Begründung

Bebauungsplan In N 231
- Bornstraße Ost-

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 4

2. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes (Geschichtliche, Topographie, Nutzungen) 4

3. Chronologie und Ziele der Planung 5

4. Bestehendes Planungsrecht 5

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan 6

5.1 Städtebauliche Konzeption 6

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 7

5.2.1. Gewerbegebiete 7

5.2.2. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung 13

5.2.3. Maß der baulichen Nutzung 15

5.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 16

6. Verkehrliche Erschließung 16

6.1. Öffentlicher Personennahverkehr 16

6.2. Individualverkehr 16

6.2.1. Äußere Erschließung 16

6.2.2. Innere Erschließung 16

6.2.3. Ruhender Verkehr 16

6.2.4. Fuß- und Radwege 16

7. Umweltbelange 17

7.1. Grundlagen 17

7.2. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft 17

7.3. Begrünung von Stellplatzanlangen 18

7.4. Artenschutz 19

8. Umweltschutz 19

8.1 Lärmbelastung 19

8.2 Luft 22

8.3. Energieversorgung 22

8.4 Boden/Altlasten 23

8.5. Methanausgasungen 24

8.6. Kampfmittelbeseitigung 24

8.7. Bergbauliche Belange 24

9. Ver- und Entsorgung 25

10. Bodenordnende Maßnahmen 25

11. Entschädigung 26

12. Denkmalschutz 26

13. Städtebauliche Zahlenwerte 26

14. Kosten 26

15. Anlagen 27

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan In N 231 bezieht sich auf den östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Bornstraße am Rande der nördlichen Innenstadt im Abschnitt zwischen der Juliusstraße und der bestehenden Wohnbebauung Bornstraße 283. Trotz seiner hohen Standortgunst - gute Anbindung an den Hafen, an das Schienen- und Autobahnnetz, an den öffentlichen Nahverkehr sowie in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - tritt das Gebiet immer noch in Teilbereichen durch Brachflächen, untergenutzte Flächen sowie anspruchslose Gestaltung der Gebäude und Freiflächen negativ in Erscheinung. Durch den Bebauungsplan In N 231 soll für die östliche Seite der Bornstraße ein Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der die bereits eingeleitete Aufwertung dieses Gewerbegebietes fortführt und Regelungen für zulässige Nutzungen und erwünschte Gestaltungen trifft.

Dem Planungs- und Bauordnungsamt lagen in der Vergangenheit Bauanträge auf die Errichtung und den Betrieb von Vergnügungsstätten (Spielhallen) vor, eine Nutzung, die im Zusammenhang mit der Straßenprostitution zu unerwünschten Nebeneffekten führen könnte. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, diese Nutzungen an dem Standort ausschließen zu können. Ebenso sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Ausbreitung der Prostitution in diesem Gebiet verhindern.

Des weiteren werden immer wieder Bauanträge gestellt, die auf ein Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort abzielen. Aufgrund der Nähe zur Dortmunder City sind solche Sortimente jedoch nicht erwünscht und würden zur Beeinträchtigung und Schwächung der City beitragen. Dies stellt einen weiteren Grund dar, den Aufstellungsbeschluss zu präzisieren, um solche zentrenschädlichen Sortimente verhindern zu können.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes (Geschichtliche, Topographie, Nutzungen)

Bei dem Gewerbegebiet Bornstraße handelt es sich um ein über einen langen Zeitraum gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet. Die vielfältigen industriellen und gewerblichen Nutzungen mit Schwerpunkt im Bergbau, Stahl- und Maschinenbau entwickelten sich im Wesentlichen entlang der Bornstraße und von dort aus entlang der Eisen- und Glückaufstraße, aber auch an der Ostseite der Bornstraße. Die ersten gewerblichen Nutzungen sowie die ersten Bahnanlagen, die sich zum Güterbahnhof Eving hin entwickelten, wurden bereits Ende des 19. Jahrhunderts in diesem Bereich registriert.

Der Bebauungsplan In N 231 umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Nord das Gebiet östlich der Bornstraße zwischen der Juliusstraße im Süden und der nördlichen Grenze des Grundstücks Bornstraße 273.

Das Gelände ist fast eben und steigt geringfügig von Süden von ca. 74 m über NN nach Norden auf etwa 79 m über NN an.

Im Plangebiet selbst sind das Gartencenter „Herdes“ und eine Tankstelle ansässig. In den Gebäuden an der Bornstraße 239 bis 243 existieren eine Werbeagentur, städtische Dienststellen des Sozialamtes und Wohnungen. Außerdem existiert direkt nördlich der Juliusstraße die Holzhandlung Kummer. Weitere Teilbereiche und Hallen eines ehemaligen Teppich- und Tapetenmarktes liegen brach bzw. stehen leer. Für das Gebäude des ehemaligen Teppich- und Tapetenmarktes wurde am 05.07.2010 eine Baugenehmigung erteilt zur Realisierung eines Großhandels für gastronomische Artikel.

3. Chronologie und Ziele der Planung

Auf der Grundlage eines im Jahre 1986 vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) erstellten Gutachtens "Umfeldverbesserung Gewerbegebiet Bornstraße", das Empfehlungen und Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes beinhaltet, wurde die konkrete Umsetzung mit Hilfe des Planungs- und Sanierungsrechtes unter intensiver Beteiligung der Eigentümer und Nutzer im Gebiet angestrebt. Ziel war eine behutsame, bestandsorientierte Erneuerung und Aufwertung des Gewerbegebietes ohne Einzelhandel.

Am 23.03.1990 trat die "Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Gewerbegebiet Bornstraße" in Kraft. Der Bereich des Bebauungsplanes In N 210n bildete die östliche Hälfte des Geltungsbereiches dieser Satzung. Damit die Entwicklungen im Gebiet kontrolliert und gesteuert werden konnten, bedurften alle genehmigungspflichtigen Anträge innerhalb des Sanierungsgebietes der Zustimmung der Gemeinde (§ 144 BauGB).

Das ursprüngliche Planungsziel 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. Die erste Änderung der Planungsziele erfolgte aufgrund von Diskussionen um die Ansiedlung neuen großflächigen Einzelhandels in Dortmund. Das Gebiet - insbesondere die Achse Bornstraße - sollte als dritter Fachmarkt-Standort neben dem Indupark und Aplerbeck Ost entwickelt werden. Ein entsprechender Ratsbeschluss wurde am 17.03.1994 gefasst. Folglich wurde auch die förmliche Sanierung dieser neuen Entwicklung angepasst. Eine weitere Veränderung 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.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde am 11.08.2000 aufgehoben, da das ursprüngliche Sanierungsziel – Aufwertung des Gebietes durch ein kooperatives Betreuungsmodell – in den regelbaren Bereichen erreicht wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes In N 231 sollen nunmehr für das östliche Teilgebiet des Gewerbegebietes Bornstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung der Gewerbegebiete und eines Sondergebietes geschaffen werden.

4. Bestehendes Planungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan (F-Plan) 2004:

  Gewerbegebiet

  Sondergebiete GH

  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 Indu-Park: 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.“

- § 34 BauGB - Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich Bornstraße 273 bis 275 (ehemaliger Heimdekormarkt) als Sondergebiet GH mit der o.g. Einschränkung dar. Nunmehr ist vorgesehen, diesen Bereich als Gewerbegebiet festzusetzen. Da diese geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes In N 231 von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht und das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird für den Planbereich Bornstraße-Ost eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung durchgeführt (Änderung Nr. 16(B)).

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das im Jahre 1986 erstellte Gutachten des Kommunalverbandes Ruhrgebiet "Umfeldverbesserung Gewerbegebiet Bornstraße" empfahl die bestandsorientierte Festsetzung von Gewerbegebieten. Demgegenüber steht nunmehr das aktuelle Ziel, neben der Entwicklung des Gewerbegebietes den Standort für Fachmärkte (s. o.) auch für den Bereich "Bornstraße" zu festigen. Als Lösung dieser unterschiedlichen Zielvorstellungen wird im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Kombination aus Gewerbegebieten und aus einem „sonstigen Sondergebiet“ (großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente) angestrebt. Das „sonstige Sondergebiet“ wird so festgesetzt, dass hier zusätzlich zu den Fachmärkten auch gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen und Büros) zulässig sind. Die heutige bestehende Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe im Bereich Bornstraße 239 bis 243 soll zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung aufgegeben werden, weil eine solche Nutzung in Bezug auf die bestehende Verkehrsbelastung der Bornstraße und der gewerblichen Belastung der bestehenden Betriebe im direkten Umfeld nicht mehr verträglich ist.

Die räumliche Konzeption sieht so aus, dass entlang der Bornstraße hauptsächlich die Gewerbegebiete und das Sondergebiet die Haupterschließungsachse und Zufahrtsstraße zur Dortmunder City markieren. Eine Entwicklung zusätzlicher SO-Flächen wird nicht mehr angestrebt. Die gewerblichen Nutzungen sollen in den übrigen Bereichen erhalten und entwickelt werden.

<u>Gestaltung der Baugebiete entlang der Bornstraße</u>

Die Lage im Stadtgebiet und die vorhandenen Randbedingungen für diesen Standort - die City ist lediglich 2 km entfernt und die bewohnte Nordstadt grenzt mit ihren vier- und fünfgeschossigen Wohnhäusern unmittelbar an das Plangebiet an - unterscheidet den Standort Bornstraße wesentlich von sonstigen Gewerbegebieten und Fachmarktstandorten auf der "Grünen Wiese".

Deshalb sind aus gestalterischer Sicht besondere Anforderungen zu stellen. Entlang der Bornstraße als wichtige Zufahrtsstraße aus Norden in die Innenstadt/City sollen die neuen Baukörper zur Ausbildung eines städtischen Charakters und eines deutlich ausgeprägten Straßenraumes eine Traufhöhe von mindestens 10,0 m bis höchstens 12,0 m erhalten und damit den öffentlichen Raum baulich begrenzen. Die herkömmliche ein- und zweigeschossige Bebauung wird somit künftig ausgeschlossen.

Die Zufahrt zur Dortmunder City von Norden aus soll durch eine attraktive Architektur und Gestaltung begleitet werden. Es wird angestrebt, das städtebauliche Ziel einer höhergeschossigen Randbebauung durch entsprechende Festsetzungen zu erreichen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Gewerbegebiete

Entsprechend der bereits überwiegend vorhandenen Nutzungen wird der größte Teil des Bebauungsplan-Bereiches als Gewerbegebiet festgesetzt. Um einen ausreichenden Immissionsschutz zu dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebiet, den Wohngebäuden Bornstraße 283-289 und der teilweise vorhandenen Wohnutzung im Bereich Bornstraße 239 bis 243 zu gewährleisten, erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete auf der Grundlage der **Abstandsliste** zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007. Danach sind in den Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1-221 (Abstandsklasse I-VII) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Der Ausschluss der benannten Anlagen ergibt sich aufgrund der Entfernung zu der nächstgelegenen Wohnbebauung.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 200-221 (Abstandsklasse VII der o. g. Abstandsliste) aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Nach Ziffer 2.2 (Grundlagen der Abstandsliste) des Abstandserlasses NW ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Die Ausnahmemöglichkeiten nach § 31 Abs. 1 BauGB für Anlagenarten des jeweils nächstgrößeren Abstandes der oben genannten Abstandsliste werden aufgenommen, weil im zu prüfenden Einzelfall z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden können, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Genereller Einzelhandelsausschluss

Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind.

Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Einzelhandelsbetriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1200 qm Geschossfläche an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichten in den

Zentren (City und Stadtteilen) anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Darüber hinaus ist die Festsetzung erforderlich, um in den Gewerbegebieten selbstständige Einzelhandelsnutzungen und damit verbundene zentrenschädliche Auswirkungen auszuschließen. Bei einer Realisierung von Einzelhandelsgeschäften in den Gewerbegebieten wären in den nächstgelegenen städtebaulich integrierten Zentren zentrenschädliche Kaufkraftverluste zu befürchten.

Die Gewerbegebiete sind nur ca. 1300 m entfernt vom Quartiersversorgungszentrum „Borsigplatz“. Im Südwesten liegt das Ortsteilzentrum Münsterstraße nur ca. 1.300 m entfernt und im Süden befindet sich die Dortmunder City in lediglich ca. 1.500 m Entfernung. Damit befinden sich die Gewerbegebiete in der Nähe von drei Zentren, in denen Einzelhandelsansiedlungen im Gewerbegebiet schädliche Kaufkraftabflüsse hervorrufen könnten.

Die integrierten Lagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren sind zu ihrer Kennzeichnung im Nahversorgungskonzept im Rahmen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund zeichnerisch abgegrenzt worden.

Mit dieser Zentrendarstellung, die im übrigen auch im Flächennutzungsplan von 2004 wieder aufgenommen und durch die Darstellungen der Münsterstraße als Siedlungsschwerpunkt sowie des Quartiersversorgungszentrums „Borsigplatz“ ergänzt worden ist, verfolgte die Stadt Dortmund bereits 1985 den Schutz und die Stärkung der gewachsenen Zentren. Die Darstellung der Zentrenbereiche im Flächennutzungsplan dient der Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentren und gleichzeitig deren Schutz vor nicht integrierten Ansiedlungen abseits der Zentren.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten würde auch nicht der Versorgung etwaiger Wohngebiete dienen, da hier nur eine untergeordnete Wohnnutzung vorhanden ist und diese langfristig an diesem Standort entfallen soll.

In seiner Sitzung am 13.05.2004 hat der Rat der Stadt den „Masterplan Einzelhandel“ beschlossen. Dieser integriert die Vorgaben des bereits 1999 vom Rat der Stadt beschlossenen „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund“ und umfasst u.a. auch das als Bestandteil des Masterplans beschlossene „Nahversorgungskonzept für Dortmund“. Die Stadt Dortmund verfolgt mit dem Masterplan Einzelhandel folgende drei übergeordnete Ziele:

- die Stärkung des Oberzentrums Dortmund,
- die nachhaltige Stärkung der City und gewachsenen Nebenzentren sowie
- die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung.

[Stadt Dortmund (2004) Masterplan Einzelhandel: S.19]

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes sind neben anderen folgende Anforderungen an Einzelhandelsansiedlungen formuliert worden:

„Die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren sind das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtbezirken. Ihre Funktion als Nahversorgungsstandorte sicherzustellen, hat höchste Priorität“.

„Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind nicht zulässig,... Ansiedlungen außerhalb von Zentren und Wohnquartieren und damit an schädlichen Standorten entziehen den Zentren und den Einzelhandelsbetrieben in den Wohnquartieren Kaufkraft. Die Folge sind Betriebsaufgaben an den integrierten und wohnungsnahen Standorten. Deshalb ist der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten und an nicht integrierten Standorten notwendig.“

[Stadt Dortmund (2004) Masterplan Einzelhandel: S.49f.]

Mit diesen Vorgaben, die in ähnlicher Formulierung bereits Bestandteil des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes von 1999 waren, hat der Rat der Stadt Dortmund der Stärkung und dem Schutz der Dortmunder Zentren vor Einzelhandelsansiedlungen mit Kaufkraftabzügen aus den Zentrenlagen höchste Priorität eingeräumt. Die Zentren sind diejenigen Orte, in denen der Einzelhandel hauptsächlich stattfinden soll.

Gleichzeitig hat der Rat die Aufgabe formuliert, schädliche Einzelhandelsansiedlungen planungsrechtlich auszuschließen. Dieses Ziel gilt auch für Gewerbegebiete, da die schädlichen Auswirkungen identisch wären.

Daher ist der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in den festgesetzten Gewerbegebieten unbedingt notwendig.

Die falsche Standortwahl kann zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können die Betriebe zur Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Außerdem ist eine städtebaulich auf lange Sicht nicht ausgleichsfähige Schädigung (Verödung) der bestehenden Zentren zu befürchten.

Derartige Auswirkungen sind auch im gemeinsamen Runderlass. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)" vom 07.05.1996 festgestellt worden.

Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nennt beispielhaft die Auswirkungen:

- schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen
- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Der hohe Schutzbedarf der drei benannten Zentren ergibt sich zum einen aufgrund der großen räumlichen Nähe zu den Gewerbegebieten sowie zum anderen insbesondere im Falle des Quartiersversorgungszentrum „Borsigplatz“ und des Ortsteilzentrum „Münsterstraße“ aufgrund der dort sehr schwachen Angebotssituation. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund sieht z.B. für den Bereich Borsigplatz einen weiteren Bedarf im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Für den Bereich der Münsterstraße sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund Ansiedlungsbedarf für einen weiteren großflächigen Lebensmittelanbieter. Ein ebenfalls größerer Bedarf wird im Sortiment „Bekleidung“ festgehalten. Weitere Bedarfe für eher kleinteilige Angebote sind in den innenstadttypischen Sortimenten „Bücher/ Schreibwaren/Neue Medien“, „Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte/Leuchten/“ sowie „ Spiel / Sport / Hobby analysiert worden (Masterplan Einzelhandel S. 111).

Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschluss

1. Ausnahmsweise zulässig in den GE-Gebieten sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008 mit einem Verkauf von:

- Möbel
- Tapeten und Bodenbelägen
- Anglerbedarf
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf
- Kfz-Handel/Autozubehör
- Campingwagen/Caravan, Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Boote/Bootszubehör
- Motorräder, Motorradzubehör sowie Motorradbekleidung
- Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf (ohne Kleintierfutter und Hygienemittel für Klein- und Heimtiere)
- Sportgroßgeräte (ohne Bekleidung, Schuhe und Sportlernahrung)

2. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebsteiles liegt.

3. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsshops von Tankstellen, wenn deren dem Verkauf an Endverbraucher dienende Fläche nicht mehr als 150 qm umfasst. Der Verkaufsshop muss in umittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer Tankstelle im Plangebiet stehen.

Zu 1.:
Das Dortmunder Sondergebietskonzept als Bestandteil des im Jahre 2004 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Masterplan Einzelhandel formuliert u.a. für den Sondergebietsstandort Bornstraße folgende Ziele:

- Keine Ausweisung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.
- Das Angebot des Sondergebietsstandortes Bornstraße soll zur Verbesserung der oberzentralen Kaufkraftbindung profiliert werden. Dabei sollen maßvolle Erweiterungen ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. (Masterplan Einzelhandel, Seite 159).

Mit dem Masterplan Einzelhandel hat der Rat der Stadt Dortmund das Ziel der Stärkung der City und der gewachsenen Nebenzentren beschlossen. Zur Umsetzung dieses Ziels muss eine auf die integrierten Standorte ausgerichtete räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

Hierzu ist eine eindeutige Regelung bezüglich der Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Zentren nach Masterplan Einzelhandel) und an allen weiteren Standorten außerhalb der integrierten Lagen erforderlich. Daher wurde zur Feinsteuerung des Einzelhandels die Erstellung einer „Dortmunder Sortimentsliste“ in Auftrag gegeben, die sich auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten bezieht.

Basierend auf einer Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes und einer umfassenden Analyse der örtlichen Situation sowie der Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen und des neuen § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) wurde gutachterlich eine an den konkreten örtlichen Gegebenheiten begründete Sortimentsliste erstellt.

Diese stellt differenziert dar, welche Sortimente für Dortmund nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind (Gutachten des Büros für Regionalanalyse, Dortmund aus März 2007 mit Nachtrag aus Nov. 2007).

Zur Erhaltung und Entwicklung der o.g. zentralen Versorgungsbereiche und der City und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Gewerbegebieten zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment ausgeschlossen und nur ausnahmsweise nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden.

Bei den Betrieben, die nach § 1 Abs. 7 dieser Festsetzung nicht zentrenrelevante Sortimente verkaufen (Möbel, Kfz-Handel ect.), liegt in der Regel eine Flächengröße von über 700 qm vor. Aufgrund der nicht vorhandenen zentrenschädlichen Wirkungen dieser Betriebe wird eine atypische Fallgestaltung des großflächigen Einzelhandels angenommen, so dass die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als zu ihrer Ansiedlung nicht erforderlich angesehen wird.

Zu 2.:
Die Festsetzung ist notwendig, da an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben unter den in der Festsetzung benannten Voraussetzungen als Ausnahme des generellen Ausschlusses von Einzelhandel zulässig sein sollen, da von ihnen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf Zentren und / oder die Nahversorgung zu erwarten sind. Die von diesen Betrieben angebotenen Sortimente besitzen in der Regel keine Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz und werden häufig in Verbindung mit einer handwerklichen Dienstleistung angeboten. Die Verkaufsstellen sind zudem häufig fest integrierter Bestandteil der Betriebskonzepte der Handwerks- und Gewerbebetriebe, die aufgrund von Flächenbedarfen oder der von ihnen ausgehenden Emissionen auf die Ansiedlung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind. Die Einrichtung einer separaten, nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb liegenden Verkaufsstelle, z.B. in einem Zentrum, ist jedoch insbesondere kleineren Unternehmen wirtschaftlich nicht zumutbar. Durch die Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass der Verkauf an Endverbraucher als Nutzung flächenmäßig dem Handwerk bzw. der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein soll und damit flächenbezogen weder die überwiegende Hauptnutzung noch die alleinige, selbständige Nutzung des jeweiligen Grundstücks sein darf.

Zu 3:
In den Gewerbegebieten werden Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sein. Bereits heute existiert eine solche Tankstelle innerhalb des Plangebietes im Bereich der Bornstraße 221. Tankstellen bieten mittlerweile in der Regel nicht nur unmittelbar mit dem „Treibstoffvertrieb“ und Autozubehör zusammenhängende Produkte an, sondern auch darüber hinausgehenden Reisebedarf, z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften, Kartenmaterial sowie weitere Kleinigkeiten wie z.B. Feuerzeuge, Kugelschreiber. Damit ähnelt die angebotene Palette der von Kiosks. Der von Tankstellenshops erzielte Umsatz ist allerdings nicht zu unterschätzen. Verkaufsshops, deren Verkaufsfläche über das übliche Maß hinausgeht, in dessen Rahmen schwerpunktmäßig Reiseproviant angeboten wird, können durchaus die Funktion kleinerer Lebensmittelanbieter, wie z.B. Getränkemärkte, übernehmen. Diese Tankstellenshops können bei entsprechender Dimensionierung ihrer Verkaufsflächen eine über den reinen Reisebedarf hinausgehende Versorgungsfunktion im kurzfristigen Einzelhandelsbedarf entwickeln und damit in Konkurrenz zu gewachsenen, integrierten Zentren mit ihrem Lebensmittelangebot treten. Kaufkraftabflüsse aus den integrierten Lagen mit schädlichen Folgen für die dort vorhandenen Geschäfte können die stadtplanerisch unerwünschte Folge sein.

So stellt das in Verkaufsstellen von Tankstellen stets angebotene Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ das Wichtigste im Bestand vorhandene Kernsortiment des Quartiersversorgungszentrums „Borsigplatz“ dar. Die Nahversorgungsfunktion ist – wie oben erläutert – die Kernfunktion des Quartiersversorgungszentrums. Insofern ist der zentrale Versorgungsbereich vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu schützen.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan In N 231 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsshops von Tankstellen unter der Voraussetzung festgesetzt, dass die dem Verkauf dienende Fläche nicht mehr als 150 qm umfassen darf. Nach einer Bestandserhebung aus dem Jahre 2006 wurden unter anderem die Tankstellenshops in Dortmund erhoben. Insgesamt gibt es rund 70 Tankstellenshops. Von diesen haben nur zwei eine Verkaufsfläche von mehr als 150 m², nur 13 weitere haben eine Verkaufsfläche von 100 m² und mehr. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation in Dortmund erfolgt mit der Festsetzung des Bebauungsplanes eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf ein Maß, das der üblicherweise in Tankstellen im Dortmunder Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächendimension , also einem üblichen Anlagetyp, entspricht. Die Größenbegrenzung bewirkt, dass Verkaufsshops sich nicht zur Hauptfunktion von Tankstellen entwickeln und ihr Einzelhandelsangebot ein attraktives und vollkommen selbständiges Anfahrtsziel in Konkurrenz zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich wird.

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsshops von Tankstellen wird gleichzeitig den Nutzungsinteressen des vorhandenen Tankstellenshops im Plangebiet Rechnung getragen. Nach den Bauantragsunterlagen der Baugenehmigung vom 17.05.1991 befindet sich auf dem Grundstück Bornstraße 221 ein Tankstellenbetrieb mit einem Shop in der Tankstelle in einer Größenordnung von ca. 110 m² . Der Betrieb wäre auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, die Größe des vorhandenen Tankstellenshops bewegt sich im Rahmen der maximal zulässigen 150 m², so dass kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie des vorhandenen Betriebs stattfindet.

Ausschluss von Betriebswohnungen

Östlich der Bornstraße ist eine Lärmbelastung von über 70 dB(A) verursacht durch den Schienen und Straßenverkehr vorhanden (siehe Punkt 8.1. dieser Begründung). Damit würden städtebauliche Missstände auftreten und verfestigt, wenn eine Wohnnutzung in diesem Bereich noch möglich wäre. Zur Konfliktlösung sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, dass in den Gewerbebieten die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig sind.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Prostitution, Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen

Neben dem unter Punkt 1 dieser Begründung beschriebenen Bauantrag mehrten sich in letzter Zeit Anfragen zur Errichtung und zum Betrieb von Spielhallen an der Ostseite der Bornstraße. Es ist folglich in die Überlegungen zu dem Standort Bornstraße einzubeziehen, welches Signal durch die Konzentrierung von Glücksspiel, Prostitution und Gastronomie an diesem Standort gegeben wird.

Im vorliegenden Fall wird der räumliche Zusammenhang von Spielhallen in unmittelbarer Nähe zum Straßenstrich als äußerst problematisch angesehen. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Spielhallen durch ein Klientel frequentiert werden, welches durch das massive Angebot an Möglichkeiten zum Glücksspiel in ihrer Sucht noch unterstützt wird. Durch die Nähe zum Arbeitsplatz der Prostituierten wird eine Verfestigung von Glücksspiel

und Prostitution geschaffen, die an diesem Standort städtebaulich nicht erwünscht ist. Außerdem wird immer wieder festgestellt, dass sich die Prostitution des Straßenstrichs räumlich erweitert und damit das gesamte Gebiet in einen Abwärtstrend (trading down effekt) gezogen wird.
Unabhängig von der Strafbewehrung der Zuhälterei widerspricht eine solche Planung der Zielsetzung des „Dortmunder Modells“, den im Milieu tätigen Frauen größtmöglichen Schutz von staatlicher Seite zukommen zu lassen.

Ausgeschlossen werden daher alle Vergnügungsstätten (z. B. auch Diskotheken, Kinos und Spielhallen) sowie die Prostitution auch in Form der Wohnungsprostitution und Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen.

Bestandsschutz

Die Firma Holz Kummer betreibt seit Jahrzehnten im Bereich der Juliusstraße 8 ein Holzgeschäft mit dem Verkauf von Holzprodukten an den Endverbraucher.

Damit der Betrieb auch langfristig eine Entwicklungsmöglichkeit bekommt, setzt der Bebauungsplan für den Bereich dieses Betriebes einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO fest. Hiernach sind bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen möglich. Allerdings sind bei Aufgabe oder Teilaufgabe des Holzhandels Nutzungsänderungen nur im Sinne des allgemeinen festgesetzten Nutzungsspektrums zulässig.

5.2.2. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung

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. Daher ist bei der Auswahl der zulässigen Sortimente große Sorgfalt anzuwenden.
In dem „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Dortmund“, das am 26.08.1999 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen wurde, sind die Entwicklungsziele und Maßnahmen der Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel auch für den Bereich Bornstraße formuliert. Gemäß diesen Regelungen sollen durch die geplanten Festsetzungen die im Gebiet **vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen** für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gesichert werden. Zur Zeit besteht nur das Garten-Center Herde als großflächiger Einzelhandel im Plangebiet. Das Gebäude Bornstraße 273 (Heimdekormarkt TEP und TAP) steht seit über drei Jahren leer. Zuletzt wurde für das Gebäude mit Genehmigung vom 05.07.2010 die Nutzungsänderung in einen Großhandel für gastronomische Artikel genehmigt. Von daher wird nur der Bereich des Garten-Centers Herdes als Sondergebiet überplant.

Zulässige Branchen und Sortimente

Der Standort Bornstraße liegt, wie erwähnt, am Rand der Nordstadt mit etwa 60 000 Einwohnern, deren Versorgungszentrum Münsterstraße sich in etwa 1,3 km Entfernung befindet. Die City liegt ebenfalls nur ca. 1,5 km entfernt. Außerdem wird 2 km nordwestlich für den Stadtteil Eving mit etwa 40 000 Einwohnern das Nebenzentrum "Neue Evinger Mitte" entwickelt.
Damit in diesen Zentren durch außerhalb liegende Fachmärkte keine direkte Konkurrenz entsteht und der für diese Zentren erforderliche, attraktive Branchenmix erhalten bleibt bzw. entstehen kann, werden für den Standort Bornstraße nur solche Branchen und Sortimente zugelassen, die als nicht zentrenrelevant anzusehen sind.
Das sind insbesondere Fachmärkte, die aufgrund ihres branchentypischen Warenangebotes nicht an integrierten Standorten betrieben werden. Ihre Sortimente lassen sich folgendermaßen umschreiben:

- Sortimente, welche aufgrund ihres besonders hohen Flächenbedarfs nicht mehr zu vertretbaren Mietpreisen in den zentralen Einzelhandelslagen Fuß fassen können,
- Sortimente, die in großen Zeitabständen vom Kunden nachgefragt werden
- Sortimente, welche üblicherweise aufgrund ihres Gewichtes oder ihrer Sperrigkeit am günstigsten mit dem Auto transportiert werden können (z. B. Werkzeugmaschinen oder Holzbretter etc.).

Außerdem sollen hier keine Geschäfte entstehen, die mit ihrer Vielfalt eine „Magnetfunktion" in der Innenstadt oder den Stadtteilzentren wahrnehmen (z. B. Warenhäuser). Als grundsätzlich nicht zentrenrelevant gelten nach der Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008 folgende Sortimente:

- Möbel
- Tapeten und Bodenbelägen
- Anglerbedarf
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf
- Kfz-Handel/Autozubehör
- Campingwagen/Caravan, Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Boote/Bootszubehör
- Motorräder, Motorradzubehör sowie Motorradbekleidung
- Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf (ohne Kleintierfutter und Hygienemittel für Klein- und Heimtiere)
- Sportgroßgeräte (ohne Bekleidung, Schuhe und Sportlernahrung)

Die hier angesprochenen nicht integrierbaren Fachmärkte stehen im Wesentlichen lediglich mit ihren Randsortimenten in Konkurrenz zu den Fachgeschäften der Zentren. Insbesondere im Möbelhandel, Gartenbedarf und Baumärkten ist es branchenüblich, zentrenrelevante Randsortimente anzubieten. (Haushaltswaren, Glas, Lampen etc.). Diese Artikel, die als Randsortimente geführt werden, sind allerdings auch in der City wie in den Nebenzentren zu finden. Sie sind selbstverständlicher Bestandteil des Angebotes eines oberzentralen Einkaufsbereiches. Es ist somit von einer Zentrenwirksamkeit der Randsortimente auszugehen. Damit es nicht zu einem schädlichen Einfluss auf die Zentren kommt, werden zum Schutze der City und der Nebenzentren für alle Branchen die zulässigen Sortimente benannt (siehe textliche Festsetzung).

Für die o.g. Einzelhandelsbetriebe ist ausnahmsweise eine Ergänzung des Kernsortimente mit gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 10.06.2008 zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn sie mit dem Kernsortiment in einem funktionalen Zusammenhang stehen und auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 qm Verkaufsfläche pro zentrenrelevanten Sortiment begrenzt bleiben.

Hiermit soll verhindert werden, dass für zentrenschädliche Warengruppen wie Gardinen, Heimtextilien, Leuchten, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Elektrokleingeräte usw. eine Angebotstiefe und Anzahl erreicht wird, die über diejenige eines herkömmlichen Fachgeschäftes hinausgeht. In der Praxis ist davon auszugehen, dass bei einem über 10% liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt. Dieser Sachverhalt liegt regelmäßig auch vor, wenn ein einzelnes zentrenrelevantes Sortiment größer als 800 qm einem der o.g. Kernsortimente zugeordnet wird. Aus diesem Grunde wurden die genannten Begrenzungen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzungen bzw. Nutzungsalternativen sind **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 vorhandenen Einzelhandelsnutzung. Die mögliche Aufstockung vorhandener Gebäude durch Büroetagen wie auch die Neuerrichtung mehrgeschossiger Büroge-

bäude 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 können ergänzt werden durch einzelne gastronomische Einrichtungen (**Schank- und Speisewirtschaften**). Diese Nutzung soll auch zukünftig zulässig sein.
Friseure, Schuster, Schneider, Änderungsateliers, Wäschereien können die Einzelhandelsnutzungen ergänzende „Dienstleister“ darstellen. Sie werden zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen 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 und Wohnnutzungen in der Bornstraße 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.

Tankstellen sollen zulässig sein, da im Bereich des Plangebietes der Bornstraße eine solche Nutzung bereits vorhanden und sie die vorhandenen Nutzungen mit hoher Pkw-Kundenfrequenz ergänzen können.

5.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Bei den entlang der Bornstraße festgesetzten SO- und GE-Gebieten wird unterschieden zwischen einer unmittelbar an der Bornstraße angrenzenden ca. 30 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 10 m bis maximal 12 m über dem Straßenniveau festgesetzt. Dadurch soll längs der Straße der Entwicklungsrahmen für die erwünschte Raumwirkung vorgegeben werden. Die herkömmliche eingeschossige Bebauung wird somit für die Neubebauung ausgeschlossen.

In den hinteren Grundstücksbereichen der SO- und GE-Gebiete ist eine mehrgeschossige Bebauung zwar erwünscht, im Bebauungsplan jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Hier ist daher lediglich eine maximale Traufhöhe von 12 m vorgesehen. Ziel ist eine möglichst flächensparende Bauweise mit Nutzungen in mehreren Ebenen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 in den SO- und GE-Gebieten entspricht dem Höchstmaß für SO-und GE-Gebiete nach § 17 BauNVO. In dem Sondergebiet können damit unter Berücksichtigung von Lager- und Büroflächen ca. 15.000 qm Verkaufsfläche erreicht werden.

5.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt entlang der Bornstraße durch die Festsetzung von Baugrenzen, die jeweils die unterschiedlichen Zonen der zukünftigen Höhenentwicklungen berücksichtigen. Unter Beachtung der heutigen Parzellierung wird eine offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1. Öffentlicher Personennahverkehr

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

6.2. Individualverkehr

6.2.1. 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.

6.2.2. Innere Erschließung

Ein großer Teil der Gewerbegrundstücke wird über die, von der Bornstraße abzweigenden, vorhandenen Straßen Juliusstraße und die Stichstraße in Höhe Bornstraße 273/283 erschlossen.

6.2.3. Ruhender Verkehr

An der Bornstraße sind beidseitig Baumreihen mit jeweils 2 Pkw-Parkständen zwischen den Bäumen angordnet. Hierdurch wird nicht nur ein ausreichendes Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum erbracht, sondern zugleich eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Gebietes bewirkt. Dieses Konzept ermöglicht jedoch nicht das Parken von größeren Lkws und Lastzügen im öffentlichen Straßenraum, daher müssen die Betriebsgrundstücke so angelegt werden, dass das Parken sowie das Be- und Entladen - soweit es erforderlich sein sollte - dort stattfinden kann.

6.2.4. Fuß- und Radwege

An der Bornstraße sind beidseitig getrennte Fuß- und Radwege vorhanden.
In den anderen Straßen wird nicht die Notwendigkeit eigenständiger Radwege oder Radstreifen gesehen, weil die Querschnitte nicht das erforderliche Flächenpotenzial aufweisen. Au-

ßerdem stellen diese Straßen weder eine Alternativroute noch ein besonderes Ziel für Radfahrer dar.

7. Umweltbelange

7.1. Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes In N 231 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – für eine Größenordnung von 20.000 bis 70.000 qm Grundfläche durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Außerdem ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Umweltkriterien hat. Weiterhin darf der Prüfschwellenwert von 20.000 bis 70.000 qm zulässiger Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall ca. 22.400 qm; der Prüfschwellenwert von 70.000 qm wird somit deutlich unterschritten, der Prüfschwellenwert von 20.000 qm jedoch überschritten.

Aus der Sicht des Umweltamtes der Stadt Dortmund ist für den Bebauungsplan InN 231 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich. Die rechtlichen Anforderungen, die sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, sind formal und inhaltlich erfüllt. Eine UVP-relevante Betroffenheit der Umweltbelange, festgemacht an den textlichen und zeichnerischen Darstellungen von Landschaftsplan, Umweltqualitätszielen zur Freiraumentwicklung und Umweltplan, liegt nicht vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

7.2. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

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 § 14 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 - § 15 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4a Abs. 2 LG NRW).

Durch § 18 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. Begrünung von Stellplatzanlangen

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. In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit Bepflanzung so zu gliedern und zu begrünen, dass alle fünf Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) entsteht. Es ist für jeweils fünf Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Bergahorn, Spitzahorn, Eiche oder Linde mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen anzuordnen, so dass ein gleichmäßiges Kronendach

entstehen kann. Die jeweiligen Baumscheiben sind vor Befahren zu sichern sowie mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4. Artenschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes In N 231 –Bornstraße Ost – kommen keine seltenen oder gefährdeten bzw. planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vor. Einzelne Brutstandorte von häufigen und nicht planungsrelevanten Vogelarten (z.B. Mauersegler, Amsel, Elster etc.) sind nicht auszuschließen.

Bezüglich der im Planbereich potentiellen Lebensstätten von nicht planungsrelevanten Vogelarten werden die Verbote von § 44 (1) BNatSchG nicht verletzt, da im verbleibenden Umfeld noch Nistmöglichkeiten vorhanden sein werden. Zudem befinden sich die betreffenden Vogelarten in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht (MUNLV 2008).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell betroffenen Tierarten in der näheren Umgebung weiterhin gewährleistet sein wird. Damit sind die Ausnahmevoraussetzungen nach § 44 (5) BNatSchG erfüllt, so dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht zum Tragen kommen.

8. Umweltschutz

8.1 Lärmbelastung

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 2010 wurde vom Planungsamt eine schalltechnische Untersuchung 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 (Straßen- und Schienenverkehr der Bornstraße sowie Straßenverkehr der Juliusstraße) 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 Gewerbegebiete und ein Sondergebiet festgesetzt. Da die Hauptnutzung in dem Sondergebiet analog zu einem Gewerbegebiet zu sehen ist, richtet sich die Schutzwürdigkeit für das Plangebiet insgesamt nach den Orientierungswerten für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Da die Verkehrsbelastungen der maßgeblichen Bornstraße in der Prognose niedriger liegen als zur Zeit, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Belastungszahlen. Die Addition der Immissionen zeigt, dass der Straßenverkehr die dominierende Quelle und damit pegelbestimmend ist.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf das Plangebiet ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte im Bereich des Bebauungsplanes zum Teil deutlich überschritten werden. An den Gebäuden Bornstraße 239-243 werden tags Pegel bis zu 71,6 dB (A) und nachts bis zu 65 dB (A) erreicht. Damit werden selbst die Orientierungswerte für Gewerbegebiete um bis zu 6,6 dB(A) tags und bis zu 10 dB(A) nachts überschritten. Sie liegen vielmehr in einem Bereich bei dem eine Gefährdung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann.

Da es sich im Wesentlichen um eine Überplanung einer Bestandssituation handelt, werden durch diese Planung keine neuen Kfz-Verkehre erzeugt.

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 nicht möglich, den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – ohne zusätzliche Schutzvorkehrungen gerecht zu werden.

Die vorhandene Bebauung befindet sich teilweise direkt östlich der Bornstraße. Ein Abrücken der Bebauung bis zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 würde eine vollständige Aufgabe der Gewerbefläche an diesem Standort bedeuten.

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 die heutigen und zukünftigen geplanten Gewerbegebiete und das Sondergebiet und in ihrer Existenz gefährden würde, da solche Gewerbe- und Sondergebiete auf die Präsenz im öffentlichen Raum angewiesen sind,
- 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,
- die Bornstraße in diesem Planungsbereich eine Erschließungsfunktion gegenüber den vorhandenen Betrieben wahrnimmt.

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 den Gewerbegebieten und im 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:

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

In den mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung der Bornstraße und der Juliusstraße sowie des Schienenverkehrs der Stadtbahn auf der Bornstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

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 genannten Straßenzüge in der Planung nicht vorgesehen sind, handelt es sich bei den derzeitigen Lärmemissionen 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.

Neben der o.g. Festsetzung zum passiven Schallschutz enthält der Bebauungsplan die Regelung, dass in den Gewerbegebieten die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind. In dem festgesetzten Sondergebiet werden Wohnungen ebenfalls nicht zugelassen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, weil die Lärmbelastung auf diesen Grundstücken in einem Bereich liegt , bei dem eine Gefährdung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann. Durch eine Grundrissgestaltung oder vorgelagerte Gebäude zur Bornstraße können aber im Einzelfall gesunde hinnehmbare Wohnbedingungen entstehen, die aber nur auf der Grundlage des § 31 BauGB (Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes) geprüft werden können. Sollten im Rahmen dieser Prüfung gesunde Wohnbedingungen nachgewiesen werden, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 BauGB.

Hinsichtlich des Gewerbelärms auf die vorhandene nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung wird auf den Punkt 5.2.1 dieser Begründung hingewiesen.

8.2 Luft

Nach den neuesten verfügbaren Daten über die Schadstoffbelastung der Luft im Untersuchungsbereich liegen die gemessenen Werte bei maximal 30 % des jeweils zulässigen Wertes. Sie sind damit, in Relation zu den derzeit geltenden Grenzwerten, als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ist der Untersuchungsbereich etwas höher belastet als das Dortmunder Stadtgebiet im Durchschnitt. Aus der Sicht der Luftbelastung bestehen gegen die geplanten Nutzungen jedenfalls keine Bedenken.

Das Umweltamt der Stadt Dortmund hat hinsichtlich der Grenzwerte der 22. BimSchV mit der aktuellen Version der Software **IMMIS-Luft** eine Beurteilung der Schadstoffimmissionen auf der Bornstraße und der Juliusstraße vorgenommen. Die errechneten Luftschadstoffgehalte im Straßenbereich beider Straßen liegen unter den jeweiligen Grenzwerten von 40,0 µg/m³ NO^2, die in der 22. BimSchV definiert sind. Aus Sicht der verkehrsbedingten Schadstoffe bestehen daher ebenfalls keine Bedenken gegenüber den beabsichtigten Planungen.

8.3. Energieversorgung

Zum Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes In N 231 ist der Beschluss des Rates der Stadt Dortmund vom 8.07.2010 zur Förderung regenerativer Energien in Neubaugebie-

ten zu berücksichtigen. Dem Beschluss zufolge ist für jedes größere zusammenhängende Neubaugebiet mit gewerblichen Projekten ab 5 ha Nettobauland ein Energieversorgungskonzept zu erstellen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes In N 231 – östlich Bornstraße – unterschreitet mit seiner Größe von 2,8 ha die vorgegebene Größenschwelle. Darüber hinaus handelt es sich bei den im Rahmen des Bebauungsplanes In N 231 ausgewiesenen Wirtschaftsflächen nicht um Neubaugebiete. Teils werden vormals gewerblich genutzte Flächen und leerstehende Gebäude wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt, teils werden derzeit vollständig bebaute und als Wirtschaftsflächen genutzte Grundstücke überplant. Aus diesen Gründen ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes In N 231 kein Energiekonzept erstellt worden.
Der Beschluss des Rates der Stadt Dortmund vom 8.07.2010 legt weiter fest, dass verbindliche Vorschriften im Rahmen der Bauleitplanung und bei Veräußerung von städtischen Grundstücken für Nichtwohngebäude getroffen werden sollen. Dabei ist der Primärenergiebedarf 10 % unter der EnEV 2009 zugrunde zu legen. Auf Antrag des Bauherren können Ausnahmen von der 10-prozentigen Unterschreitung der durch die EnEV 2009 vorgegebenen Richtwerte zugelassen werden, sofern die dafür erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Bei Antrag auf Ausnahme erfolgt eine eingehende Beratung des Bauherrn.
Die Umsetzung der vorgenannten Regelung erfolgt im Rahmen von Kaufverträgen oder städtebaulichen Verträgen. Eine verbindliche Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes scheidet aus, da der Katalog des § 9 BauGB keine Grundlage enthält, eine solche Festsetzung zu treffen.
Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet vollständig bebaut und keine neuen Bauvorhaben absehbar sind. Der Bebauungsplan In N 231 dient nicht der planungsrechtlichen Vorbereitung eines konkreten Bauvorhabens, sondern trifft Regelungen, die im wesentlichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Baubestand für eine Vielzahl von Eigentümern sicherstellt. Von daher besteht nicht die Möglichkeit, über einen städtebaulichen Vertrag die 10-prozentige Unterschreitung der EnEV 2009 zu sichern. Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan In N 231 einen textlichen Hinweis „ Energieeinsparung / Regenerative Energien“, in dem auf Beratungsangebote aufmerksam gemacht und auf mögliche technische Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. zum Einsatz erneuerbarer Energie (Solartechnik) sowie Erhöhung der Energieeffizienz von Neubauten sowie Bestandsbauten hingewiesen wird. Im Baugenehmigungsverfahren werden Bauherren auf die Beratungsangebote des Umweltamtes sowie der Energieagentur NRW hingewiesen, so dass hierdurch auf freiwilliger, beratender Basis die Energieeinsparung zusätzlich unterstützt wird. So können als erster Informationsschritt z.B. auf der Internetseite der Energieagentur NRW (www.energieagentur.nrw.de) Informationsbroschüren zur Energieeffizienz für Unternehmen kostenlos heruntergeladen werden.

8.4 Boden/Altlasten

Als Standort mit langer Gewerbe- und Industriegeschichte ist teilweise der im Plangebiet liegende Teil des Gewerbegebietes Bornstraße in der Karte „Altlastenstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: Sept. 2004) mit den Signaturen Hausmüll, Industriemüll, Mineralboden, Bergehalde, Zeche, Kokerei und Tankstelle gekennzeichnet. Der in der Karte „Altlastenstandorte und Altablagerungen“ gekennzeichnete Bereich wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB ebenfalls als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet und mit folgenden Hinweis versehen:

- Vor einer Neubebauung sind für die Fläche Detailuntersuchungen durchzuführen.

- Sofern sich bei Erdarbeiten oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Stand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort /

Ablagerung) oder eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ergeben, so sind diese nach § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Behörde weiterreichende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

- Bei zukünftigen Baumaßnahmen muss mit zusätzlichen Entsorgungskosten für kontaminierten Bodenaushub gerechnet werden.

8.5. Methanausgasungen

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass 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 potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Bebauungsplanbereich liegt in der Zone 2 (Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich) und in der Zone 1 (Methanausgasaustritte wenig wahrscheinlich) dieser Karte.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach für den Bereich der Zone 2 in Baugenehmigungsverfahren vorsorglich empfohlen werden soll, unter geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen.

8.6. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grunde wurde die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe - beteiligt, um eine Auswertung der dort vorhandenen Luftbilder aus dem zweiten Weltkrieg durchzuführen. Nach der Auswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Bombenabwurfgebiet mit vier Blindgängerverdachtspunkte. Im Zuge von geplanten Bauvorhaben ergeben sich folgende Erfordernisse:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben.
- Überprüfen der Blindgängereinschlagstellen.
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Die Blindgängerverdachtspunkte wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

8.7. Bergbauliche Belange

Der Eigentümer des Bergwerksfeldes Westfalia Gas und Arnold I, die Firma ThyssenKrupp Real Estate GmbH aus Essen, hat der Stadt Dortmund im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken vorge-

bracht werden. Allerdings wurde auf Anregungder Firma ThyssenKrupp, folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Der Bereich des Plangebietes „In N 231 – Bornstraße Ost - liegt über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Westphalia Gas“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer, die Firma ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 10 21 65, zu richten“.

9. Ver- und Entsorgung

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

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Dortmund-Nord, das anfallende Abwasser wird dort gereinigt. Die vorhandenen Kanäle reichen für die Entwässerung des Plangebietes aus.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung, Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51 a des Wassergesetzes für das Land NW (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im nördlichen Planbereich verlaufen zwei Mittelspannungskabel zur Versorgung der Kundenstation „ Bhf. Eving“. Diese Kabeltrasse, bestehend aus zwei Mittelspannungskabel, kreuzt im nordöstlichen Eckbereich das Plangebiet. Zur Sicherung dieser vorhandenen Kabeltrasse setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Kabelbetreibers, der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH fest.

10. 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.

11. Entschädigung

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt das Grundstück Bornstraße 239 - 243. Bei der Bebauung des Grundstücks handelt es sich um zwei aneinandergesetzte IV-geschossige Gebäude mit Büro- (teilweise Schule) bzw. Wohnnutzung und ausgebautem Dachgeschoss, sowie I-geschossiger Hofbebauung. Der Bebauungsplan sieht zukünftig hier ein Gewerbegebiet vor, das eine Wohnnutzung ausschließt. Die Überplanung könnte einen Entschädigungsanspruch infolge einer Änderung/Aufhebung einer zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB verursachen. Der Anspruch auf Entschädigung entsteht aber erst, wenn unter Berücksichtigung einer Opfergrenze die in §§ 39 bis 42 BauGB verzeichneten Vermögensnachteile tatsächlich eingetreten sind.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Hinsichtlich der Anzeigepflicht von Bodendenkmalen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der sicherstellen soll, dass bei der Entdeckung von Bodendenkmalen die Untere Denkmalbehörde der Stadt Dortmund oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich benachrichtigt wird.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Fläche	ca. qm
Gewerbegebiete (GE)	19.500
Sondergebiet (SO – großflächiger Einzelhandel Büro Und Verwaltung)	8.400
Versorgungsfläche	100
Gesamtfläche	28.000

14. Kosten

Durch den Bebauungsplan können ggf. gegenüber der Stadt Dortmund auf der Grundlage des § 42 BauGB Entschädigungsansprüche entstehen (Siehe Punkt 11. dieser Begründung).

15. Anlagen

Die Abstandsliste zum Runderlass des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659, SMBl. NRW. 283) (Abstandserlass NRW) und

die Dortmunder Sortimentsliste , Stand September 2007

ist Anlage und somit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan InN 231.

Dortmund, 23.09.2010

N i c k i s c h
Bereichsleiter