Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt
Abt. 61/4

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan InN 215 n
- Eisenstraße, Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum -

Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt hat am 28.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes InN 215n - Eisenstraße - und die Bürgerbeteiligung beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll, gemeinsam mit dem östlich der Bornstraße gelegenen Bebauungsplan InN 210n, den Rahmen für die gestalterische Entwicklung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Bornstraße vorgeben. Außerdem sollen die Bebauungspläne der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an der Bornstraße dienen.

Im Rahmen der Bürgeranhörung in der Zeit vom 22.10. bis 05.11.2001 wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden an der Bauleitplanung erfolgte in der Zeit vom 20.10. bis 24.11.2003.

Vor dem Hintergrund einer vom Rat beschlossenen Veränderungssperre für das Grundstück Bornstraße 160 (Westfaleneinkaufszentrum) erfolgte per Ratsbeschluss vom 15.12.2005 die Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes InN 215n in die Teilbereiche „Westfaleneinkaufszentrum“ und „Gewerbegebiet Bornstraße West“ und die vorrangige Fortführung der Planungen für den Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum.

Die zweite Stufe des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.02. bis 08.03.2006 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB. Soweit Belange der Träger öffentlicher Belange oder der Nachbargemeinden zu berücksichtigen waren, wurden sie in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Am 05.07.2006 bestätigte die Bezirksregierung Arnsberg aufgrund der Anfrage der Verwaltung gem. § 32 Landesplanungsgesetz i.V.m. dem Einzelhandelserlass NRW die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschloss am 23.08.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit seiner Begründung.

In der Zeit vom 25.09. bis 25.10.2006 wurde der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt. Anschließend musste der Bebauungsplan-Entwurf aufgrund eines neuen, durch die Eigentümerin des Westfaleneinkaufszentrums vorgelegten Nutzungskonzeptes geändert werden. Außerdem erfolgten Veränderungen aufgrund der Altlastensituation, die sich durch ein Bodengutachten, das erst nach der Offenlegung fertig gestellt wurde, bestätigte. Zu diesen Veränderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurden sog. eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit der Grundstückseigentümerin und den sachberührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt und Konsens erzielt.

Am 29.03.2007 hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan InN 215n - Eisenstraße, Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum - als Satzung beschlossen. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 13.04.2007 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

. . .

Nach den Vorschriften des § 4c BauGB sind spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten könnten, zu überprüfen (Monitoring). Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen durch die Planung sind jedoch bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen nicht zu erwarten. Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen: Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen (Begrünung privater Flächen, Grundstücksgrenzen und Stellplatzanlagen, Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild.

Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt im Bereich zwischen Bornstraße, Bergmannstraße, Steigerstraße, Actien-/ Hansa-Brauerei und Glückaufstraße zwei „Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung“ **(SO1 und SO2)** fest. Beide Bereiche dienen generell der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe unterschiedliche textliche Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten. Auf der Basis eines Einzelhandelsgutachtens, der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg und der städtebaulichen Ziele werden die zentrenverträglichen Sortimente und Verkaufsflächen definiert und die zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die landesplanerisch angepasste Obergrenze der zentrenrelevanten Verkaufsflächen (insgesamt maximal 5600 qm) sowie die Beschränkung der einzelnen Sortimente auf jeweils maximal 800 qm Verkaufsfläche pro Betrieb festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen ein SB-Warenhaus, eine Shop-Zone mit vielseitigem Angebot sowie Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten.

Für den Bebauungsplan wurden die nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand zu erwartenden **Umweltauswirkungen** in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung, der über den Bebauungsplan-Teilbereich hinaus geht, ist ein vorbelasteter Raum. Insbesondere die Schutzgüter „Menschen“, „Boden und Wasser“ sowie „Luft und Klima“ sind durch vorhandene Belastungen (u.a. durch Versiegelung, Luft- und Verkehrsbelastung) beeinträchtigt.

In den Baugebieten des Bebauungsplanbereichs 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, wenn die Innenschallpegel für die jeweiligen Raumarten nicht (z.B. durch Gebäudestellung, Grundrissanordnung) eingehalten werden.

Der Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung vor **Gewerbelärm** ist zu gewährleisten. Für bereits bestehende Betriebe wurde das Maß der zulässigen Immissionen bereits im Rahmen der Betriebsgenehmigungen festgelegt. Die entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen möglichen zukünftigen Nutzungen sind nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 1998 aufgeführt, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes der vorhandene Abstand zur Wohnbebauung von ca. 50 m als ausreichend angesehen werden kann. Zukünftige Betriebsgenehmigungen werden von der Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm abhängig sein.

Eine durch das Umweltamt vorgenommene Bewertung der verkehrsbedingten **Luftschadstoffkonzentrationen** ergibt, dass selbst bei 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. Aus der Sicht der Luftbelastung bestehen gegen die geplanten Nutzungen keine Bedenken.

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen (u.a. Stellplatzbegrünung) aufgenommen, die eine geringfügige Verbesserung des **Kleinklimas** bewirken können.

. . .

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein seit vielen Jahren gewerblich genutztes Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad. Eine Bebauung war bisher nach § 34 BauGB zulässig. Die Reaktivierung der Gewerbeflächen - für die Zukunft mit Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen lt. Bebauungsplanfestsetzungen - kann nicht als **Eingriff** in Natur und Landschaft nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW gewertet werden, da der Bereich durch die frühere und gegenwärtige gewerbliche Nutzung bereits dem Naturhaushalt entzogen war. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine hierüber hinaus gehenden Eingriffe ermöglicht.

Das Plangebiet ist in der Übersichtskarte „**Altstandorte und Altablagerungen**“ (Stand September 2004) als „Altstandort Zeche und Kokerei“ sowie in einem Teilbereich als „Altstandort Tankstelle“ gekennzeichnet. Da weder vor der Bebauung mit dem derzeitigen Einkaufszentrum in den 70er Jahren noch später Bodenuntersuchungen durchgeführt worden waren, gab das Umweltamt im Dezember 2005 ein Bodengutachten in Auftrag. Die ehemalige industrielle Nutzung ließ insbesondere kokereispezifische Verunreinigungen erwarten.

Das Bodengutachten lag am 27.09.2006 vor. Aufgrund der bei der Beprobung vorgefundenen Aufschüttungen und kokereispezifischen Kontaminationen ergab sich die Notwendigkeit, Freiflächen weitgehend zu versiegeln bzw. die Versiegelung zu erhalten sowie eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser zu unterbinden und dies über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

Eine generelle Beeinträchtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung wird aufgrund der Befunde des Gutachtens nicht gesehen. Eine akute Gefährdung aufgrund der vorgefundenen Stoffe besteht lt. Gutachten nicht. Bodensanierungen können im Rahmen zukünftiger baulicher Maßnahmen vorgenommen werden.

Anlässlich der Altlastenlastenuntersuchung wurde bei einer Luftbildauswertung eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt. Die Stelle wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Bebauungsplangebiet liegt über einem Bergwerksfeld. **Bergbauliche Einwirkungen** sind nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg heute nicht mehr zu erwarten. Unmittelbar westlich und östlich des Westfaleneinkaufszentrums befinden sich Schächte der ehemaligen Grube „Kaiserstuhl“. Für die nach 1984 durchgeführten Maßnahmen zur Bebauung und Nutzung der Flächen in den Schachtschutzbereichen der ehemaligen Zeche Kaiserstuhl wurde anhand gutachterlicher Stellungnahmen eine gefahrlose Nutzung nachgewiesen. Andere Nutzungen sind jedoch nur nach Prüfung möglich.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem Gesamtbereich Bornstraße handelt es sich um ein über einen langen Zeitraum gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet mit etwa 100 vorhandenen Gewerbebetrieben. Außerdem ist der Bereich Bornstraße einer von drei Dortmunder Standorten großflächigen Einzelhandels. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der die bereits eingeleitete Aufwertung dieses Gewerbegebietes fortführt und Regelungen für zulässige Nutzungen und erwünschte Gestaltungen trifft. Andere Planungsziele werden nicht verfolgt.

Dortmund, 16.04.2007

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor