfläche und etlichen großflächigen Anbietern ist der Standort Bornstraße einer der bedeutenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Dortmund (die Dortmunder City verfügt über ca. 180.000 qm). Der Standort Bornstraße übernimmt nach dem vom Rat beschlossenen Masterplan Einzelhandel die Funktion eines von drei Sondergebietsstandorten mit wichtigen Aufgaben im Rahmen des pkw-orientierten Versorgungseinkaufs. Grundsätzlich soll der Einzelhandelsstandort Bornstraße vorrangig nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten, wie z.B. Baumärkten und Gartencentern, Raum bieten. Als Ausnahme nehmen das Westfaleneinkaufszentrum sowie die Lebensmittelmärkte auf dem südlich des Baumarktes Hornbach gelegenen Areal insbesondere wichtige Nahversorgungsfunktionen im Dortmunder Stadtbezirk Innenstadt-Nord wahr. Beide Standorte grenzen im Gegensatz zu den übrigen, an der Bornstraße bestehenden und mit Einzelhandel besetzten Standorten unmittelbar an Wohngebiete der Innenstadt-Nord („Nordstadt“) an.

Der **Masterplan Einzelhandel** enthält für die drei Dortmunder Sondergebietsstandorte die allgemeinen Ziele, die Funktion für den sogenannten Versorgungs- oder Kofferraumeinkauf zu sichern und Angebotsstärkungen lediglich in nicht zentrenschädlichen Sortimenten vorzunehmen sowie die verkehrlichen und städtebaulichen Qualitäten zu verbessern. Für den Standort Bornstraße wird als notwendiger planerischer Baustein insbesondere die Revitalisierung und Modernisierung des Westfaleneinkaufszentrums angeführt, wobei keine weiteren zentrenschädlichen Einzelhandelsansiedlungen vorgenommen werden sollen. Weitere Maßnahmenvorschläge im Einzelhandelsbereich sind die Erweiterung des vorhandenen Möbelangebotes sowie anderer nicht zentrenrelevanter Angebote, wie z.B. Gartencenter.

Damit ist die „Arbeitsteilung“ zwischen dem Sondergebietsstandort Bornstraße auf der einen Seite und der Dortmunder City sowie anderen integrierten Zentren auf der anderen Seite klar definiert. Das Einzelhandelsangebot an der Bornstraße soll aufgrund seiner guten Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz zwar Versorgungsfunktionen im pkw-orientierten Versorgungseinkauf wahrnehmen, aber keine schädlichen Auswirkungen auf die Dortmunder City sowie die integrierten Zentren entwickeln. Aufgrund der in weiten Teilen nach § 34 BauGB zu beurteilenden und durch großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgeprägten Situation an der Bornstraße besteht ein akuter Bedarf zur Überplanung der Bornstraße, in deren Rahmen nicht nur gestalterische Vorgaben gemacht, sondern auch Festsetzungen getroffen werden, die zum einen die gemäß dem Masterplan Einzelhandel gewünschten Versorgungsfunktionen der Bornstraße sichern und zum anderen gleichzeitig zentrenschädliche Einzelhandelsentwicklungen verhindern sollen.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 28.06.2001 beschlossen, den Bebauungsplan In N 215n - Eisenstraße - aufzustellen. Zuvor war ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet worden, der die zukünftige städtebauliche Entwicklung sowie, in Abstimmung auf den Masterplan Einzelhandel, Einzelhandelsentwicklung an der Bornstraße vorskizzieren sollte.

Für den Bereich des WEZ wurde 2004 von der Grundstückseigentümerin ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung und Nutzung eines Teilbereiches des Westfaleneinkaufszentrums zu einem Elektrofachmarkt vorgelegt. Die geplante Nutzungsänderung durch die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes widerspricht jedoch den Zielen der Planung, da es sich bei dem beantragten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit innenstadttypischen und damit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Mit der Realisierung dieses oder ähnlich gearteter Vorhaben sind schädliche Auswirkungen auf die Dortmunder City und die Nebenzentren nicht auszuschließen. Daher beschloss der Rat der Stadt Dortmund am 03.02.2005, eine **Veränderungssperre** für den Bereich des WEZ zwischen westlich Bornstraße, nördlich Bergmannstraße, östlich Steigerstraße, östlich der Grenze des Betriebsgrundstückes Actien-/Hansa-Brauerei und südlich Glückaufstraße (z.Zt. teilweise leerstehend) zu erlassen. Gleichzeitig beschloss der Rat, ein **Einzelhandelsgutachten** als Grundlage für die weitere Bebauungsplanung in Auftrag geben zu lassen, das klären sollte, welche Sortimente und maximalen Verkaufsflächen aufgrund ihrer Zentren- und Nahversorgungsrelevanz am Standort Bornstraße verträglich sind.

Aufgrund der gesetzlich bedingten zeitlichen Befristung der erlassenen Veränderungssperre für den Bereich des Westfaleneinkaufszentrums fasste der Rat der Stadt am 15.12.2005 den Beschluss über die Teilung des Bebauungsplanes In N 215n – Eisenstraße und die vordringliche Bearbeitung des Teilbereichs Westfaleneinkaufszentrum (WEZ).

Inhaltlicher Gegenstand des Bebauungsplanes In N 215n - Eisenstraße, Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ) - ist aus den oben dargelegten Gründen die Festsetzung zweier „Sondergebiete (SO) - großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung“. Für die Sondergebiete sind textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO - Art der baulichen Nutzung - zur Festsetzung zulässiger Einzelhandelsbetriebe, -sortimente und -verkaufsflächen vorgesehen. Diese Planung wird nun konkretisiert, indem ausgehend von einem Einzelhandelsgutachten die zentrenverträglichen Sortimente und Verkaufsflächen definiert und in Festsetzungen umgesetzt werden.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich des WEZ ist die Festsetzung von zwei sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung“ vorgesehen. Dieser Zweckbestimmung entsprechend wird ein Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt, der (großflächige) Einzelhandelseinrichtungen, Büronutzungen sowie weitere aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzungen bzw. Alternativnutzungen umfasst (siehe textliche Festsetzung § 1).

Der Planbereich ist in seinem derzeitigen Zustand durch kleinere sowie insbesondere durch großflächige **Einzelhandelsbetriebe** bzw. ein Einkaufszentrum geprägt, die entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In den Ziffern (1.1) bis (1.5) werden zum Schutz der städtebaulich integrierten Zentren im Stadtgebiet konkretisierende Festsetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen (s.u.).

Aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzungen bzw. Nutzungsalternativen sind nicht zuletzt **Büro- und Verwaltungsgebäude**. Die Bornstraße eignet sich aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage (auch in Bezug auf den Öffentlichen Verkehrsanschluss) für Büronutzungen ergänzend oder alternativ zur derzeit überwiegenden Einzelhandelsnutzung. Die mögliche Aufstockung vorhandener Gebäude durch Büroetagen wie auch die Neuerrichtung mehrgeschossiger Bürogebäude stellen darüber hinaus sinnvolle städtebauliche Verdichtungen und einen möglichen Beitrag zur Umsetzung der festgesetzten Mindestgebäudehöhe entlang der Bornstraße dar. Mit der Festsetzung der Nutzung Büro- und Verwaltungsgebäude soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden, Büroräume für Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. Rechtsanwälte und andere sogenannte freie Berufe (gem. § 13 BauNVO), Versicherungen, Verwaltungen, Banken, Werbe- und Reiseagenturen, Unternehmensberatungen, sowie Praxisräume, z.B. für Ärzte, Masseure, Kosmetikbetriebe, anzubieten.

Die Einzelhandelseinrichtungen sind im Bestand ergänzt durch einzelne gastronomische Einrichtungen (**Schank- und Speisewirtschaften**). Diese Nutzung soll auch zukünftig zulässig sein.

Friseure, Schuster, Schneider, Änderungsateliers, Wäschereien u.ä. sind teilweise im Bestand vorhanden und stellen die Einzelhandelsnutzungen ergänzende „Dienstleister“ dar. Sie sollen aufgrund der Nahversorgungsfunktion des „Westfaleneinkaufszentrums“ zukünftig auch weiterhin zulässig sein und werden zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Immissionen analog zu § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als „**nicht störende Handwerksbetriebe**“ festgesetzt. In Abgrenzung hierzu sind störende Handwerksbetriebe, wie z.B. Tischlereien, Kfz-Reparaturwerkstätten nicht zulässig, für die in den angrenzenden Gewerbegebieten umfangreiche Ansiedlungsflächen vorhanden sind.

Eine verträgliche und sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen stellen auch z.B. Sportstudios dar, die als Nutzung in anderen Teilbereichen der Bornstraße bereits vorhanden sind und zu den **Anlagen für sportliche Zwecke** zählen. Weitere Anlagen für sportliche Zwecke, die die Nutzungspalette im Plangebiet ergänzen könnten, sind Hallen für Sportarten wie z.B. Tennis, Badminton und Squash, Klettern, Skateboard- und Rollschuhfahren sowie Bowling- und Kegelcenter, Eishallen. Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Steigerstraße vor Immissionen, hier insbesondere Lärmbelästigungen, sind nur solche Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, die ausschließlich in geschlossenen Räumen ausgeübt werden.

Anlagen für soziale Zwecke sowie **Anlagen für gesundheitliche Zwecke** sind im Plangebiet zulässig, um die Ansiedlung von Einrichtungen wie z.B. privater Bildungsinstitute oder krankengymnastischer oder medizinischer Behandlungsinstitute zu ermöglichen.

Im Plangebiet sind **Tankstellen** zulässig, da sie die vorhandenen Nutzungen mit hoher Pkw-Kundenfrequenz ergänzen können.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**, da sie aus betriebsorganisatorischen Gründen hilfreich bzw. notwendig sein können. Wegen des Störgrades der im Plangebiet allgemein zulässigen Nutzungen sowie der an das Plangebiet im Norden sowie Westen anschließenden Gewerbegebiete, die auch vor weiteren Einschränkungen ihrer Betriebsmöglichkeiten aufgrund eventuell näher rückender Wohnbebauung bewahrt werden sollen, sollen darüber hinaus gehende Wohnungen bzw. Wohngebäude, deren Nutzung nicht auf den benannten Personenkreis eingeschränkt ist, nicht zulässig sein.

In der Ravensberger Straße befindet sich in mittelbarer Nachbarschaft östlich des Planbereichs ein Areal, in dem der Straßenprostitution nachgegangen wird. In der Nähe des „Straßenstrichs“ befindet sich ein genehmigter Bordellbetrieb. Die weitere Ausuferung des Prostitutionsgewerbes würde der verfolgten Aufwertung des Planbereichs entgegenstehen. Aus Gründen der Klarstellung werden daher per textlicher Festsetzung Betriebe und Wohnungen, in denen Prostitution ausgeübt wird, ausgeschlossen.

Konkrete Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind im Sinne des Gesetzes neben schädlichen Umweltauswirkungen auch Auswirkungen u.a. auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde wie auch in den Nachbargemeinden. Über die Ausweisung von zwei Sondergebieten mit konkreten und differenzierten Festsetzungen über zulässige Einzelhandelsbetriebe, -sortimente und -verkaufsflächen soll, wie oben dargelegt, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Planbereich des In N 215n - Eisenstraße, Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ) - dahingehend gesteuert werden, dass auf der einen Seite die Revitalisierung des Westfaleneinkaufszentrums ermöglicht wird, gleichzeitig jedoch zentrenschädliche Auswirkungen auf die City und die Nebenzentren im Einzugsgebiet verhindert werden und der City und den Nebenzentren als integrierten Standorten ebenfalls Entwicklungsspielraum verbleibt.

Zur Klärung der Frage, welche Einzelhandelsbetriebe, -sortimente und -verkaufsflächen am Standort Bornstraße und im Planbereich, d.h. im Westfaleneinkaufszentrum, im Sinne einer Grenzwertbetrachtung noch zentrenverträglich sind, hat die Firma GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH das **Gutachten „Der Standortbereich Dortmund-Bornstraße als Einzelhandelsstandort“** [1] im Auftrag der Stadt Dortmund erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens dienten als rahmenbildende Grundlage für die Vorbereitung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sollen dies ebenfalls für den nördlichen Teilbereich des In N 215n westlich der Bornstraße sowie den Bereich des bereits eingeleiteten Bebauungsplans In N 210n östlich der Bornstraße sein.

[1] Der Standortbereich DORTMUND-BORNSTRASSE als Einzelhandelsstandort, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, Januar 2006

Das Einzelhandelsgutachten hatte zur Aufgabe, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, vorhandener konkreter Planobjekte am Standort Bornstraße, der potentiell durch Umsatzverluste gefährdeten integrierten Zentren und Nahversorgungsstandorte im Einzugsbereich der Bornstraße sowie eventueller nachbargemeindlicher Auswirkungen, abzuklären, welche Verkaufsflächenkontingente in welchen Sortimenten am Standort Bornstraße zentren- und nahversorgungsverträglich sind bzw. ab welchen Größenordnungen schädliche, städtebaulich relevante Auswirkungen zu befürchten sind. Dabei sollten zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert sowie aufgedeckt werden, ob noch verbleibende, verträgliche Ansiedlungsspielräume, z.B. zur Revitalisierung des Westfaleneinkaufszentrums, vorhanden sind.

Die Revitalisierung des Westfaleneinkaufszentrums (WEZ) wird aus zwei Gründen als erforderlicher Baustein für die zukünftige Entwicklung der Bornstraße angesehen. Zum einen besitzt das WEZ mit seinem SB-Warenhaus eine seit den 70er Jahren etablierte Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt-Nord. Diese soll langfristig gesichert werden. Der Masterplan Einzelhandel misst dem SB-Warenhaus am Sondergebietsstandort Bornstraße zudem Bedeutung für die Funktion des Sondergebietsstandortes im Bereich des Kofferraumeinkaufs bei. Zweitens prägt die Immobilie aufgrund ihrer Lage das nördliche Eintrittstor in die Dortmunder Innenstadt-Nord. Das äußerliche Erscheinungsbild des WEZ wirkt aufgrund der aus den 70er Jahren stammenden Fassade nicht mehr zeitgemäß. Einen eher negativen Eindruck hinterlassen darüber hinaus auch die im WEZ vorhandenen Leerstände, zu denen neben kleineren Ladenlokalen auch ein ehemaliger Baumarkt zählt. Im Rahmen der Gutachtenerstellung sollte überprüft werden, ob eine Erweiterung des SB-Warenhauses mit den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen verträglich ist und welche verträglichen Ansiedlungsspielräume für die ergänzenden Einzelhandelsflächen im WEZ, d.h. auch die beiden Fachmarktimmobilien vorhanden sind. Schädliche Auswirkungen eventueller Erweiterungen oder Nutzungsänderungen auf die integrierten Zentren im Einzugsgebiet (z.B. Dortmunder City) waren auszuschließen.

Das Gutachten umfasst auf einer „Grenzwertberechnung“ beruhende Vorschläge für maximal verträgliche Verkaufsflächen für die einzelnen im Rahmen der Bebauungspläne für die Bornstraße vorgesehenen Sondergebiete. Hier sollte auch die Frage geklärt werden, in welchem Umfang dem Kernsortiment nach nicht zentrenrelevante Fachmärkte, wie z.B. Baumärkte, zentrenrelevante Randsortimente am Standort Bornstraße anbieten können.

Das Gutachterbüro GMA, Köln hat zur Klärung dieser Frage anhand einer Bestandserhebung die an der Bornstraße sowie im Einzugsgebiet vorhandenen relevanten Einzelhandelsbetriebe und -standorte sowie die derzeitige Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandortes Bornstraße bewertet und Prognosen zu den aufgrund der vorhandenen Planobjekte zu erwartenden Umsatzverlagerungen aus den Zentren sowie den Nahversorgungsstandorten im Einzugsbereich vorgenommen. Der Gutachter hat dabei unter Berücksichtigung eigener Erfahrungswerte sowie der aktuellen Rechtsprechung angenommen, dass ab einer branchenbezogenen Umsatzverlagerung von 10 % aus einem zentralen Versorgungsbereich negative städtebauliche Folgen zu befürchten wären. Der Schwellenwert von 10 % wurde nicht nur zur Bewertung der konkreten Planobjekte an der Bornstraße, sondern auch zur Grenzwertberechnung der noch bezüglich der vorhandenen integrierten Versorgungsstrukturen (u.a. Dortmunder City) maximalen verträglichen Ansiedlungsspielräume in sämtlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angewandt. Die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde vom Gutachter im Rahmen einer Bestandserhebung und -bewertung der im Einzugsbereich vorhandenen Zentren (u.a. Dortmunder City) und Nahversorgungsstandorte aufgestellt.

Bei der Zuordnung der gutachterlich ermittelten noch verträglichen maximalen Verkaufsflächen in den einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten zu den vorgesehenen Sondergebieten wurde vom Gutachter der Bestandsschutz bereits vorhandener Betriebe berücksichtigt. Im Sinne einer bestandsorientierten Planung sollten keine planungsrechtlichen Reduzierungen genehmigter oder vorhandener sortimentsbezogener Verkaufsflächen erfolgen. Damit sollte auch dem Interesse der ansässigen Betriebe bzw. der betroffenen Grundstückseigentümer entsprochen werden, ihre ausgeübte Nutzung auch zukünftig fortführen zu können.

Im Sinne einer möglichst weitgehenden Gleichbehandlung der an der Bornstraße ansässigen Betriebe wurde für alle zentrenrelevanten Sortimente zunächst eine einheitliche Verkaufsflächengröße je Sortiment für alle zu berücksichtigenden Betriebe ermittelt, die das Sortiment im Bestand führen oder ihrem Betriebstyp nach (z.B. SB-Warenhaus, Baumarkt, Gartencenter) marktüblicherweise führen. Hierbei wurde auch die eventuelle Wiederbelegung der leerstehenden ehemaligen Baumarktimmobilie im Westfaleneinkaufszentrum mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten miteinbezogen. Die jeweiligen „Einheitswerte“ stehen im Einklang mit dem Ziel, die Rahmenbedingungen für marktfähige Einzelhandelsbetriebe zu erhalten. Den Einheitswerten wurden im Rahmen des Gutachtens Aufschläge für unausgeschöpfte Baugenehmigungen oder im Bestand vorhandene über den jeweiligen Einheitswert hinausgehende Flächen zugeordnet. Die Gesamtsumme der gutachterlich empfohlenen Verkaufsflächen überschreitet jeweils nicht die verträgliche Gesamtfläche in dem jeweiligen Sortiment.

Das Einzelhandelsgutachten der Firma GMA kommt bezüglich des Westfaleneinkaufszentrums (WEZ) bzw. des Planbereichs des In N 215n - Eisenstraße, Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum - zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erweiterung des SB-Warenhauses von vormals ca. 8.000 qm auf insgesamt 10.000 qm Verkaufsfläche ist verträglich, wenn der Anteil der Non-Food-Sortimente beschränkt wird und konkrete Festsetzungen zu den maximalen Flächen zentrenrelevanter Sortimente getroffen werden.
- Für die kleinteiligen Shop-Flächen in der Ladenzeile des WEZ, zu denen auch drei kleine Fachmärkte und ein Lebensmitteldiscounter zählen, werden aufgrund der Verträglichkeitsberechnung maximale Verkaufsflächen als Festsetzung empfohlen.
- Für die beiden zum WEZ gehörenden großen Fachmarktflächen wird eine Liste nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Fachmarktbranchen benannt, mit denen die Flächen belegt werden können. Die Festsetzung mehrerer Branchen soll nicht zuletzt die Wiederbelegung der leerstehenden Fachmarktfläche ermöglichen. Zur Vermeidung zentrenschädlicher Auswirkungen sollen die Randsortimente beschränkt werden. In Bezug auf die Branche Möbel / Küchen / Teppiche wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Erweiterung des am Eisenhüttenweg ansässigen Möbelmarktes eine maximale Verkaufsfläche empfohlen, um schädliche nachbargemeindliche Auswirkungen zu vermeiden.
- Die zusätzliche Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, z.B. Unterhaltungselektronik, wird hingegen für den gesamten Sondergebietsstandort Bornstraße ablehnend bewertet, da von diesen negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die integrierten Zentren und hier insbesondere die lediglich 1,2 km entfernte Dortmunder City zu erwarten wären. Der Gutachter empfiehlt aus demselben Grund auch die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente am Standort Bornstraße.

Damit steckt das Gutachten den maximalen Rahmen ab, innerhalb dessen Verkaufsflächenerweiterungen und Sortimentswechsel im Westfaleneinkaufszentrum keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Dortmund haben. Festzuhalten ist,

dass unter Berücksichtigung des Ziels des vom Rat der Stadt beschlossenen Masterplan Einzelhandel, Entwicklungen im Bereich der Bornstraße zu unterbinden, die schädliche Auswirkungen auf die integrierten Zentren und hier nicht zuletzt die Dortmunder City haben können, kein über die geprüfte Erweiterung des SB-Warenhauses hinausgehender Spielraum für umfangreiche Erweiterungen in zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden ist. Ein zusätzlicher zentrenrelevanter Fachmarkt, wie z.B. ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik, hätte schädliche städtebauliche Auswirkungen in der Dortmunder City zur Folge. Die gutachterlich ermittelten maximal verträglichen Verkaufsflächen in zentrenrelevanten Sortimenten lassen nur bei einigen Sortimenten eine gewisse Erweiterung des Bestandes zu. Diese sind durch das Gutachterbüro GMA dem SB-Warenhaus und den kleinteiligen Shops sowie den (z.T. leerstehenden und wieder zu belegenden) Fachmarktflächen zugeordnet worden. Die Wiederbelegung der derzeit leerstehenden Fachmarktfläche ist gemäß den gutachterlichen Empfehlungen lediglich mit nicht zentrenrelevanten Fachmarktbranchen verträglich.

Eine **nachbargemeindliche Relevanz** der im Rahmen der beabsichtigten Festsetzungen möglichen Erweiterung sowie Sortimentswechsel des Westfaleneinkaufszentrums (SB-Warenhaus und Shopzone) schließt die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus. Das Einzugsgebiet des Westfaleneinkaufszentrums sei und bleibe auf den Dortmunder Norden begrenzt. Die potentielle Wiederbelegung der derzeit leerstehenden Fachmarktimmobilie mit einem Möbelanbieter ist im Rahmen der sortimentsbezogenen Berechnungen als regional verträglich bewertet worden. Es ist vorgesehen, die gutachterlich empfohlene maximale Verkaufsfläche für die Erweiterung des am Eisenhüttenweg liegenden Möbelmarktes im Rahmen der Aufstellung des nördlichen Teilbereichs des Bebauungsplans In N 215 n - Eisenstraße, Teilbereich Gewerbegebiet Bornstraße-West - festzusetzen.

In der Summe über alle zentrenrelevanten Sortimente hat das Gutachterbüro GMA für die gesamte Bornstraße eine Erweiterungsfläche von ca. 5.200 qm zusätzlich zum Bestand berechnet, die nicht zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen in den integrierten Zentren der Stadt führen würde. Die entsprechende Erweiterungsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten für das Westfaleneinkaufszentrum bzw. den Bebauungsplan In N 215n Eisenstraße – Teilbereich WEZ - würde circa 2.900 qm betragen.

Im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens gemäß § 32 LPlG wurden diese im Rahmen der gutachterlichen Grenzwertrechnung ermittelten Flächen, die in der Summe eine Erweiterung des Bestandes der zentrenrelevanten Sortimente an der Bornstraße um circa 40 % bedeuten würden, als nicht vereinbar mit den Zielen der Raumordnung bewertet. Die alleinige Zuordnung dieses umfangreichen Entwicklungspotentials zum nicht integrierten Standort Bornstraße stimme funktional und räumlich nicht mit der innerstädtischen Zentrenhierarchie (Siedlungsschwerpunkte) überein. Ebenso wie die für die landesplanerische Anpassung zuständige Bezirksregierung Arnsberg bewerteten die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligte Industrie- und Handelskammer zu Dortmund sowie der Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. die gutachterlich berechneten Grenzwerte für eventuelle Erweiterungen in zentrenrelevanten Sortimenten als nicht vereinbar mit den städtebaulichen Zielen und Vorgaben des vom Rat der Stadt beschlossenen Masterplans Einzelhandel, die auch Bestandteil des an die Ziele der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplanes sind.

Der Dortmunder Flächennutzungsplan (Erläuterungsbericht S. 68) enthält folgende Vorgaben für den Sondergebietsstandort Bornstraße:

- „An den bestehenden drei Sondergebietsstandorten Indupark, Bornstraße und Aplerbeck-Ost sollen keine neuen zentren- oder nahversorgungsschädlichen Ansiedlungen erfolgen.
- Es sollen lediglich maßvolle Ergänzungen in weder zentren- noch nahversorgungsschädlichen Sortimenten erfolgen."

Der Masterplan Einzelhandel (S.159) gibt ebenfalls einen restriktiven Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Diese seien nicht auszuweiten.

Eine lediglich auf den Bestand beschränkte Festsetzung der Einzelhandelsbetriebe und ihrer zentrenrelevanten Sortimente wird allerdings auch von der Bezirksregierung Arnsberg nicht für vereinbar mit der zukünftigen Entwicklung des Standortes Bornstraße sowie des Westfaleneinkaufszentrums erachtet.

Als landesplanerisch angepasst und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wird eine Gesamterweiterungsfläche von 2.500 qm Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten für die Bornstraße insgesamt erachtet. Für den Planbereich Westfaleneinkaufszentrum bedeutet dies die Begrenzung der Erweiterungsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten auf 1.400 qm Verkaufsfläche, die zu den im Bestand vorhandenen 4.200 qm (in SB-Warenhaus, Shops und Fachmarkt) hinzukommen. Gleichzeitig wird der Festsetzung eines SB-Warenhauses sowie der nicht zentrenrelevanten Fachmarktbranchen zugestimmt. Damit wird eine angemessene, über den Bestand hinausgehende, aber zugunsten der integrierten Zentren begrenzte Weiterentwicklung des Westfaleneinkaufszentrums sowie des Standortes Bornstraße insgesamt vorgegeben.

Die gegenüber der gutachterlichen Grenzwertberechnung deutlich reduzierte Erweiterungsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten berücksichtigt im Gegensatz zum Gutachten des Büros GMA nicht nur den reinen Schutz der integrierten Zentren (z.B. Dortmunder City, Ortsteilzentrum Münsterstraße) vor schädlichen städtebaulichen Auswirkungen, sondern auch das in Flächennutzungsplan und Masterplan Einzelhandel per Ratsbeschluss festgehaltene städtebauliche Ziel der Stadt, eine auf die integrierten, gewachsenen Zentren der Stadt konzentrierte positive Einzelhandelsentwicklung zu verfolgen. Dieses städtebauliche Ziel setzt neben dem reinen Schutz vor städtebaulich wirksamen Schäden (wie Leerständen) durch Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten eine weitergehende positive Entwicklung, d.h. Stärkung, der Zentren voraus.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hat die Grenze zur städtebaulichen Zentrenschädlichkeit abgesteckt. Zur Absicherung der in Flächennutzungsplan und Masterplan Einzelhandel enthaltenen positiven städtebaulichen Entwicklungsziele für die integrierten Zentren, d.h. City und Nebenzentren im Einzugsbereich der Bornstraße, ist es erforderlich, Entwicklungsspielräume (z.B. für Betriebserweiterung oder Neuansiedlungen in den Zentren) zu bewahren.

Dies gilt bezüglich der Stärkung der Dortmunder City als höchstrangigem und oberzentralen Einzelhandelsstandort und Siedlungsschwerpunkt in Dortmund und über die Stadtgrenzen hinaus im oberzentralen Einzugsbereich. Der Masterplan Einzelhandel betont hier die notwendige Stärkung der City für die oberzentrale Funktion der Stadt Dortmund vor dem Hintergrund einer in den 1990er Jahren deutlich gesunkenen Zentralität. Nur durch eine konsequente zentrenbezogene Ansiedlungspolitik der Stadt und eine entsprechend restriktive Haltung gegenüber nicht integrierten Ansiedlungen ist der Stadt ein Wiedergewinn an Zentralität gelungen. Die Funktion der Dortmunder City als oberzentralem Standort zu schützen und zu stärken ist von gesamtstädtischer und sogar regionaler Bedeutung, da die City zentraler Wirtschafts- und Versorgungsstandort der Region ist.

Das Ziel der Zentrenstärkung gilt aber auch für die im Einzugsgebiet der Bornstraße liegenden Nebenzentren. Der Strukturwandel im Einzelhandel stellt bundesweit nicht zuletzt auch die Nebenzentren vor große Herausforderungen bzw. Probleme. „Leerstandsmanagement“ und ähnliche neuentstandene Begriffe belegen dies. Umso wichtiger ist eine Einzelhandelsentwicklung, die auch den kleineren Zentren noch Möglichkeiten sowohl zum Fortbestand wie auch für Neuansiedlungen bietet. Der Masterplan Einzelhandel (S. 110 ff.) setzt sich detailliert mit der Situation in den Nebenzentren im Einzugsgebiet der Bornstraße bzw. des Westfaleneinkaufszentrums auseinander. Die Bornstraße insgesamt und das Westfaleneinkaufszentrum im besonderen binden einen Großteil der im Stadtbezirk Innenstadt-Nord vorhandenen Kaufkraft. Dies stellen sowohl der Masterplan Einzelhandel wie auch das Einzelhandelsgutachten der GMA fest. Letzterem zufolge schränkt das Angebot der Bornstraße die Entwicklungsfähigkeit der City und Nebenzentren noch nicht ein, stellt aber bereits eine starke Konkurrenzsituation insbesondere in den für City und Nebenzentren prägenden Sortimenten her (Gutachten S.47). So liegt das städtebaulich integrierte Hauptzentrum des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, die Münsterstraße, lediglich circa 700 m entfernt vom Plangebiet WEZ und damit in fußläufiger Erreichbarkeit. Der Masterplan Einzelhandel (S. 100 ff.) hält – basierend auf einem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2002 – für das Ortsteilzentrum Münsterstraße umfangreiche Ansiedlungsbedarfe sowohl im kurzfristigen Bedarf, aber auch nicht zuletzt in zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung) fest. Diese Bedarfe zur Stärkung würden bei einer 100%igen Ausschöpfung der gutachterlichen Grenzwertberechnungen voraussichtlich nicht mehr im – verglichen mit der Bornstraße schwächeren – Standort und Zentrum Münsterstraße gedeckt werden können.

Der nunmehr vorliegende, landesplanerisch abgestimmte Entwurf der Festsetzungen sowie der maximal zulässigen Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten gleicht zwischen den städtebaulichen Zielen der Stärkung der integrierten Standorte wie City und Nebenzentren einerseits und dem Ziel einer Revitalisierung des Westfaleneinkaufszentrums auf der anderen Seite aus.
Die nunmehr im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten lassen immer noch eine Erweiterung der vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente im Bereich des Westfaleneinkaufszentrums (derzeit 4.200 qm) um 1.400 qm und damit um ein Drittel zu.

Die Festsetzungen lassen ein SB-Warenhaus mit 6.000 qm Verkaufsfläche, eine Shopzone mit vielseitigem Angebot und die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Fachmärkte zu.

Die Ausschöpfung der maximal zulässigen zentrenrelevanten Flächen (insgesamt 5.600 qm) wird dabei flexibel im Rahmen der Festsetzung (1.5) geregelt, so dass die Sortimente bzw. Flächen sowohl im SB-Warenhaus im Rahmen der Non-food-Sortimente wie auch der Shops und schließlich der Randsortimente von Fachmärkten genutzt werden können.

Die Aufteilung des Plangebietes in zwei Sondergebiete 1 und 2 sowie die Zuordnung der zugehörigen Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist dabei in Abstimmung auf die Vorstellungen des Immobilieneigentümers vorgenommen worden.Im einzelnen trifft der Bebauungsplan InN 215n Eisenstraße – Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum folgende Festsetzungen zur Nutzungsart „Einzelhandel“:

Sondergebiet 1 Ziffer 1.1
Festsetzung (1.1) SB-Warenhaus

In Anpassung an ein von Seiten des Immobilieneigentümers vorgelegtes Nutzungskonzept und unter Einhaltung der gutachterlichen Empfehlungen wird im Sondergebiet 1 ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.000 qm festgesetzt. Diese Größenordnung unterschreitet zwar die gemäß dem Einzelhandelsgutachten maximal verträgliche Dimensionierung von 10.000 qm, beinhaltet aber gegenüber dem i.R. des Beteiligungsverfahrens zuletzt vorgelegten Nutzungskonzept des Eigentümers eine Erweiterungsoption um knapp 1.000 qm Verkaufsfläche. Damit wird auf der einen Seite ein SB-Warenhaus in einer marktüblichen Größenordnung mitsamt Erweiterungsoption ermöglicht. Gleichzeitig wird aber auch Nahversorgungsangeboten in den integrierten Zentren des Stadtbezirks Innenstadt-Nord eine größere Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt als bei Ausschöpfung der Obergrenze von 10.000 qm. Dies ist dem in Masterplan Einzelhandel und Flächennutzungsplan enthaltenen städtebaulichen Ziel der Stärkung der integrierten Zentren sowie der flächendeckenden Nahversorgung im Stadtbezirk förderlich.

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses sind Shops (häufig als Konzessionäre bezeichnet) zulässig.

Das Gutachterbüro GMA empfiehlt unter Rückgriff auf marktübliche Durchschnittswerte die Begrenzung des Anteils der Verkaufsflächen mit Non-food-Sortimenten auf maximal 50 % der Gesamtverkaufsfläche (im ehemaligen real-SB-Warenhaus circa 45 %) und damit die Begrenzung des Gesamtmaßes der auf diesen Flächen angebotenen in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten, um zentrenschädliche Auswirkungen zu vermeiden.

Die von SB-Warenhäusern angebotenen Non-food-Artikel umfassen eine Vielzahl von Sortimenten, deren Nahversorgungs- oder Zentrenrelevanz durch das Gutachterbüro anhand einer Bestandserhebung und –bewertung der Zentren im Einzugsbereich nachgewiesen worden ist.

Für diese Sortimente sind im Rahmen der Festsetzung (1.5) Obergrenzen festgesetzt worden. Dies ist zum einen die oben erläuterte maximale Gesamtfläche an zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet und zum anderen die Begrenzung auf maximal 800 qm je zentrenrelevantem Sortiment und Betrieb, so auch im SB-Warenhaus. Die Grenze zur Großflächigkeit gemäß der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung ist hier festgesetzt worden, um die Ansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Fachmärkte oder die Realisierung entsprechend großer Abteilungen in Fachmärkten oder einem SB-Warenhaus auszuschließen, die das Gutachterbüro GMA (S.92f.) für zentrenschädlich erachtet hat. Für die Sortimente „Drogeriewaren / Reinigungsmittel / Kosmetik“ und „Schnittblumen“ gilt aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtbezirk die Obergrenze von jeweils 800 qm Verkaufsfläche.

Die im Bestand des SB-Warenhauses vorhandenen Größenordnungen sind dabei nicht unterschritten worden. Die Liste der zulässigen Sortimente deckt die marktübliche Angebotspalette von SB-Warenhäusern ab.

Im Rahmen von SB-Warenhäusern werden auch Baumarkt- und Gartenartikel, Kfz-Zubehör, Zoobedarf und Artikel aus dem Bereich Möbel / Küchen / Teppiche angeboten. Da es sich gemäß den gutachterlichen Untersuchungen um nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. Branchen handelt, wird für diese Non-food-Sortimente keine individuelle maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des SB-Warenhauses festgesetzt. Das Sortiment „Campingartikel / Sportgroßgeräte“ wird aufgrund der gutachterlichen Berechnungen und Empfehlungen begrenzt.

Sondergebiet 2 Ziffer 1.2
Festsetzung (1.2) Lebensmitteldiscounter

In der Shopzone des Westfaleneinkaufszentrums ist derzeit ein Lebensmitteldiscounter mit circa 650 qm Verkaufsfläche vorhanden. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen lässt die Festsetzung (1.2) eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Sondergebiet 2 auf 1.000 qm Verkaufsfläche und damit eine langfristige Sicherung eines Magnetbetriebs für das Einkaufszentrum zu. Im Lebensmitteldisounter sind „Drogeriewaren / Reinigungsmittel / Kosmetik“ sowie sonstige Nonfood-Sortimente im betriebstypenüblichen Maß zulässig, ohne dass eine Anrechnung auf die in Ziffer (1.5) festgesetzten Obergrenzen zu erfolgen hat.

Festsetzung (1.3) Fachmärkte und Shops mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Innerhalb der Shopzone des Westfaleneinkaufszentrums sind derzeit ein Drogeriemarkt (360 qm Verkaufsfläche), drei kleinere Fachmärkte, die Schuhe (420 qm Verkaufsfläche) bzw. Bekleidung (insgesamt 810 qm Verkaufsfläche) anbieten, sowie mehrere kleinere Ladeneinheiten, z.T. leerstehend, vorhanden. Der ursprünglichen Bestandssituation entsprechend und in Abstimmung auf ein Nutzungskonzept des Eigentümers werden Fachmärkte und Shops mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.600 qm festgesetzt. Dabei wurden sämtliche vorhandenen Ladenflächen (d.h. auch Leerstände sowie mit Gastronomie oder anderen Dienstleistungen belegte Flächen) als Einzelhandelsverkaufsfläche berücksichtigt, um den in der Vergangenheit häufig stattgefundenen Wechseln zwischen Einzelhandel und anderen Dienstleistungsnutzungen Rechnung zu tragen.

Zentrenrelevante Sortimente dürfen im Rahmen der Fachmärkte und Shops gemäß Festsetzung (1.3) unter Einhaltung der Festsetzung (1.5) angeboten werden. Demzufolge darf die Obergrenze von insgesamt 5.600 qm für zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet unter Anrechnung der Angebote im SB-Warenhaus sowie der Betriebe gemäß Ziffern (1.3) und (1.4) nicht überschritten werden. Ebenfalls dürfen die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente je Betrieb nicht mehr als 800 qm Verkaufsfläche einnehmen. Großflächige Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind demzufolge nicht zulässig.

Die Sortimente „Drogeriewaren / Reinigungsmittel / Kosmetik“ und „Schnittblumen“ sind aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtbezirk ebenfalls auf ein Obermaß von 800 qm Verkaufsfläche je Sortiment begrenzt.

Als alternative Sortimente können gemäß der Festsetzung (1.4) Angebote aus den gutachterlich als nicht zentrenrelevant bewerteten Branchen angeboten werden.

Festsetzung (1.4) Fachmärkte und Shops

Derzeit (Stand Februar 2007) stehen im Westfaleneinkaufszentrum zwei große Fachmarktflächen mit insgesamt 8.400 qm Verkaufsfläche leer. Es handelt sich um einen ehemaligen Möbelanbieter mit circa 2.400 qm Verkaufsfläche und einen ehemaligen Baumarkt mit circa 6.000 qm Verkaufsfläche. Für die Belegung der Fachmarktflächen empfiehlt das Gutachterbüro, lediglich nicht zentrenrelevante Branchen anzusiedeln. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Fachmärkte hätte schädliche Auswirkungen auf die Zentren der Stadt, so auch auf die Dortmunder City.

Abgesehen von den beiden Branchen Sportgroßgeräte / Campingartikel und Möbel / Küchen / Teppiche sind keine über die festgesetzte GRZ hinausgehenden Beschränkungen der Größenordnung festgesetzt worden, da die Branchen unter der Voraussetzung der Beschränkung der Randsortimente keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Dortmunder Zentren oder schädliche nachbargemeindliche Auswirkungen hätten. Das Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des bereits umfangreichen Bestandes der Bornstraße insbesondere im Bereich Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter weitere Ansiedlungen hauptsächlich lokal am Standort Bornstraße zu Umsatzumverteilungen führen würden. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit eines weiteren Fachmarktes dieser Branche im Bereich des Westfaleneinkaufszentrums wird der ehemals vorhandenen Nutzung einer der leerstehenden Immobilie entsprochen. Die Festsetzung mehrerer nicht zentrenrelevanter Branchen soll die Wiederbelegung der leerstehenden Immobilien ermöglichen.

Für die Branche Sportgroßgeräte / Campingartikel hat das Gutachterbüro GMA eine für den Standort Bornstraße insgesamt maximal verträgliche Verkaufsfläche von 5.000 qm Verkaufsfläche ermittelt und vor dem Hintergrund der angestrebten Wiederbelegung der kleineren leerstehenden Fachmarktimmobilie die Festsetzung eines Fachmarktes mit maximal 2.500 qm Verkaufsfläche empfohlen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, auf die sich gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zudem die Gemeinden im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung berufen können. Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil verweist im Rahmen der Erläuterungen zu Ziel 13 (Großflächiger Einzelhandel) auf das von Dortmund und 18 Nachbargemeinden beschlossene „Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet“. Dieses sieht auch für die Ansiedlung von Möbelhäusern den Nachweis der regionalen Verträglichkeit vor.

Für die Branche Möbel / Küchen / Teppiche ergibt sich aufgrund der gutachterlichen Berechnung zur Regionalverträglichkeit und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Erweiterung des am Eisenhüttenweg ansässigen Möbelmarktes die in der Festsetzung (1.4) angeführte maximale Verkaufsfläche von 8.400 qm für das Sondergebiet insgesamt, d.h. für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Einzelhandelsbetriebe in der Summe. Dies würde die Wiederbelegung der beiden leerstehenden Fachmarktimmobilien ermöglichen. Der Verkauf von Küchenelektrogroßgeräten im Zusammenhang mit Kücheneinrichtungen durch Möbelmärkte oder Küchenstudios ist marktüblich. Ein separater Verkauf von Küchenelektrogroßgeräten, wie z.B. im Rahmen von Elektrofachmärkten, ist nicht zulässig, um schädliche Auswirkungen auf die Dortmunder City zu vermeiden.

Die im Rahmen des Gutachtens für die vorhandenen Fachmarktflächen des Westfaleneinkaufszentrums empfohlenen Fachmarktbranchen sind ihrem Kernsortiment nach nicht zentrenrelevant, umfassen aber in der Regel marktübliche zentrenrelevante Randsortimente. Der Gutachter hat branchenbezogene markttypische Randsortimentskonstellationen benannt. Die entsprechenden Randsortimente sind durch die in der Festsetzung (1.5) aufgelisteten zentrenrelevanten Sortimente abgedeckt. Sie dürfen in den Fachmärkten nur im Rahmen der in (1.5) für alle Betriebe gemäß den Festsetzungen (1.1), (1.3) und (1.4) im Plangebiet aufsummierten und festgesetzten Gesamtgrößenordnung von 5.600 qm Verkaufsfläche und unter Anrechnung bereits vorhandener Angebote realisiert werden. Um sicherzustellen, dass tatsächlich im Rahmen der Festsetzung (1.4) nur Fachmärkte betrieben werden, die ihrem Kernsortiment nach nicht zentrenrelevant sind (also z.B. keine überwiegende „Anhäufung“ von Randsortimenten), ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 15 % an der Gesamtverkaufsfläche je Fachmarkt begrenzt. Je Fachmarkt und Randsortiment gilt – wie für alle in (1.1), (1.3) und (1.4) benannten Betriebe – die Begrenzung auf maximal 800 m^2 je zentrenrelevantem Sortiment. Damit wird den einzelnen Fachmärkten / Betrieben ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der

Ausgestaltung der Randsortimente erlaubt, ohne dass die Realisierung großflächiger und damit gemäß Gutachten zentrenschädlicher Fachmärkte bzw. Fachmarktabteilungen zu befürchten ist.

Festsetzung (1.5) Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente

Die in Festsetzung (1.5) aufgelisteten Sortimente sind im Rahmen der gutachterlichen Bestandserhebungen als zentrenrelevant bewertet worden.

Die vorgenommene Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente ist – wie bereits oben erläutert – Ergebnis der landesplanerischen Anpassung, in deren Rahmen unter Berücksichtigung des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens und der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange (IHK und Einzelhandelsverband) ein Ausgleich zwischen den Zielen der Revitalisierung des Westfaleneinkaufszentrums einerseits und der Stärkung der integrierten Zentren andererseits vorgenommen worden ist. Im Ergebnis ist die Gesamtfläche der im Plangebiet zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 5.600 qm Verkaufsfläche begrenzt worden. Dies entspricht einer Erhöhung des gutachterlich aufgenommenen Bestandes im Plangebiet Westfaleneinkaufszentrum um ca. 33 %.

Die Ausschöpfung der maximal zulässigen zentrenrelevanten Flächen (insgesamt 5.600 qm) wird dabei im Rahmen der Festsetzung (1.5) flexibel geregelt, so dass die Sortimente bzw. Flächen sowohl im SB-Warenhaus im Rahmen der Non-food-Sortimente (gemäß Festsetzung (1.1)) wie auch im Rahmen der Fachmärkte und Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Festsetzung (1.3)) und schließlich auch als Randsortimente von Fachmärkten und Shops mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Festsetzung (1.4)) unter gegenseitiger Anrechnung genutzt werden können.

Festsetzung (1.5) enthält über die Begrenzung der gesamten im Plangebiet zulässigen Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten hinaus noch eine detailliertere auf die einzelnen Betriebe und Sortimente bezogene Begrenzung. Für alle in (1.1), (1.3) und (1.4) benannten und zulässigen Betriebe (SB-Warenhaus, zentrenrelevante Fachmärkte und Shops sowie nicht zentrenrelevante Fachmärkte und Shops) gilt die Grenze von maximal 800 qm Verkaufsfläche je zentrenrelevantem Sortiment. Damit wird den einzelnen Betrieben ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Sortimente erlaubt, gleichzeitig aber die Realisierung großflächiger und damit gemäß dem Gutachten der GMA zentrenschädlicher Fachmärkte bzw. Fachmarktabteilungen ausgeschlossen. Die Begrenzung der Non-food-Sortimente des SB-Warenhauses auf maximal 50 % in (1.1) und der zentrenrelevanten Randsortimente von Fachmärkten auf maximal 15 % in (1.4) tragen im Zusammenwirken mit Festsetzung (1.5) dazu bei, dass die zentrenrelevanten Sortimente zwar in einem marktüblichen Maß, aber nicht darüber hinaus angeboten werden.

Die im Rahmen des gemäß Festsetzung (1.2) zulässigen Lebensmitteldiscounters betriebstypischer Weise angebotenen Nonfood-Angebote sind nicht auf die in Ziffer (1.5) enthaltene Gesamtobergrenze anzurechnen. Die Anrechnung wäre aufgrund der für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter typischen wöchentlichen Wechsel der „Aktionswaren“ sehr schwierig. Zudem umfassen die Aktionswaren des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ in der Regel nur eine geringe Fläche von deutlich unter 100 qm Verkaufsfläche.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind Maximalausweisungen, die im Einzelfall durch die Grundflächenzahl (GRZ) eingeschränkt werden. Für beide Sondergebiete SO1 und SO2 wird eine Ausnutzungsziffer (GRZ = 0,8) festgesetzt.

Bei den entlang der Bornstraße festgesetzten SO-Gebieten wird unterschieden zwischen einer unmittelbar an die Bornstraße angrenzenden, ca. 40 m breiten Straßenrandzone und dem dahinterliegenden Gelände. Dem liegt das planerische Leitbild zugrunde, entlang der Bornstraße als wichtiger Zufahrtsstraße aus Norden in die Innenstadt / City, neue Baukörper zur Ausbildung eines städtischen Charakters und einer deutlich ausgeprägten raumbildenden Neubebauung in der Straßenrandzone zu ermöglichen. Für diese Randzone wird eine Bebauung mit einer Traufhöhe von mindestens 10m bis maximal 12m über dem Straßenniveau festgesetzt. Dadurch soll längs der Straße der Entwicklungsrahmen für die erwünschte Raumwirkung vorgegeben werden. Die herkömmliche eingeschossige Bebauung wird somit für eine Neubebauung ausgeschlossen.

Die Höhenfestsetzung der Traufhöhe bezieht sich auf die westliche Seite des Gehwegs an der Bornstraße im Bereich des Plangebiets. Ergänzend sind im B-Plan Höhenpunkte angegeben:

- Kreuzung Bornstraße/Bergmannstraße = 70,40 m über NN
- Kreuzung Bornstraße/Glückaufstraße = 74,40 m über NN.

Diese Festsetzung führt aufgrund des großen Baufensters gegebenenfalls zu einer Staffelung des neuen Gebäudes.

In den hinteren Grundstücksbereichen der Sondergebiete ist eine mehrgeschossige Bebauung zwar erwünscht, im Bebauungsplan jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Hier ist daher lediglich eine maximale Traufhöhe von 12,0 m vorgesehen. Ziel ist eine möglichst flächensparende Bauweise mit Nutzungen in mehreren Ebenen. Die notwendigen Stellplätze sollen möglichst nicht ebenerdig neben den Gebäuden, sondern unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes entweder im Erdgeschoss unter den genutzten Ebenen oder oberhalb der genutzten Ebenen angeordnet werden. Bezüglich der Anlage von Tiefgaragen sind u.a. die Hinweise „Altlasten“ und „Blindgängereinschlagstelle“ zu beachten. Aufgrund der Belastung des Bodens im Plangebiet mit umweltgefährdenden Stoffen werden bei zukünftigen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, weitere Untergrunduntersuchungen im Baugenehmigungsverfahren gefordert.

In den Sondergebieten ist auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet worden, weil die Geschossfläche in Gebieten mit gewerblicher Nutzung erfahrungsgemäß aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen als Steuerungsinstrument nicht wirkungsvoll ist. Durch die in diesen Gebieten vorgesehene Kombination von GRZ und Traufhöhe wird das gewünschte eindeutige stadtgestalterische Leitbild erzielt.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem Höchstmaß für SO-Gebiete nach § 17 BauNVO. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,9 erfolgen.

Von der Bebauung ausgenommen sind die Schachtschutzbereiche, die aufgrund des Bergbaus im Plangebiet zustande kamen (vgl. hierzu Kap. 9 dieser Begründung sowie den textlichen Hinweis „Bergbauliche Einwirkungen“).

Ebenso dürfen die mit Ⓐ und Ⓑ gekennzeichneten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers DEW belasteten Flächen nicht überbaut werden. Im Plangebiet verlaufen in der überbaubaren Grundstücksfläche Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG, mit der rechtzeitig vor der Durchführung von Bauvorhaben eine Abstimmung erfolgen muss (s. Hinweis im Plan).

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung § 4 ◇4◇, im Rahmen derer die Erstellung von Ausstellungs-, Lagerflächen, ebenerdigen Stellplätzen sowie Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Bornstraße ausgeschlossen wird. Die Festsetzung stellt klar, dass im Rahmen der außerhalb der Baufelder gelegenen Grünflächen keine Beeinträchtigung des für die Bornstraße prägenden Erscheinungsbildes durch vorgenannte Nutzungen erfolgen darf.

Bestand
Für das derzeit existente WEZ mitsamt der derzeit bestehenden Überschreitung der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen GRZ von 0,8 besteht Bestandsschutz, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen, entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen erlaubt. Die neu festgesetzten Baugrenzen beziehen sich somit auf die Neuplanung und den Neubau eines modernen Einkaufszentrums.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Stadtbahnlinie U 42 in der Bornstraße mit einer Haltestelle im Bereich der Glückaufstraße erschlossen. Das Gebiet befindet sich innerhalb des 300 m-Radius um diese Haltestelle.

6.2.2 Individualverkehr

6.2.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Haupterschließungsachse bildet hierbei die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bornstraße, die mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden ist.

Das Plangebiet (Teilbereich WEZ) selbst ist bereits weitgehend bebaut. Die vorhandene Nutzung besteht aus großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes In N 215n – Teilbereich WEZ werden keine wesentlichen Veränderungen der zukünftig zulässigen Nutzungen vorgenommen, so dass sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Belastungen des Verkehrsnetzes ergeben.

In Folge der geplanten Nutzungsänderung der Westfalenhütte (östlich der Bornstraße und der Bahnlinie) können sich die Verkehre auf den Trassen Eisenstraße / Eberstraße und Glückaufstraße / Gut-Heil-Straße sowie auf der Bornstraße deutlich erhöhen. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist bereits heute z.T. eingeschränkt. Hier können sich ggf. Ausbaunotwendigkeiten ergeben, die aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend definiert werden können.

Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung im Stadtbezirk Innenstadt-Nord hat der Rat der Stadt am 30.03.06 die Einrichtung einer Lkw-Entlastungszone beschlossen, die einen Großteil des Stadtbezirks Innenstadt-Nord umfasst. Auch das Plangebiet ist Bestandteil der Lkw-Entlastungszone, die sich von hier aus Richtung Westen bis einschließlich zum Hafen erstreckt. Nördlich des Plangebiets reicht sie bis zur Eisenstraße, im Süden über die Heiligegartenstraße hinaus und im Osten umfasst sie das Wohnviertel rund um den Borsigplatz.

Die Lkw-Entlastungszone darf von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t nur dann befahren werden, wenn innerhalb der Zone „Liefertätigkeiten“ erfolgen. Lkw-Durchgangsverkehr durch die nördliche Innenstadt in West-Ost-Richtung wird durch die Zonenregelung ausgeschlossen. Die Nord-Süd-Achsen Bornstraße und Münsterstraße / Leopoldstraße können weiterhin von allen Lkw befahren werden. Die Umsetzung der Entlastungszone erfolgt durch eine entsprechende Beschilderung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Unmittelbare Konsequenzen für die Erschließung des Plangebiets bzw. Westfaleneinkaufszentrums ergeben sich durch die Einrichtung der Lkw-Entlastungszone nicht, da der Anlieferverkehr nicht betroffen ist.

Die Lkw-Entlastungszone ist als Vorläufer einer Umweltzone anzusehen, zu deren Umsetzung nicht mehr das Fahrzeuggewicht, sondern der jeweilige Schadstoffausstoß herangezogen wird. Voraussetzung ist eine im Gesetzgebungsverfahren befindliche Kennzeichnungsverordnung.

6.2.2.2 Innere Erschließung

Das Grundstück des WEZ ist durch die bestehenden Straßen Bergmannstraße und Glückaufstraße hinreichend erschlossen. Über diese Straßen erfolgt neben dem Besucherverkehr auch der Anlieferverkehr, da eine direkte Erschließung von der Bornstraße aus aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Stadtbahn nicht möglich ist.

6.2.2.3 Ruhender Verkehr

Es wird angestrebt, an den bestehenden öffentlichen Straßen insbesondere an der Bornstraße beidseitig Baumreihen mit jeweils zwei Pkw-Parkständen zwischen den Bäumen anzuordnen. Dieses Gestaltungsprinzip ist der Aufteilung der Verkehrsfläche zugrundegelegt und im Rahmen der Ausbauplanung der Bornstraße bereits berücksichtigt worden. Im Bereich der Bornstraße vor dem WEZ ist die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum aufgrund der Stadtbahnrampe jedoch nicht möglich. Auch an der Bergmannstraße und an der Glückaufstraße kann dieses Prinzip nicht verfolgt werden.

6.2.2.4 Radwege

Die im Radverkehrsplan vorgesehenen beidseitig getrennten Fuß- und Radwege sind an der Bornstraße bereits realisiert worden.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung (Kurzfassung)

Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist für jeden Bebauungsplan bzw. seine Änderung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO) - großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung -. Zusätzlich sind für diese SO-Gebiete textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO – Art der baulichen Nutzung – (zum Ausschluss von zentrenschädigenden Nutzungen über den Bestand hinaus) vorgesehen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren ergibt sich gemäß dem BauGB / UVPG. Für die Umweltfolgeabschätzung im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben, bewertet und dargestellt.

Der Untersuchungsraum ist ein vorbelasteter Raum. Insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser sowie Luft und Klima sind durch vorhandene Belastungen (u. a. durch Versiegelung, Luft- und Verkehrsbelastungen) beeinträchtigt. Es wurden die Erkenntnisse aus der Datengrundlage des Umweltplanes Dortmund und weiteren vorliegenden Daten zu den bestehenden Altstandorten und Altlastenflächen, insbesondere auf der Plangebietsfläche, sowie Beurteilungen der Luftschadstoffe im Untersuchungsraum ausgewertet. Fazit ist, dass für die Entwicklung der Schutzgüter wenig Potential bleibt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen nicht zu erwarten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes bewirkt ebenso keine weitere negative Veränderung für den Boden. Aufgrund der Altlastensituation wurden im B-Planverfahren weitere Untersuchungen auf dem Gelände durchgeführt. Ein Bodengutachten belegt z.T. erhebliche Kontaminationen des Untergrundes mit Schwermetallen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die Bodenverunreinigungen stehen den geplanten Nutzungen allerdings nicht entgegen. Der gesamte Planbereich ist in der Altlastenkarte als Altstandort Zeche und Kokereifläche sowie Tankstelle mit nachgewiesenen Bodenverunreinigungen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan enthält ebenso eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und weitere Hinweise zum Umgang mit Altlasten. So sind bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, weitere Untergrunduntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Hier können eventuell auch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen gefordert werden. Darüber hinaus ist der bestehende Versiegelungsgrad weitgehend zu erhalten, um eine Gefährdung des Grundwassers durch versickerndes Wasser zu verhindern. 90 % der Gesamtfläche müssen versiegelt sein. Dementsprechend ermöglicht die Festsetzung ◇3◇ eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Höchstmaß von 0,9. Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser darf nicht stattfinden. Im Zusammenhang mit Untersuchungen des westlich angrenzenden Areals sind weitere Untersuchungen hinsichtlich einer möglichen Grundwassergefährdung nötig, die eventuell die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zum Ergebnis haben können, die nicht Ge-

genstand dieses Bebauungsplans werden. Zur Durchführung weiterer Untersuchungen enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass der Zugang zu den entsprechenden Untersuchungsstellen möglich sein muss.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche, bei denen nach der allgemeinen Erfahrung mit bergbaulichen Einwirkungen aus verlassenen Schächten gerechnet werden muss, als Schachtsicherungsbereiche festgesetzt. Für die nach 1984 durchgeführten Maßnahmen zur Bebauung und Nutzung der Flächen in den Schachtschutzbereichen wurde anhand gutachterlicher Stellungnahmen eine bezüglich bergbaulicher Einwirkungen gefahrlose Nutzung nachgewiesen. Andere Nutzungen sind jedoch nur nach entsprechend sachkundiger und sachverständiger Prüfung möglich.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann auf das Kleinklima eingewirkt und die derzeitige Situation geringfügig verbessert werden. Die geplanten Festsetzungen im Plangebiet tragen dazu bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes zu entwickeln.

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes (Baumerhalt, Baumpflanzungen) wird die bestehende Situation im Wesentlichen erhalten bleiben.

7.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und dabei insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4a Abs. 2 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits seit geraumer Zeit gewerblich genutztes und beinahe vollständig versiegeltes Gebiet, in dem eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Die Reaktivierung der Gewerbeflächen - allerdings nun mit Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen - kann nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden, da der Bereich durch die frühere und heutige gewerbliche Nutzung bereits dem Naturhaushalt entzogen war bzw. ist und über die bereits zulässigen bzw. erfolgten Eingriffe hinaus keine weiteren durch die Planung ermöglicht werden.

7.3 Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan In N 215n –Teilbereich WEZ - trifft Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der Plan enthält darüber hinaus einen Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund, nach der sich der Schutz bestehender Bäume regelt.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Neben der Forderung nach Begrünung der zu den Straßen orientierten privaten Grundstücksteile - Ziel ist eine 2. Baumreihe parallel zur Straße - sollen die vorhandenen Bäume durch entsprechende Aussparung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und vorhandene Grünstrukturen erhalten werden (s. textliche Festsetzung ◇5◇).

Bei der Festsetzung wurde von der Überlegung ausgegangen, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO zum Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens ein Grundstücksanteil von ca. 20 % unversiegelt bleiben sollte und dass nach § 9 BauO NW die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke ohnehin zu begrünen und zu unterhalten sind. Die genannte textliche Festsetzung konkretisiert diese Rechtsnorm lediglich und regelt Art und Umfang der vorgeschriebenen Begrünung. Aufgrund der im Rahmen eines Bodengutachtens festgestellten Kontaminationen ist allerdings ein Versiegelungsgrad von 90 % zu erhalten. Die mit ◇5◇ festgesetzten privaten Flächen für Bepflanzungen entsprechen einem Flächenanteil von unter 10 % des Plangebietes.

Hierbei sind im wesentlichen die ohnehin nicht überbaubaren und zur Straße orientierten Grundstücksflächen bezeichnet worden, ohne den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu missachten. Außerdem wird die Möglichkeit eröffnet, auch die ökologischen Ansprüche wie Vermeidung von Bodenerosionen und Gewährleistung der Artenvielfalt zu erfüllen.

Das Westfaleneinkaufszentrum genießt Bestandsschutz. Dieser umfasst auch die bestehenden Stellplatzanlagen. Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen und zu den Pflanzstreifen greifen nur im Falle der Aufgabe des Bestandsschutzes. Bei Pflanzmaßnahmen ist der Verlauf unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit den Betreibern vorzunehmen (s. Pkt. Parkplatzbegrünung und Hinweis im Bebauungsplan).

Begrünung der Grundstücksgrenzen

Alle nicht zu öffentlichen Flächen orientierten (seitlichen und hinteren) Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Form einer Hecke zu begrünen. Hierdurch wird sowohl eine optische Gliederung des Gewerbegebietes als auch eine Verbesserung des ökologischen Binnenklimas durch Schattenbildung, Luftbefeuchtung, Verdunstungskühlung und Staubbindung erreicht (s. textliche Festsetzung ◇6◇). Die Beschränkung auf heimische, standortgerechte Laubgehölze erfolgt, um ein optisch einheitliches Gesamtbild zu erreichen und die ökologischen Funktionen dieser Gehölze (wie z. B. Maximierung der Sauerstoffproduktion und Bindung von Staub) auch kleinräumig zu nutzen.

Fremdländische Gehölze sind in der Regel anfälliger gegen Frost und tierische Schädlinge und bedürfen eines erhöhten Pflegeaufwandes. Nicht zuletzt bieten diese Gehölze oftmals der heimischen Tierwelt z. B. durch ausbleibende bzw. nicht vorhandene Blüten- und Fruchtbildung keine Möglichkeit der Nahrungsaufnahme und unterbrechen dadurch die natürliche Nahrungskette.

Parkplatzbegrünung

Der Forderung zur Bepflanzung der Stellplätze liegt die Überlegung zugrunde, dass derartige Nebenanlagen in der Regel einen erheblichen Freiflächenverbrauch verursachen und durch die Versiegelung zusätzlich ökologisch negative Folgen für das Binnenklima und den natürlichen Oberflächenabfluss des Regenwassers haben. Im Bebauungsplan wird die Begrünung der Stellplätze vorgeschrieben, um die befürchteten ökologisch negativen Begleiterscheinungen zu verringern, indem Flächenaufheizungen reduziert bzw. vermieden und Staub- wie Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die Bäume bilden ein grünes Dach über der Stellplatzanlage und tragen positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei (s. textliche Festsetzung ◇7◇).

Es werden standortgerechte, heimische Baumarten als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknung und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

Baumscheiben einzelstehender Bäume müssen dabei nicht auf den aufgrund der Altlastensituation notwendigen Versiegelungsgrad von 90 % angerechnet werden, wenn die Fläche jeweils 4 qm unterschreitet (vgl. Hinweis „Altlasten“).

Die diesbezüglichen Festsetzungen kommen nur im Falle einer Aufgabe des Bestandsschutzes der Stellplatzanlage zum Tragen. Bei ihrer Umsetzung ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet die mit Ⓐ und Ⓑ gekennzeichneten Versorgungsleitungen der DEW und Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG unterirdisch verlaufen. Im Bereich der Versorgungsleitungen der DEW dürfen keine Baumpflanzungen, Grabungen o.ä. Maßnahmen erfolgen, die die Leitungen gefährden. Bezüglich der Telekommunikationsleitungen und –anlagen der Telekom AG ist vor Bauvorhaben oder Pflanzmaßnahmen etc. eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom nötig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen - außer in Form von Hecken - nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über Geländeoberfläche errichtet werden, um somit die Voraussetzung zu schaffen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht gestört wird. Ausnahmen von dieser Festsetzung können genehmigt werden, wenn diese aus besonderen Sicherheitsgründen für die Firmen erforderlich werden.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur hinter den Pflanzflächen zulässig, um eine optisch ansprechende Gestaltung sowohl des öffentlichen Straßenraumes als auch vor allem des Gewerbegrundstückes selbst zu erreichen. Durch diese vorgenannten Anforderungen an den Standort der Einfriedigungen wird das Betriebsgrundstück im Eingangs- und Zufahrtsbereich durch die angesprochene Bepflanzung gestalterisch aufgewertet, wodurch gleichzeitig die Beschränkung auf bestimmte Arten und Materialen von Einfriedungen vermieden wird (s. textliche Festsetzung ◇8◇).

7.4 Lärmbelastung

7.4.1 Straßenverkehrslärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Jahre 2004 wurde vom Planungsamt eine schalltechnische Untersuchung[2] erstellt, um festzustellen, welche Geräuschemissionen von den Straßen und von den Stadtbahnanlagen in der Bornstraße ausgehen und ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die durch die verschiedenen Schallquellen verursachten Immissionen in den bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen des Bebauungsplans sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - zu beurteilen. Für den Planbereich werden Sondergebiete festgesetzt. Da die Hauptnutzung analog zu einem Gewerbegebiet zu sehen ist, richtet sich die Schutzwürdigkeit nach den Orientierungswerten für Gewerbe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Der Untersuchung wurden die Verkehrsbelastungen des Straßenverkehrs (Diagnose 2004, Prognose 2015) und des Schienenverkehrs zugrunde gelegt. Die Addition der Immissionen zeigt, dass der Straßenverkehr die dominierende Quelle und damit pegelbestimmend ist. Die Addition hat keine wesentliche Erhöhung der durch den Straßenverkehr erzeugten Beurteilungspegel ergeben. Als Ergebnis der Untersuchung ist weiterhin festzuhalten, dass sich die

[2] Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan InN 215n Eisenstraße, Stand: Januar 2004

Immissionspegel der Diagnose und Prognose nur geringfügig unterscheiden. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wird allerdings der jeweils höhere Schallpegel herangezogen.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf das Plangebiet ist festzuhalten, dass die Tagwerte im Nahbereich in einem 10m breiten Streifen westlich der Bornstraße einen Schallpegel von mehr als 70 dB(A) tags erreichen. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 somit um 5 dB(A) tags überschritten.

Nachts werden in einem Bereich von etwa 10m Tiefe die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete um 10 dB(A) und in einem Bereich von 10 - 20m Tiefe um 5 dB(A) überschritten.

Maßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall ist es möglich, teilweise den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – ohne zusätzliche Schutzvorkehrungen gerecht zu werden.

Die festgesetzte Baugrenze sowie die festgesetzte überbaubare Fläche berücksichtigen einen 10m breiten Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Bornstraße und dem festgesetzten Sondergebiet mit seinen schutzwürdigen Einrichtungen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten.

Ein weiteres Abrücken, um die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts einzuhalten, wäre unverhältnismäßig, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, das nachts nicht geschützt werden muss, weil in der Regel dort nachts kein Betrieb stattfindet.

Zum Schutz etwaiger schutzbedürftiger Nutzungen, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären (z.B. Büros, Konferenzräume), kommen grundsätzlich aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor den passiven Maßnahmen haben. Hinsichtlich der aktiven Maßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass sie ebenfalls nicht im Verhältnis zu den passiven Maßnahmen stehen, weil

- eine Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme das heutige und zukünftig geplante Einkaufszentrum in seiner Existenz gefährden würde, da ein solches Einkaufszentrum auf Präsens im öffentlichen Raum angewiesen ist,
- eine Schallschutzwand eine unerwünschte städtebauliche Wirkung hätte (Abschottung des Baugebietes von der Bornstraße) bzw. aus ökonomischen Gründen nicht zu vertreten wäre, da passive Maßnahmen unter ökonomisch wesentlich günstigeren Bedingungen die gleiche Schutzwirkung in bezug auf die geplanten Nutzungen erzielen würden.

Aus den o.g. Gründen verbleiben als einzige Schutzmöglichkeit vor dem Straßen- und Schienenlärm passive Schallschutzmaßnahmen.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern, Balkonen und Wintergärten zugrunde zu legen. Die Glasflächen sind als die Außenbauteile anzusehen, welche die geringste Schalldämmung aufweisen.

Durch die textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Gebäude in dem Sondergebiet bei allen Neu- Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der Innenschallpegel gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allen die nach DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter:

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm (in der Regel ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, dass der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d.h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen, die den passiven Lärmschutz regelt:

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Bornstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

RAUMART		**MITTELUNGSPEGEL**
1.	Schlafräume, nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume, tags	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)

2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Nach dem „Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -“ vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu führen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dichtschließende Rahmen und Isolierverglasung), ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Da Veränderungen der Straßenzüge Bornstraße, Bergmannstraße und Glückaufstraße in der Planung nicht vorgesehen sind, handelt es sich bei den derzeitigen Lärmimmissionen in bezug auf die Baugebiete um eine situationsbedingte Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

7.4.2 Gewerbelärm

Der Bebauungsplan In N 215n – Teilbereich WEZ – überplant eine bestehende durch großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. ein Einkaufszentrum geprägte städtebauliche Situation. In Nachbarschaft zum Einkaufszentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m die nächstgelegene Wohnbebauung westlich der Steigerstraße. Diese gewachsene Situation hat seit mehr als 30 Jahren Bestand, ohne dass Anhaltspunkte für eine Konfliktsituation aufgrund von Lärmbelastungen, die von Anlieferung und Betrieb des Einkaufszentrums ausgehen könnten, vorliegen. Aufgrund der gewachsenen Gemengelage ist hier auch das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme anzuführen. Der Betrieb des Einkaufszentrums WEZ richtet sich nach der in den 1970er Jahren erteilten Baugenehmigung.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG fordert eine räumliche Trennung schutzbedürftiger Gebiete und emittierender Nutzungen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Die zu überplanende Bestandssituation zeigt, dass eine gewisse räumliche Trennung zwischen schutzbedürftiger Wohnbebauung und dem Einzelhandel als Schallquelle bereits derzeit vorliegt. Die große Kundenstellplatzanlage des Einkaufszentrums befindet sich an der Bornstraße und damit auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite. Das Einkaufszentrum selbst hat hier also auch eine lärmabschirmende Wirkung. Die Anlieferzonen sind ebenfalls nicht unmittelbar der Wohnbebauung zugewandt. Die der Wohnbebauung nächstgelegene Anlieferzone befindet sich an der Bergmannstraße.

Die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, die ausschließlich in geschlossenen Gebäuden ausgeübt werden, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Tankstellen) stellen allesamt keine stärkeren Emittenten als das bestehende Einkaufszentrum dar. Alle Anlagen sind nicht in der Abstandsliste NRW aufgeführt, so dass der vorhandene und festzusetzende Abstand der Sondergebiete zur Wohnbebauung als ausreichend angesehen werden kann. Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Für den Fall einer Nutzungsänderung oder relevanter baulicher Veränderungen am bestehenden, genehmigten Einkaufszentrum, die nicht von der Baugenehmigung desselben gedeckt sind, wird der Schutzbedarf der nächstgelegenen Wohnbebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm berücksichtigt.

7.4.3 Sportlärm

In dem Sondergebiet sind auch Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Hier dürfen allerdings nur Sportarten in geschlossenen Räumen ausgeübt werden, damit die Grenzwerte der 18. BImSchV in Bezug auf die dem Plangebiet am nächsten liegende Wohnbebauung eingehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in § 1 berücksichtigen diesen Tatbestand.

7.5 Luftbelastung

Im Jahre 2005 wurde vom Umweltamt der Stadt Dortmund auf Basis der aktuellen Verkehrsbelastungszahlen sowie der prognostizierten Verkehrsdaten (Prognose 2015) eine Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen[3] vorgenommen. Dabei wurde, wie gemäß B-Plan möglich, eine geschlossene Bebauung entlang der Bornstraße im Bereich WEZ angenommen. Durch diese Annahmen ist sichergestellt, dass die Schadstoffimmissionen keinesfalls unterschätzt werden.

Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen ergibt, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Umfeld der Bornstraße, der Glückaufstraße und der Bergmannstraße nicht.

Bezüglich der Luftbelastung bestehen gegen die geplanten Nutzungen somit keine Bedenken.

[3] Stadt Dortmund, Umweltamt: Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen für den Bereich der neu aufzustellenden B-Pläne – Wohngebiet im Umfeld der Bornstraße und Eisenstraße InN 210 + 215n, Stand: Mai 2005

Der Rat der Stadt hat (wie unter Pkt. 6.2.2.1 ausführlich beschrieben) die Einrichtung einer Lkw-Entlastungszone beschlossen, die einen Großteil des Stadtbezirks Innenstadt-Nord und auch das Plangebiet umfasst. Durch eine Einschränkung des Lkw-Durchgangsverkehrs in West-Ost-Richtung soll die Feinstaubbelastung im Stadtbezirk Innenstadt-Nord durch einen flächenhaften Ansatz reduziert werden. Unmittelbare Auswirkungen für das Plangebiet ergeben sich hierdurch nicht, da die Bornstraße sowie Anlieferverkehre innerhalb der Zone von der Zugangsbeschränkung ausgenommen sind.

7.6 Boden / Altlasten

Als Standort mit langer Gewerbe- und Industriegeschichte ist der größte Teil des Gewerbegebietes Bornstraße in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2004) entsprechend gekennzeichnet (Zeche, Kokerei, Bergehalde). Im Bereich des Plangebietes des WEZ stellt die Altlastenkarte einen Standort für eine chemische Reinigung sowie eine Tankstelle fest.

Auf dem Gelände des WEZ war früher die Zeche und Kokerei Kaiserstuhl ansässig (vgl. 3.1.)

Die Notwendigkeit von Untersuchungen ist im Erlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“, veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 24 vom 27.05.2005, geregelt. Bezogen auf die Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des o.g. B-Planes besteht Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen in einem konkreten Bauleitplanverfahren, wenn der Gemeinde nach Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen oder sich sonst aus behördlichen oder allgemein zugänglichen Informationsquelle ein Bodenbelastungsverdacht ergibt.

Diese Anhaltspunkte sind hier zweifelsohne vorhanden, da im Plangebiet früher eine Kokerei bestand. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential. Diese Formulierung bestätigt die Pflicht zu weiteren Ermittlungen und lässt sich nur durch Probenahmen erfüllen.

Eine Kennzeichnung kann in Betracht kommen, wenn die Darstellung oder Festsetzung einer bestimmten Nutzung trotz der Bodenbelastung gerechtfertigt ist. Im vorliegenden Fall einer ehem. Kokereifläche war aber ohne weitere Untersuchung die erforderliche Prognose, dass die Bodenbelastungen der Nutzung nicht entgegenstehen, nicht möglich. Die Möglichkeiten von Sanierungsmaßnahmen sind hier nicht nur unter dem rein technisch machbaren, sondern auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu betrachten.

Die Tatsache, dass die Fläche derzeit bereits vergleichbar der Planung genutzt wird, ist hier nicht relevant, da bei einem neuen B-Plan der Vorsorgeaspekt zu beachten ist, bei existierender Nutzung die reine Gefahrenabwehr. Diese beiden Gesichtspunkte sind auf unterschiedlichen Gefahren- und Sicherungsniveaus angesiedelt.

Aufgrund des Altlastenverdachtes wurden orientierende Untersuchungen auf dem Gelände durchgeführt.

Das nun vorliegende Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke[4] belegt durch 15 Bohrungen bis zu 6,7 m Tiefe rastermäßig den Zustand des Untergrundes. In allen Sondierungen wurden künstliche Auffüllungen bis zu ca. 3m Tiefe ermittelt, die mit Bauschutt, Schlacke und Bergematerial versetzt sind. In zwei Sondierungen an der West – und Südgrenze des Grundstückes wiesen deutliche geruchliche Auffälligkeiten auf kokereispezifische Kontaminationen hin.

Diese Hinweise bestätigten sich in der Analytik in teilweise hohen PAK-Gehalten. In den Mischproben der Auffüllungen wurden teilweise hohe Gehalte an Schwermetallen ermittelt. Die vorhandenen Prüfwerte der BBodSchV werden für den Nutzungsbereich Industrie- und Gewerbegrundstücke aber nicht erreicht.

Aufgrund dieser Befunde wird eine generelle Beeinträchtigung der im B-Plan vorgesehenen Nutzung nicht erkannt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundwasser bereits ca. 1,50 m unter Gelände ansteht, wird vom Gutachter ein Nachuntersuchungsbedarf hinsichtlich einer möglichen Grundwassergefährdung gesehen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse im anstehenden Bebauungsplan-Verfahren für das westlich angrenzende Gelände werden vom Umweltamt weitere Maßnahmen bezüglich der Erkundung und evtl. Sanierung einer möglichen Grundwassergefährdung ergriffen.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse wurde folgender Hinweis in den B-Plan aufgenommen:

„Nach §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist der gesamte Planbereich als Altstandort Zeche und Kokereifläche sowie Tankstelle mit nachgewiesenen Bodenverunreinigungen gekennzeichnet. Über das Gelände liegt ein Altlastengutachten (Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke 2006) vor, das z.T. erhebliche Kontaminationen des Untergrundes belegt.

- Eine Freistellung von der Baugenehmigung nach § 67 BauO NW ist nicht möglich.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, werden im Baugenehmigungsverfahren weitere Untergrunduntersuchungen gefordert. Zur Durchführung von Untergrunduntersuchungen ist die Erreichbarkeit der entsprechenden Untersuchungs- und Probenahmestellen sowie ein ausreichender Arbeitsraum für eventuell notwendige Sanierungsarbeiten zu gewährleisten.
- In Baugenehmigungen können weitere Auflagen nach eventuell auch umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und dem Umgang mit Bodenaushub festgelegt werden. Alle Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu überwachen.
- Alle Freiflächen des Plangebietes sind weitgehend zu versiegeln, bzw. die Versiegelung ist zu erhalten. Dabei wird ein Versiegelungsgrad von 90 % der Gesamtfläche als ausreichend angesehen. Baumscheiben einzelstehender Bäume müssen dabei nicht auf den Gesamtversiegelungsgrad angerechnet werden, wenn die Fläche jeweils 4 m² unterschreitet.
- Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist zu unterbinden.“

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus zwei weitere Hinweise zum Umgang mit kontaminierten Böden bzw. zum Umgang mit Bodenaushub generell (s. Hinweise „Erdarbeiten, Bodenbewegungen“ und „Bodenaushub“).

[4] Koster & Kremke Ingenieurges. für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft, Kamen: Bodenuntersuchung Bebauungsplan InN 215n - Eisenstraße, Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum Dortmund, Stand: 27.09.2006

7.7 Methanausgasung

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, das es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z. B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z. B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die Arbeitskarte der potenziellen Methanaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet des WEZ liegt gemäß dieser Karte in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich.

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist zu unterscheiden zwischen freien Gasaustritten aus dem Untergrund und Gasaustritten aus gasführenden Schächten. Im Bereich des WEZ werden die bekannten Gasaustritte über Schächte kontrolliert entgast. Die freie Gasaustrittswahrscheinlichkeit erhöht oder verringert sich dadurch nicht. Daher wird in dem Hinweis auf die möglichen freien Gasaustritte hingewiesen.

Bisher sind jedoch keine konkreten freien Gasaustritte bekannt. Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit sind im Vorfeld der Planrealisierung (z. B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen. Ein entsprechender Hinweis zur Methanausgasung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.8 Regenerative Energie

Mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 ist in Anpassung an geänderte EU-Richtlinien auch die Berücksichtigung erneuerbarer Energien im Rahmen der Bauleitplanung weitestgehend geregelt worden.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB 2004 soll die Bauleitplanung ihre Aufgabe, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln, nunmehr „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ wahrnehmen. Außerdem ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB neben der Nutzung erneuerbarer Energien auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belang zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Hieraus ergeben sich Handlungsverpflichtungen der Kommunen für die Bauleitplanung. Bei allen Neuverfahren nach Juli 2004, aber auch bei allen laufenden Bauleitplanverfahren, die nicht bis Juli 2006 abgeschlossen werden können, ist hierzu eine entsprechende Aufbereitung und Berücksichtigung dieses Belanges erforderlich. Energiesparendes Bauen trägt über die Minderung des CO^2-Ausstoßes u.a. zum Klimaschutz bei. Das Grundprinzip des energiesparenden Bauens ist es, Wärmeverluste der Gebäudehülle zu minimieren. Der bauliche Wärmeschutz senkt aber zudem nicht nur die Energiekosten, er bedeutet auch einen Zugewinn an Aufenthaltskomfort. Diese Maßnahmen können durch die passive und aktive Nutzung von Solarener-

gie oder anderer regenerativer Energien in Verbindung mit einer energieeffizienten Haustechnik ergänzt werden.

Eine erhebliche Reduzierung des Primärenergiebedarfs kann durch folgende bauliche Maßnahmen bzw. deren Kombination erreicht werden:

Wärmedämmung der Bauteile (Außenwände, Dach und Kellerdecke),
Wärmeschutzverglasung,
Kompakte Bauweise, günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis,
Kontrollierte Lüftungsanlage ggf. mit Wärmerückgewinnung,
Hohe Luftdichtigkeit,
Thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung ggf. mit Heizungsunterstützung,
Geothermie: Wärmepumpen zur Nutzung der Erdwärme,
Holzpelletheizungen,
Gasbrennwerttechnik,
Optimierung des Fensterflächenanteils (Minimierung der Investitionen in Verschattungs- und aktive Kühlungssysteme),
Dachbegrünung (Minimierung der Investitions- bzw. Unterhaltungskosten für Heizung, Kühlung sowie für Abwasser),
Photovoltaik.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan In N 215n – Eisenstraße – Teilbereich WEZ – wird die planungsrechtliche Ordnung und Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung angestrebt. Bei beabsichtigten Um- bzw. Neubauten im Plangebiet sollte das umfangreiche Angebot an Beratung und Fortbildungen für Interessierte und Fachleute durch die Handwerkskammer Dortmund, durch die Architektenkammer NRW, den Bund Deutscher Baumeister (BdB), die Energieagentur NRW, der Dortmunder Energie und Wasser GmbH (DEW21), der Sparkasse Dortmund, der Volkshochschule und dem Umweltamt der Stadt Dortmund in Anspruch genommen werden. Diese sind dem jährlich neu aufgelegten Veranstaltungskalender Klimaschutz des Umweltamtes zu entnehmen. Hier ist auch die hilfreiche Broschüre „Energieeffiziente Neubauten in Dortmund“ erhältlich.

8. Kampfmittel

Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Bodenarbeiten ist das Gelände fachgerecht zu untersuchen. Die Durchführung von Vorhaben hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für den gesamten Planbereich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt worden. Hierbei ist eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden, die sich unter dem bestehenden Gebäude des Einkaufszentrums befindet. Der Verdachtsbereich ist mit dem Symbol  mit einem 20-Meter-Radius gekennzeichnet. Vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen ist diese Verdachtsfläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis für den entsprechenden Teilbereich des Plangebiets.

9. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Westfalia-Gas“. Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Ver. Westphalia I“ war die Hoesch AG mit Sitz in Dortmund. Inhaberin der Bewilligung ist die Thyssen Krupp Immobilien Management GmbH in 45143 Essen, Altendorfer Straße 120.

In dem erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I“ ist in den Jahren zwischen 1884 und 1958 untertägige Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich durch das im Jahre 1966 still gelegte Bergwerk „Kaiserstuhl“ umgegangen. Nach bergschadenskundlichen Erkenntnissen sind Bodenbewegungen aufgrund von untertägiger Gewinnung in den hier vorliegenden tiefen Bereichen nach fünf Jahren an der Tagesoberfläche abgeklungen. Bergbauliche Einwirkungen sind nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 - Bergbau und Energie in NRW im Plangebiet somit heute nicht mehr zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes, unmittelbar westlich und östlich des Westfaleneinkaufszentrums, befinden sich drei Schächte der ehemaligen Grube „Kaiserstuhl“.

Schacht 1 Westfeld
(Kennziffer: 2602/5711/002/TÖB)

Mittelpunktkoordinaten:	R = ^{26}02 150 m; H = ^{57}11 580 m
Lagegenauigkeit:	0 m
Teufe:	731 m
größter lichter Durchmesser:	5 m
Gefährdungsbereich:	ca. 35,00 m (Durchmesser)

Schacht 2 Westfeld, Wetterschacht
(Kennziffer: 2602/5711/001/TÖB)

Mittelpunktkoordinaten:	R = ^{26}02 154 m; H = ^{57}11 624 m
Lagegenauigkeit:	0 m
Teufe:	429 m
größter lichter Durchmesser:	4 m
Gefährdungsbereich:	ca. 30,00 m (Durchmesser)

Schacht 3 Westfeld
(Kennziffer: 2602/5711/003/TÖB)

Mittelpunktkoordinaten:	R = ^{26}02 091 m; H = ^{57}11 644 m
Lagegenauigkeit:	$\pm$ 1,0 m
Teufe:	985 m
größter lichter Durchmesser:	6,5 m
Gefährdungsbereich:	ca. 40,00 m (Durchmesser)

Schacht Kaiserstuhl 1 ist nach der Stilllegung des Bergwerks Kaiserstuhl aufgegeben, verfüllt und mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt worden, die seinerzeit auf die geplante Nutzung der Fläche als Zufahrtsweg für das Westfaleneinkaufszentrum ausgelegt wurde. Die Abdeckplatte enthält eine Nachfüllöffnung (für Füllmaterial) und eine Öffnung für eine Entgasungsleitung.

Schacht Kaiserstuhl 2 wurde ebenfalls verfüllt, mit einem Betonpfropfen bis 15 m Tiefe versehen und mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt. Diese Maßnahme ist im Hinblick auf die geplante Folgenutzung (teilweise Gehweg, teilweise Zufahrt zu den Parkplätzen des WEZ) hin untersucht und ausgeführt worden. Die Abdeckplatte enthält ebenfalls eine Nachfüllöffnung und eine Öffnung für eine Entgasungsleitung.

Zu den geschilderten Sicherungsmaßnahmen an den Schächten 1 und 2 liegt der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, ein Gutachten der Westfälischen Berggewerkschaftskassen Bochum vom 10.01.1984 (4511-74-171-030) vor, dem Einzelheiten entnommen werden können.

Schacht Kaiserstuhl 3 westlich des WEZ ist verfüllt und mit einer Stahlbeton-Platte abgedeckt worden. Die Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 8 - weist darauf hin, dass die seinerzeit geltenden Richtlinien für das Verfüllen und Abdecken heute nicht mehr in allen Punkten dem Stand der Technik entsprechen. Schacht 3 ist nach Durchführung der Verfüll- und Abdeckmaßnahmen wieder in die Verantwortung der Hoesch AG übergegangen. Ob und gegebenenfalls wie der Schacht 3 in die Betrachtungen zu Sanierungen des Bereichs Kaiserstuhl Westfeld im Jahre 1984 eingegangen ist, kann anhand der der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 8 - vorliegenden Akten nicht nachvollzogen werden.

Wegen erforderlicher Schachtkontrollen und ggf. erforderlicher Nachfüllmaßnahmen müssen die Schächte von jeder Bebauung bzw. einer sonstigen den Zugang erschwerenden Nutzung freigehalten werden. Ferner müssen Anfahrmöglichkeiten für LKW und schweres Gerät gegeben sein.

Die Schächte 1 - 3 führen seit ihrer Stilllegung größere Gasmengen ab und wurden mit Gasabführungen versehen. Schacht 3 hat inzwischen eine neu dimensionierte Entgasungseinrichtung erhalten. Die Gasabführungen der Schächte 1 und 2 verlaufen zunächst unterirdisch zum Parkplatz und sind dann in die Gebäude integriert worden. Innerhalb der Gebäude werden die Gasleitungen der Schächte 1 und 2 zusammengeführt, über eine Leitung zum Dach und dort in ausreichender Höhe über dem Gebäudekomplex mittels einer Entgasungshaube ins Freie geführt. Die Entgasungseinrichtungen sind fest in den bestehenden Gebäudekomplex integriert und bilden mit ihm eine Einheit. Veränderungen hieran sollten nur unter Einschaltung eines Fachgutachters vorgenommen werden.

Die bautechnischen und ausgasungstechnischen Schachtschutzbereiche stellen die Bereiche dar, bei denen nach der allgemeinen Erfahrung mit bergbaulichen Einwirkungen aus den verlassenen Schächten gerechnet werden muss. Für die nach 1984 durchgeführten Maßnahmen zur Bebauung und Nutzung der Flächen in den Schachtschutzbereichen wurde anhand gutachterlicher Stellungnahmen eine gefahrlose Nutzung nachgewiesen. Hieraus darf jedoch keinesfalls abgeleitet werden, dass auch andere Nutzungen ohne entsprechende sachkundige oder sachverständige Prüfung möglich sind. Der Bebauungsplan enthält aus diesem Grunde einen Hinweis mit der dringenden Empfehlung, dass bei geplanten Nutzungsänderungen in den ausgewiesenen Schachtschutzbereichen der Rat eines entsprechenden Sachverständigen einzuholen ist und die geplanten Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen sind.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, derzeit Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Die o.g. Schachtschutzbereiche werden im Bebauungsplan mit einer Baugrenze von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen und entsprechend gekennzeichnet.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Dortmund-Nord, das anfallende Abwasser wird dort gereinigt.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist unter Berücksichtigung der Dortmunder „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ zu prüfen, ob der Abfluss von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen, z.B. durch Rückhaltung, zu vermindern oder verhindern ist. Eine gezielte Versickerung scheidet allerdings aufgrund der Altlastensituation aus.

Führung von Versorgungsleitungen
Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z.B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die Masten und Freileitungen im Bereich des Bebauungsplanes In N 215n - Eisenstraße -nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden daher durch textliche Festsetzung (§ 6) unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

Belastungsflächen
Die DEW hat das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. In der 4 m breiten Belastungsfläche verläuft eine Hochdruckgasleitung des Versorgungsträgers DEW.

Die DEW hat das Recht, die mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. In der 3 m breiten Belastungsfläche verläuft eine Stromleitung des Versorgungsträgers DEW und mündet in eine ebenfalls mit einer Belastungsfläche festgesetzte Ortsnetzstation.

Versorgungsfläche
Im Schachtsicherungsbereich des ehemaligen Zechenschachtes Kaiserstuhl 1 wird eine Versorgungsfläche für eine vorhandene 10kV-Ortsnetzstation der DEW festgesetzt.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil IV (Grenzregelung, Umlegung) bzw. Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches zu verfahren.

12. Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächen	ca. ha	ca. %
Sondergebiet (SO)	4,9	69,0
Öffentliche Verkehrsfläche	1,7	23,9
Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,5	7,0
	7,1	100,00

14. Kosten

Für den Fall des Grunderwerbs für Verkehrsflächen (hier: entlang des nördlichen Gehweges der Bergmannstraße) entstehen der Stadt Dortmund voraussichtlich überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von ca. 18.600 €.

Dortmund, 13.02.2007

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor