Begründung

zur

Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes

InW 125n
- ehemalige Thier-Brauerei -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Situation im Planänderungsbereich 3

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 4

4. Bestehendes Planungsrecht 6

4.1 Ziele der Raumordnung, Regionales Einzelhandelskonzept, Masterplan Einzelhandel 6

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 17

4.3 Landschaftsplan 18

4.4 Aktuelles Bauplanungsrecht 18

5. Inhalt des Bebauungsplanes 19

5.1 Umstellung auf die aktuelle BauNVO 19

5.2 Art der baulichen Nutzung 19

5.3 Dachbegrünung 27

6. Verkehrsanbindung 28

7. Ver- und Entsorgung 31

8. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 31

9. Umweltrelevante Aspekte der Planung 34

10. Denkmalschutz 36

11. Entschädigungsansprüche 37

12. Flächenbilanzierung 38

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n - ehemalige Thier-Brauerei - befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West und umfasst einen Bereich südlich des Westenhellwegs, östlich der Martinstraße, westlich der Potgasse, südlich der Silberstraße, westlich der Hövelstraße und nördlich der Grünfläche nördlich des Hohen Walls.

Der Änderungsbereich beinhaltet das im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" und damit in der Gemarkung Dortmund, Flur 6 die Flurstücke Nr. 92, 102, 128, 154, 234, 235, 320, 375, 377, 390, 392, deren Vereinigung zu einem Grundbuchgrundstück während des Planänderungsverfahrens erfolgt ist.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichts- und Bestandsplan zu entnehmen.

2. Situation im Planänderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 ist im Zeitpunkt des Planverfahrens den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n entsprechend vollständig mit einem mehrgeschossigen Einkaufszentrum bebaut. Der Versiegelungsgrad entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl des Sondergebietes von 1,0.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über mehrere Eingänge, über die das Einkaufszentrum sowohl an die Hauptlauflagen der City wie auch die übrige Umgebung angebunden ist. Eine gläsern überdachte Passage ermöglicht zu den Öffnungszeiten auch die Querung in der Silberstraße. Das Einkaufszentrum verfügt in den oberen Etagen über Parkdecks für den Kfz-Verkehr, die über zwei Spindeln mit jeweils kombinierter Ein- und Ausfahrt erschlossen sind. Die Parkdecks befinden sich in dem südlich der Silberstraße liegenden Hauptgebäudeteil des Einkaufszentrums. Das oberste Parkdeck ist offen, ohne Überdachung gestaltet. Die ebenfalls im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereiche liegen in der Hövelstraße und der Martinstraße südlich der Straße „Grafenhof".

Die Dachflächen des Einkaufszentrums sind mit Ausnahme von Oberlichtern, Einrichtungen der Gebäudetechnik und Erschließungsflächen begrünt.

An den Planänderungsbereich schließen sich unmittelbar öffentliche Erschließungsstraßen an, von denen die Martinstraße, Potgasse sowie die Silberstraße als Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt sind. Südlich an das Einkaufszentrum und das hier baulich integrierte ehemalige Verwaltungsgebäude der ehemaligen Thier-Brauerei schließt sich eine im Bebauungsplan InW 125n festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Baumbestand an. Die nähere Umgebung des Einkaufszentrums ist durch innenstadttypische, mehrgeschossige Gebäude geprägt, zu denen Verwaltungsgebäude, ein Hotel, Parkhäuser, Kaufhäuser, Theatergebäude sowie kleinteilig gemischt genutzte Gebäude und einzelne Wohnbauten zählen. Die nähere Umge-

bung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan InW 109 - City - als Kerngebiet ausgewiesen. Immissionsschutzkonflikte sind in dieser seit der Eröffnung des Einkaufszentrums Ende 2011 bestehenden Nachbarschaft nicht zu erkennen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der seit dem 18.12.2009 rechtswirksame Bebauungsplan InW 125n - ehemalige Thier-Brauerei - setzt in der Hauptsache ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" fest und ist die planungsrechtliche Grundlage für die zwischen 2009 und 2011 erfolgte Errichtung des Einkaufszentrums „Thier-Galerie" in der Dortmunder City. Das Einkaufszentrum wurde auf dem vormals brachliegenden Areal der ehemaligen Thier-Brauerei gebaut.

Die Hamburger ECE hat sich als Betreiberin des von ihr errichteten Einkaufszentrums „Thier-Galerie" mit dem Ansinnen an die Stadt Dortmund gewandt, ihr durch eine Bebauungsplanänderung eine höhere planungsrechtliche Flexibilität bei der Vermietung und Belegung der Ladeneinheiten des Einkaufszentrums zu ermöglichen, als sie derzeit im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes InW 125n gegeben ist. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für das Einkaufszentrum aufbauend auf dem zur Planaufstellung erstellten Einzelhandelsgutachten von 2008 eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 33.000 qm sowie gesonderte Verkaufsflächenobergrenzen für jede Einzelhandelsbranche bzw. jedes zentrenrelevante Sortiment, das angeboten werden darf, fest. Während die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 33.000 qm beibehalten wird, hat die ECE darum gebeten, die Verkaufsflächenobergrenzen für einige Sortimentsgruppen, u.a. für Bekleidung, Schuhe *(siehe Pkt. 5)*, im Bebauungsplan zu erhöhen. Für den Bereich der Unterhaltungselektronik ist hingegen eine Absenkung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze vorgesehen. Zusätzlich zu dieser Anpassung der Verkaufsflächenobergrenzen in zentrenrelevanten Sortimenten beinhaltet die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n auch die Einführung von Verkaufsflächenkontingenten für Sortimente, die in Dortmund gemäß der zuletzt im Jahr 2013 vom Rat der Stadt beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant gelten. Bauliche Veränderungen des Einkaufszentrums oder Änderungen der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Hintergrund für diese gewünschte erhöhte Flexibilität des Branchenmixes des Einkaufszentrums sind die durch die ECE festgestellten deutlichen Rückgänge der Besucherfrequenzen im Einkaufszentrum seit seiner Eröffnung Ende 2011. Die ECE hat durch das Einzelhandelsgutachterbüro Dr. Lademann & Partner eigene Zählungen aufbereiten lassen[1], die einen Rückgang der täglichen Besucherfrequenzen im Einkaufszentrum zwischen 2012 als erstem vollen Geschäftsjahr und dem Jahr 2018 um 15 % wiedergeben. Dabei wird der stärkste Rückgang der Besucherfrequenzen mit 5,8% zwischen 2017 und 2018 festgehalten. In absoluten Zahlen sind die Besucherzahlen von

[1] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund – Stellungnahme zur Prognose von künftigen Besucherfrequenzen, März 2019

knapp 35.500 Besuchern pro Tag in 2012 auf gut 30.000 Besucher pro Tag in 2018 gefallen.

Die Hamburger ECE strebt an, durch die Möglichkeit einer Erhöhung von Angeboten in verschiedenen Einzelhandelsbranchen und damit insgesamt auch ein höheres Maß an Flexibilität das Flächen- und Sortimentsprogramm kundenadäquater steuern zu können und dadurch die Kundenakzeptanz und Besuchshäufigkeit des Einkaufszentrums wieder zu stabilisieren. Der Einzelhandelsgutachter geht aber davon aus, dass auch mit der angestrebten verbesserten Steuerung des Sortimentsmixes nicht mehr die Besucherfrequenzen der ersten Jahre nach der Eröffnung wieder erreicht werden können, sondern dass sich im besten Fall mittelfristig Besucherzahlen wie im Jahr 2016 (circa 32.500 Besucher pro Tag) erzielen lassen[2].

In stadtentwicklungsplanerischer und städtebaulicher Hinsicht ist das seitens der ECE an die Stadt herangetragene Ansinnen einer Veränderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter Berücksichtigung der ursprünglichen mit der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n verfolgten planerischen Ziele zu bewerten. Denn die städtebauliche Zielsetzung der mit dem Bebauungsplan InW 125n ermöglichten Ansiedlung eines Einkaufszentrums war und ist es auch weiterhin, einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktion der Dortmunder City sowie der Stadt Dortmund insgesamt zu leisten. Gleichzeitig sollte der bis dato untergenutzte und teilweise städtebaulich vernachlässigte Bereich der ehemaligen Thier-Brauerei durch attraktive Nutzungen reaktiviert und als unmittelbarer Teil der City innerhalb des Wallringes wieder an die bestehenden Citylagen, d.h. insbesondere auch an den Hellweg, angeschlossen werden. Diese übergeordneten städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Ziele bildeten spätestens seit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Citykonzept 2000 sowie den Ratsbeschlüssen zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept und Masterplan Einzelhandel stets die Vorgaben für die Cityentwicklung und für die Reaktivierung der Brache der ehemaligen Thier-Brauerei. Spätestens mit der Aufgabe der Planungen für ein Multithemen-Center auf dem Dortmunder Hauptbahnhof war die ehemalige Brauereifläche wieder der favorisierte Standort für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums geworden.

Durch die vom Hamburger Handelskonzern und Entwickler von Einkaufszentren ECE realisierte Errichtung des Einkaufszentrums konnten die städtebaulichen Ziele der Reaktivierung dieses Citybereiches und der Stärkung der oberzentralen Funktion umgesetzt werden. Insbesondere die mehrfache Öffnung des Einkaufszentrums gerade zur City hat dafür gesorgt, dass die planerisch gewollten neuen Laufbeziehungen für Passanten entstanden sind und Nachfolgeinvestitionen im Umfeld zu einer Attraktivierung dieses Citybereiches geführt haben.

Ein Attraktivitätsverlust des Einkaufszentrums würde daher den grundlegenden mit der ursprünglichen Planaufstellung verbundenen und nach wie vor gültigen städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Zielen zuwiderlaufen.

---

[2] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund – Stellungnahme zur Prognose von künftigen Besucherfrequenzen, März 2019

Daher ist die Anpassung der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes InW 125n im Rahmen der Änderung Nr. 1 als Beitrag zur Sicherung der für die Dortmunder City und ihre oberzentrale Funktion wichtigen Magnetwirkung des Einkaufszentrums sinnvoll. Die Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenzen für bestimmte Sortimentsgruppen wird auf der Grundlage einer Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung samt Ergänzung[3] vorgenommen, in deren Rahmen die kommunale und regionale Verträglichkeit überprüft und nachgewiesen wurde *(siehe Pkt. 4.1)*.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Ziele der Raumordnung, Regionales Einzelhandelskonzept, Masterplan Einzelhandel

Auf die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n als Vorhaben zur Änderung eines Einkaufszentrums mit übergemeindlichem Einzugsbereich sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowie die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie des Masterplans Einzelhandel als dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund anzuwenden.

Die Änderung Nr. 1 ist an die in dem inklusive am 06. August 2019 in Kraft getretener Änderung rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) sowie dem seit August 2004 rechtswirksamen Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (GEP), festgelegten und zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Die diesbezüglichen raumordnerischen Grundsätze werden berücksichtigt. Dies gilt auch für die in dem Entwurf (Stand April 2018) des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr (Regionalplanentwurf) enthaltenen Ziele und Grundsätze.

Die für die Änderung Nr. 1 grundsätzlich relevanten landes- und regionalplanerischen Erfordernisse der Raumordnung umfassen dabei allgemeine Vorgaben für die Siedlungsentwicklung sowie konkrete Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung.

Allgemeine Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Der LEP (Ziele 2.1, 2.3, 6.1-1, -4, Grundsätze 2.2, 6.1-2, -3, 6.1-5 - 6.1-9) sowie GEP (Ziele 1, 3, 4) und Regionalplanentwurf (Ziel 1.1-1, Grundsätze 1.1-2 - 1.1-13) geben übereinstimmend eine nachhaltige und flächensparende und freiraumschonende Siedlungsentwicklung für die jeweils nachgelagerten Planungsebenen und in letzter Konsequenz die kommunale Bauleitplanung vor. Die Siedlungsentwicklung ist auf das im LEP definierte hierarchische Zentrale-Orte-System auszurichten und damit dezentral zu konzentrieren. Die zentralen Orte vereinigen unterschiedlichste öffentliche und private Funktionen wie auch Infrastruktur und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge. Durch

[3] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen, Dezember 2018 sowie Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen: Ergänzung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, März 2020.

diese kompakte Siedlungsentwicklung soll neben einer Reduzierung des Freiflächenverbrauchs auch eine möglichst flächendeckende Versorgungsstruktur im Sinne gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen gewährleistet werden. Die einzelnen zentralen Orte übernehmen dabei i.R. der Zentrale-Orte-Hierarchie abgestufte Versorgungsfunktionen zwischen der grundzentralen Nahversorgung und der oberzentralen Versorgung auch von Umlandgemeinden mit längerfristigen Bedarfsgütern. Die Ausrichtung auf die zentralen Orte bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll der Umsetzung einer verkehrssparsamen integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung dienen. Der LEP sieht gemäß Grundsatz 6.1-5 das Leitbild der „nachhaltigen Europäischen Stadt" mit einer kompakten, die jeweiligen Zentren stärkenden Siedlungsentwicklung vor. Konkretisierend sollen dem Grundsatz 1.1-2 des Regionalplanentwurfes folgend die Ober- und Mittelzentren durch die Konzentration entsprechender zentraler Einrichtungen gestärkt und weiterentwickelt werden. In LEP, GEP und Regionalplanentwurf wird analog zur „Bodenschutzklausel" des BauGB der Innenentwicklung Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich eingeräumt, wobei im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Brachflächen i.R. eines Flächenrecycling vorrangig wiedergenutzt werden sollen.

Die Änderung Nr. 1 entspricht diesen raumordnerischen Erfordernissen von LEP, GEP und Regionalplanentwurf. Sie dient der Sicherung eines Einkaufszentrums als Magnetbetrieb der Dortmunder City und damit eines wichtigen Bausteines der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dortmund insgesamt. Über die große Nähe zum Dortmunder Hauptbahnhof besteht auch eine umweltverträgliche verkehrliche Erreichbarkeit des Einkaufszentrums im Sinne der landesplanerischen Vorgaben. Das Einkaufszentrum selbst stellt eine gelungene Innenentwicklungsmaßnahme dar, da es i.R. der Reaktivierung einer innerstädtischen Brauereibrache realisiert wurde. Der rechtswirksame Bebauungsplan InW 125n sichert zugleich die vorhandene öffentliche Grünfläche am Wall planungsrechtlich ab. Diese vor dem Hintergrund des Klimawandels wichtige Erhaltungsfestsetzung bleibt dem im LEP enthaltenen Grundsatz 6.1-7 zu einer energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung entsprechend von der Änderung Nr. 1 unberührt. Durch die Änderung Nr. 1 wird eine Dachbegrünungsfestsetzung eingeführt (*vgl. Pkt. 5*).

Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung

Die raumordnerischen Erfordernisse zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung werden in LEP, GEP und Regionalplanentwurf i.R. expliziter Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben konkretisiert.

Vorhabenstandort in ASB

Das Ziel Nr. 6.5-1 des LEP und das Ziel Nr. 1.11-1 des Regionalplanentwurfes geben übereinstimmend vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Der GEP gibt in Festlegung Nr. (1) des Ziels Nr. 13 die vorrangige Lage in ASB vor. Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n entspricht

diesen Vorgaben. Das im rechtswirksamen Bebauungsplan InW 125n ausgewiesene Sondergebiet „Einkaufszentrum" liegt in einem sowohl in dem rechtswirksamen wie auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan festgelegten ASB. Gleiches gilt für die Darstellung des Vorhabenstandortes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" (EKZ) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund.

Vorhabenstandort in zentralem Versorgungsbereich

Ziel Nr. 6.5-2 des LEP gibt für die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich vor. Die Festlegung Nr. (2) des Ziels Nr. 13 des GEP bestimmt, dass u.a. Vorhaben zur Erweiterung oder Sortimentsänderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sich räumlich und funktional auf die geeigneten zentralen Bereiche der Standortkommune (Zentren) auszurichten haben. Das Ziel Nr. 1.11-2 des Regionalplanentwurfes ist gleichlautend mit dem Ziel Nr. 6.5-2 des LEP. Die Änderung Nr. 1 entspricht diesen Vorgaben. Im Rahmen der Änderung Nr. 1 erfolgt keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums oder eine grundlegende Sortimentsänderung, sondern eine Erhöhung einzelner sortimentsspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente sowie die Neuaufnahme bestimmter nicht-zentrenrelevanter Sortimente als Angebotsergänzung (*vgl. Pkt. 5*). Es handelt sich auch bei Berücksichtigung der nunmehr zusätzlich geplanten nicht-zentrenrelevanten Sortimente weiterhin um ein Planvorhaben mit Kernsortimenten, die sowohl gemäß der Sortimentsliste der Anlage 1 des LEP wie auch gemäß der vom Rat der Stadt Dortmund am 21.03.2013 beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste als zentrenrelevant einzustufen sind. Die geplante Erhöhung der bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment „Gesundheit- und Körperpflege" betrifft darüber hinaus den Bereich der Nahversorgung. Der Standort des Planvorhabens liegt in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich, dargestellt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund. Mit der unmittelbaren Lage innerhalb des Wallringes der Dortmunder City ist der Vorhabenstandort sowohl räumlich wie auch funktional dem geeigneten zentralen Versorgungsbereich Dortmunds zugeordnet. Im LEP und GEP, entsprechend auch Regionalplanentwurf, ist Dortmund als Oberzentrum festgelegt. Die City ist der ranghöchste zentrale Versorgungsbereich innerhalb der hierarchischen Dortmunder Zentrenstruktur und besitzt nicht nur bzgl. der Einzelhandels- und Versorgungsaufgaben oberzentrale Funktionen. So hält der GEP im Rahmen seines Regionalen Ordnungskonzeptes für die Dortmunder City die Konzentration oberzentraler Einrichtungen fest. Die Änderung Nr. 1 entspricht damit auch gleichzeitig Ziel 2.1 sowie Grundsatz 2-2 des LEP zur Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf das im LEP festgelegte Zentrale-Orte-System zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern unterschiedlicher Bedarfsstufen innerhalb zumutbarer Entfernungen in allen Landesteilen (s.o.).

ÖPNV-Anschluss

Im Zusammenhang mit diesen standortbezogenen landes- und regionalplanerischen Vorgaben stehen die zu beachtende Festlegung Nr. (6) des Ziels Nr. 13 im GEP und der im Regionalplanentwurf enthaltene Grundsatz der Raumordnung Nr. 1.11-12. Diese geben vor, dass für großflächige Einzelhandelsvorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet werden muss bzw. soll. Der Regionalplanentwurf sieht bei Einzelhandelsgroßvorhaben mit besonders hohem zu erwartendem Besucheraufkommen vor, dass ein Anschluss an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr vorhanden sein soll. Auch diese Vorgaben werden im Rahmen der Änderung Nr. 1 eingehalten, da das Sondergebiet deutlich weniger als 500 m vom Dortmunder Hauptbahnhof als regionalem und überregionalem Knotenpunkt des Schienenpersonennahverkehrs entfernt liegt.

Beeinträchtigungsverbot

Ziel Nr. 6.5-3 des LEP - sowie gleichlautendes Ziel Nr. 1.11-3 des Regionalplanentwurfes - beinhaltet das Beeinträchtigungsverbot, demzufolge Planungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Die Festlegungen Nr. (2) und (3) des Ziels Nr. 13 im GEP geben vor, dass entsprechende Vorhaben die sortimentsspezifische Kaufkraft des Versorgungsbereiches zu beachten haben und die Entwicklung der benachbarten Zentrenstruktur sowie die Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Die Festlegung Nr. (4) des GEP beinhaltet die Vorschrift, dass Einrichtungen der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sich am innergemeindlichen Zentrensystem / am System der gemeindlichen Nahversorgungsbereiche orientieren müssen und die Nahversorgung vor Ort nicht durch die Schaffung von neuen großflächigen Lebensmittelangeboten an Großstandorten unterlaufen werden darf. Ziel ist eine ausreichende, ausgewogene und wohnungsnahe Nahversorgung. Die Änderung Nr. 1 entspricht diesen Vorgaben.

Gemäß LEP übernimmt die Stadt Dortmund aufgrund ihrer zentralörtlichen Rolle als Oberzentrum über die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hinausreichende Versorgungsfunktionen für die höherwertige Versorgung auch im Umland liegender Kommunen im mittel- und langfristigen Bedarf. Dieser landesplanerischen Funktion im Zentrale-Orte-System entsprach die ursprüngliche Ansiedlung des Einkaufszentrums Thier-Galerie und entspricht auch die Änderung Nr. 1, da sie der Sicherung des Einkaufszentrums als überörtlichem Magnetbetrieb für die Dortmunder City mit oberzentraler Bedeutung dient. Auch unter Berücksichtigung der landesplanerisch vorgegebenen oberzentralen Funktion und als Konsequenz damit verbundener Kaufkraftzuflüsse aus anderen Nachbarkommunen sind dem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot folgend im Rahmen von Planungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche nicht nur innerhalb der Ansiedlungsgemeinde, sondern auch in Nachbarkommunen des Einzugsbereiches auszuschließen. Zur Definition wesentlicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche verweist der LEP auf die geltende Rechtsprechung, der zufolge die

Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches so weitgehend ist, dass dieser seinen Versorgungsauftrag insgesamt oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann. Der LEP benennt als einen ersten Anhaltspunkt für die Annahme einer Funktionsstörung einen zu erwartenden Umsatzverlust in zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von circa 10 %. Von den konkreten, gegebenenfalls auch städtebaulichen Gegebenheiten des Einzelfalls ist abhängig, ob ein solcher Umsatzverlust auch in städtebaulich wirksame und nicht nur unwesentliche Beeinträchtigungen eines zentralen Versorgungsbereiches umschlagen kann.

Die potentiellen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Dortmund wie auch in Nachbarkommunen des Einzugsgebietes wurden durch eine fachgutachterliche Prognose[4] der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ermittelt und als verträglich bewertet.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurde sortimentsspezifisch ermittelt, welche potentiellen Umsatzverlagerungseffekte die möglichen Anhebungen der geplanten Verkaufsflächenobergrenzen und der damit theoretisch erzielbare Zusatzumsatz des Einkaufszentrums hervorrufen könnten. Dabei wurde das jeweils sortimentsspezifische Kaufkraftpotential der Stadt Dortmund sowie in den Nachbargemeinden des Einzugsbereiches des Einkaufszentrums berücksichtigt. Negative Bevölkerungsprognosen für einige Umlandgemeinden wurden den gutachterlichen Berechnungen zugrunde gelegt.

Auswirkungsprognose für zentrenrelevante[5] Sortimente

Zur Bewertung der prognostizierten Umsatzverlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen wurde für die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen in zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsgruppen[6] (*vgl. Pkt. 5*) analog zu dem Einzelhandelsgutachten der Planaufstellung aus dem Jahr 2008 ein Schwellenwert von 7,5 % als Verträglichkeitsmaßstab zugrunde gelegt[7]. Dieser Maßstab ist daher noch deutlich niedriger und im Sinne des Schutzzweckes strenger angelegt als der im LEP angeführte Schwellenwert von 10 %.

Den Kernbereich des Einzugsbereichs des Vorhabens bildet das Dortmunder Stadtgebiet mit der City sowie den zehn Stadtbezirkszentren als zentrale Versorgungsbereiche. Der an den Kernbereich anschließende Nahbereich umfasst die unmittelbar an Dortmund angrenzenden Kommunen.

---

[4] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen, Dezember 2018 sowie Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen: Ergänzung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, März 2020.

[5] zentrenrelevante Sortimente gemäß Dortmunder Sortimentsliste von 2013

[6] Die i.R. der Änderung Nr. 1 festgesetzten Sortimentsgruppen samt jeweiliger Auflistung der einzelnen Sortimente sind der Dortmunder Sortimentsliste entsprechend differenzierter als die subsummierenden Einzelhandelsbranchenbegriffe der Einzelhandelsuntersuchung. Deren Anhang beinhaltet eine entsprechende Zuordnung der Sortimente der Dortmunder Sortimentsliste zu den Branchen als Oberbegriffen. vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen, Dezember 2018

[7] ebd.

Als Ergebnis der gutachterlichen Auswirkungsprognose ist festzuhalten, dass grundsätzlich aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen die höchsten Umsatzumverteilungen in der Dortmunder City selbst zu erwarten sind. Die höchsten Umsatzumverteilungen werden in der Sortimentsgruppe „Augenoptik, Hörgeräte" prognostiziert. Die berücksichtigte maximale Quote von 7,5 % Umsatzumverteilung wird aber in allen Sortimenten eingehalten bzw. bleibt in den meisten Sortimenten sogar deutlich unterschritten. Im einzelnen sind Umsatzumverteilungsquoten von 4,7 % im Bereich „Apothekenwaren, Drogeriewaren, medizinische u. orthopädische Artikel, Parfümerie u. Kosmetikartikel", 0,9 % bei Bekleidung, 2,3 % bei „Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme", 1,9 % bei „Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- u. Tischwäsche, Kunstgewerbe; Bilder, Bilderrahmen", 2,0 % bei „Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik", 5,8 % bei „Uhren, Schmuck" und 3,9 % im Bereich „Sport" ermittelt worden.

Die entsprechenden sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilungsquoten liegen in den Dortmunder Stadtbezirkszentren deutlich niedriger. In vielen Sortimentsgruppen (z.B. Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik) sind in den Stadtbezirkszentren keine rechnerisch nachweisbaren Umverteilungen (< 0,1 Mio. €) zu erwarten. Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten in den Stadtbezirkszentren sind in den Sortimenten „Augenoptik, Hörgeräte" sowie „Uhren, Schmuck" berechnet worden, halten aber auch hier (Nordstadt, Neue Mitte Eving, Brackel, Aplerbeck, Hörde, Hombruch, Mengede) bei Umsetzung der Verkleinerung der beiden untersuchten Verkaufsflächendimensionen auf das nun den Festsetzungen der Änderung Nr. 1 zugrunde liegende Maß die Quote von maximal 7,5% ein. Im Bereich „Apothekenwaren, Drogeriewaren, medizinische u. orthopädische Artikel, Parfümerie u. Kosmetikartikel" sind im Stadtbezirkszentrum Nordstadt ähnliche Umverteilungen (4,8 %) wie in der City zu erwarten. In den übrigen Stadtbezirken liegen auch in diesem Sortiment die gutachterlich erwarteten Umverteilungen deutlich niedriger. Im Sortiment „Bekleidung" sind in allen Stadtbezirkszentren entweder Umsatzumverteilungen in nicht rechnerisch nachweisbarer Höhe oder in Höhe von unter 1 % prognostiziert worden. Im Bereich „Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme" werden Umsatzumverteilungen in rechnerisch nachweisbarer Höhe nur für das Stadtbezirkszentrum Hombruch (2,2 %) ermittelt.

Die zu erwartenden Umsatzverlagerungsquoten wurden für alle nachbargemeindlichen Innenstädte berechnet, die im Nahbereich des Vorhabens liegen, d.h. die Innenstädte von Lünen, Witten, Bergkamen, Kamen, Unna, Holzwickede, Schwerte, Herdecke, Castrop-Rauxel, Herne, Recklinghausen und Waltrop. In den meisten zentrenrelevanten Sortimenten werden durch die Änderung Nr. 1 keine rechnerisch nachweisbaren Umsatzabflüsse aus diesen zentralen Versorgungsbereichen hervorgerufen. Im Sortiment „Bekleidung" werden entweder keine rechnerisch nachweisbaren (Kamen, Holzwickede, Herdecke, Waltrop) oder nur sehr niedrige Umsatzabflüsse in Höhe von weniger als 1 % (Lünen, Witten, Bergkamen, Unna, Schwerte, Castrop-Rauxel, Herne, Recklinghausen) verursacht. In der Sortimentsgruppe „Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme" sind entweder keine nachweisbaren (Kamen, Holzwickede, Schwerte, Herdecke, Waltrop) oder ebenfalls sehr niedrige Umsatzabflüsse in Höhe

von maximal 2 % (Lünen, Witten, Bergkamen, Unna, Castrop-Rauxel, Herne, Recklinghausen) prognostiziert worden. Im Sortimentsbereich „Sport" werden nur für die Innenstadt von Recklinghausen Umsatzverluste (2,5 %) erwartet. Die höchsten Umsatzverlagerungseffekte werden durch die Änderung Nr. 1 auch in den Innenstädten des Nahbereiches in den beiden Sortimentsgruppen „Augenoptik, Hörgeräte" sowie „Uhren & Schmuck" prognostiziert. Diese liegen bei „Augenoptik, Hörgeräte" zwischen 5,4 % und 6,5 % und bei „Uhren & Schmuck" zwischen 5,9 % und 7,5 %[8]. Für die Innenstädte von Bergkamen, Holzwickede werden keine nachweisbaren Umsatzverlagerungseffekte berechnet. Zu berücksichtigen ist bei den genannten Umsatzverlagerungsquoten, dass diese für die ursprünglichen Eingangsgrößen von 1.500 qm „Augenoptik, Hörgeräte" und 1.500 qm „Uhren & Schmuck" berechnet wurden, die entsprechenden Verkaufsflächen in den Festsetzungen der Änderung Nr. 1 aber auf 1.450 qm „Augenoptik, Hörgeräte" und 1.400 qm „Uhren & Schmuck" reduziert wurden. Diese Flächenreduzierung wurde durchgeführt, um die gesetzte maximale Umverteilungsquote von 7,5% in der Dortmunder City einzuhalten, so dass auch für die nachbargemeindlichen Innenstädte unter Berücksichtigung der reduzierten, der Änderung Nr. 1 zugrunde liegenden Verkaufsflächen von niedrigeren Umsatzabflussquoten auszugehen ist.

Im Ergebnis hält das Gutachterbüro[9] fest, dass bei der Umsetzung der geplanten Veränderungen der zentrenrelevanten Sortimentsverkaufsflächen aufgrund der in allen Fällen eingehaltenen Maßgabe von maximal 7,5 % Umsatzumverteilung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung durch die Erhöhung der Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe „Apothekenwaren, Drogeriewaren, medizinische u. orthopädische Artikel, Parfümerie u. Kosmetikartikel" werden fachgutachterlich weitgehend ausgeschlossen. Für die nachbargemeindlichen Innenstädte werden keine rechnerisch nachweisbaren Umsatzabflüsse prognostiziert und in den zentralen Versorgungsbereichen von Dortmund wird die gesetzte maximale Quote von 7,5 % durch die berechneten vorhabenbedingten Abflüsse deutlich unterschritten. Für wohnortnahe Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentren wird mit noch geringeren Auswirkungen gerechnet.

Auswirkungsprognose für nicht-zentrenrelevante[10] Sortimente

Neben den Auswirkungen der Änderung Nr. 1 in den gemäß LEP sowie der Dortmunder Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten sind auch die Auswirkungen bestimmter nicht-zentrenrelevanter Sortimente fachgutachterlich[11] überprüft worden.

---

[8] „Augenoptik, Hörgeräte": Lünen 6,1%, Witten 6,0%, Kamen 6,0%, Unna 6,1%, Schwerte 6,3%, Herdecke 6,4%, Castrop-Rauxel 6,2%, Herne 5,5%, Recklinghausen 5,4%, Waltrop 6,2%. „Uhren & Schmuck": Lünen 6,8%, Witten 6,6%, Kamen 7,5%, Unna 6,9%, Schwerte 7,4%, Herdecke 7,4%, Castrop-Rauxel 6,8%, Herne 6,0%, Recklinghausen 5,9%, Waltrop 7,2%.

[9] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen, Dezember 2018.

[10] nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Dortmunder Sortimentsliste von 2013

[11] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen: Ergänzung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, März 2020

Dabei handelt es sich um Sortimente, die gemäß der Dortmunder Sortimentsliste in Dortmund zwar nicht als zentrenrelevant gelten, die aber funktional sinnvolle Ergänzungen von Einkaufszentren darstellen und deshalb in die Positivliste der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelssortimente (*vgl. Pkt. 5*) aufgenommen werden. Entsprechende Sortimente, wie z.B. Elektrogroßgeräte, werden teilweise als ergänzende Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Schwerpunkt angeboten. Sie gelten auch gemäß der im LEP enthaltenen Sortimentsliste nicht als zentrenrelevant. Einige der Sortimente sind aber in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen in Dortmund in unterschiedlichem Umfang vorhanden und werden in bestimmten Nachbargemeinden des Dortmunder Umlandes im Rahmen der jeweiligen lokalen Sortimentslisten als zentrenrelevant gewertet. So werden beispielsweise „Bettwaren / Matratzen", „Campingartikel und Zubehör", „Lampen, Leuchten, Leuchtmittel" in der Stadt Bochum, „Kinderwagen" in der Stadt Lünen und „Fahrräder und technisches Zubehör" in den Kommunen Bochum, Lünen und Schwerte als zentrenrelevant gewertet. Daher wurden auch die potentiellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenkontingente in den in Dortmund nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen auf zentrale Versorgungsbereiche fachgutachterlich untersucht.

Für jede der geplanten Sortimentsgruppen wurde fachgutachterlich eine Verträglichkeitsberechnung unter Einhaltung eines Schwellenwerts von maximal 10 % Umsatzverlagerung aus den am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereichen durchgeführt. Die in der Änderung Nr. 1 als sortimentsspezifische Obergrenzen enthaltenen Verkaufsflächenkontingente (*vgl. Pkt. 5*) entsprechen daher dem jeweiligen Höchstwert in den einzelnen Sortimentsgruppen, der umsetzbar wäre, ohne die Schwelle von 10% Umsatzverlagerungen aus dem jeweils am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereich zu überschreiten. Die sich ergebenden Verkaufsflächenkontingente in den einzelnen in Dortmund nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen fallen in den meisten Fällen sehr niedrig aus und nehmen Größenordnungen von unter 1.000 qm ein. Auch Sortimentsgruppen wie „Bettwaren / Matratzen" und „Lampen und Leuchten und Leuchtmittel" nehmen weniger als 2.000 qm ein. Lediglich die Kontingente für „Möbel" mit maximal 10.000 qm und „Campingartikel" mit maximal 8.300 qm Verkaufsfläche besitzen einen größeren Umfang.

Die Schwellenwertberechnung wurde exemplarisch an den potentiell am stärksten von der Änderung Nr. 1 und damit auch der Erhöhung der Flächenobergrenzen in zentrenrelevanten Sortimenten betroffenen zentralen Versorgungsbereichen ausgerichtet. Diese liegen innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes und damit deutlich näher am Vorhabenstandort als zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden des Umlandes. Konkret wurden potentielle Auswirkungen auf die Dortmunder City sowie die Stadtbezirkszentren Nordstadt, Neue Mitte Eving, Hörde und Hombruch berechnet und vor dem Hintergrund der vorhandenen Angebotsstrukturen städtebaulich bewertet. Da das Einkaufszentrum bzw. der Vorhabenstandort der Änderung Nr. 1 in der Dortmunder City liegt, ist für diese insgesamt eher ein Umsatzzuwachs durch eine Ausschöpfung der entsprechenden Sortimentskontingente bei gleichzeitigen Umsatzumverteilungen innerhalb der City zu erwarten. Als Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung ist

festzuhalten, dass auch die in den betroffenen Dortmunder Stadtbezirkszentren zu erwartenden maximalen sortimentsspezifischen Umsatzabflüsse nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen dieser zentralen Versorgungsbereiche führen werden. Der Fachgutachter schließt entsprechende negative Auswirkungen auch für die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden im Dortmunder Umland aus. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass mit vielen der nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geringere Umsätze als in „klassischen" zentrenrelevanten Sortimenten von Einkaufszentren wie „Bekleidung" erwirtschaftet werden können. Daher ist eine Ausschöpfung dieser Kontingente in dem Einkaufszentrum auch aus fachgutachterlicher Sicht nicht sehr wahrscheinlich.

Weitere raumordnerische Erfordernisse zur Einzelhandelssteuerung

LEP, GEP und Regionalplanentwurf beinhalten weitere Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die nicht für die Änderung Nr. 1 relevant sind und daher vollständigkeitshalber nur kurz angeführt werden.

Die im LEP enthaltenen Grundsätze 6.5-4 und 6.5-6 und das Ziel 6.5-5 (entsprechend im Regionalplanentwurf Grundsätze 1.11-4, 1.11-6 und Ziel 1.11-5) beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und beinhalten insbesondere Vorgaben zur Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Im Gegensatz hierzu handelt es sich bei der Änderung Nr.1 um ein Planvorhaben mit einem Kernangebot aus zentrenrelevanten Sortimenten, das lediglich durch nicht-zentrenrelevante Sortimenten ergänzt wird. Zudem liegt der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich. Der Bebauungsplan setzt keine Differenzierung zwischen Kern- und Randsortimenten fest, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist. Bei einer analogen Anwendung des Grundsatzes 6.5-4 (Regionalplanentwurf Grundsatz 1.11-4) auf die Änderung Nr.1 ist aber festzuhalten, dass die in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehenen niedrigen Verkaufsflächenkontingente keinen Gesamtumsatz ermöglichen, der die Kaufkraft der Einwohner Dortmunds für die geplanten Sortimentsgruppen überschreitet.

Ziel 6.5-7 des LEP und entsprechend im Regionalplanentwurf Ziel 1.11-7 beziehen sich auf die Überplanung von Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Ziel 6.5-8 des LEP, Festlegung Nr. (5) des Ziels Nr. 13 des GEP und Ziel 1.11-8 Regionalplanentwurf umfassen inhaltlich übereinstimmend das Planungsgebot, dem Entstehen von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie sind daher für die Änderung Nr.1 mit integrierter Standortlage nicht relevant. Der Grundsatz 6.5-9 des LEP sieht die Berücksichtigung Regionaler Einzelhandelskonzepte in Regionalplanungsverfahren vor, Ziel 6.5-10 (entsprechend im Regionalplanentwurf Ziel 1.11-10) gibt die analoge Anwendung der Erfordernisse der Raumordnung für Vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB vor. Beide raumordnerischen Erfordernisse sind daher nicht relevant für die Änderung Nr.1. Grundsatz 1.11-11 des Regionalplanentwurfes enthält die die Vorgabe, dass bestehende zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und

geschützt werden sollen und die Neuplanung sowie Erweiterung zentraler Versorgungsbereiche mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden sollen. Bei der Änderung Nr.1 handelt es sich nicht um die Neuplanung oder Erweiterung eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern - wie oben ausgeführt - um ein Vorhaben zur Stärkung und Sicherung der Funktion der Dortmunder City als bestehendem zentralen Versorgungsbereich.

Einzelhandelskonzepte

Gemäß Grundsatz 1.11-9 des Regionalplanentwurfes sollen die Kommunen regionale und kommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten und regelmäßig fortschreiben und diese i.R. von Planungen in die Abwägung einstellen. Die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie des Masterplans Einzelhandel sind auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene städtebauliche Planungen bzw. Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Änderung Nr. 1 entspricht auch den Vorgaben dieser beiden Einzelhandelskonzepte.

Regionales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) wird zur Zeit des Verfahrens der Änderung Nr. 1 fortgeschrieben. Im Rahmen der Fortschreibung sind aber gegenüber dem letzten Stand von 2013 keine Änderungen derjenigen inhaltlichen Anforderungen an Einzelhandelsvorhaben vorgesehen, die die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n betreffen. Die im REHK enthaltenen grundlegenden Ziele zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstrukturen in der Region geben die Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie die städtebauliche und regional verträgliche Gestaltung großflächiger Einzelhandelsvorhaben vor. Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen sollen nach einheitlichen Kriterien bewertet werden. Darüber hinaus ist die Stärkung einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ein weiteres Ziel. Das REHK beinhaltet Steuerungsregeln für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, differenziert nach der Zentrenrelevanz ihrer Kernsortimente. Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben werden zwischen den am REHK beteiligten Nachbargemeinden auf dieser Grundlage beraten und abgestimmt. Vorgesehen ist ein kooperativer Abstimmungsprozess mit dem Ziel des Regionalen Konsenses über das Vorhaben als Verfahrensergebnis. Für die Änderung Nr. 1 ist die Steuerungsregel 1 des REHK relevant, die für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten die Lage in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich sowie in einem zentralen Versorgungsbereich vorgibt und ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches und der Vorhabengröße einfordert.

Die Änderung Nr. 1 entspricht den Zielen und der Steuerungsregel 1 des REHK, da das von zentrenrelevanten Sortimenten als Angebotskern geprägte Einkaufszentrum in dem funktional dafür geeigneten zentralen Versorgungsbereich, der Dortmunder City

mit oberzentraler Versorgungsfunktion, - und entsprechend auch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) - liegt. Das Einkaufszentrum ist ein wichtiger Magnetbetrieb für die Dortmunder City. Der mit dem REHK verfolgte übergeordnete Zweck, die Nachbargemeinden vor einem städtebaulich schädlichen Wettbewerb zu schützen, wird mit der Änderung Nr. 1 gewahrt. Sowohl die Erweiterungen der zentrenrelevanten Sortimente wie auch die explizite Aufnahme nicht-zentrenrelevanter Sortimente in die Positivliste der zulässigen Sortimente sind in ihren Maßen fachgutachterlich auf die kommunale und regionale Verträglichkeit überprüft worden (s.o.). Die Verträglichkeit wurde sowohl für die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche wie auch für die Nahversorgung festgestellt.

Der Arbeitskreis des REHK hat sich frühzeitig mit dem Vorhaben befasst und in seiner Sitzung am 15.03.2019 den Regionalen Konsens zu den gutachterlich überprüften Veränderungen der Verkaufsflächenobergrenzen in den zentrenrelevanten Sortimenten festgestellt. Aus Anlass der Ergänzung der in Dortmund nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurde er erneut im März 2020 informiert. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Kommunales Einzelhandelskonzept - Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel ist das vom Rat der Stadt Dortmund mit letzter Fortschreibung am 13. Februar 2014 beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept und umfasst die maßgeblichen Ziele und Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Dortmund. Der Masterplan Einzelhandel beinhaltet auch die Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund. Das übergeordnete Ziel des Masterplans Einzelhandel beinhaltet die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Dortmund als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Dabei soll die Versorgung im Dortmunder Stadtgebiet gewährleistet werden durch ein hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen, integrierten Nahversorgungsstandorten und ergänzenden Sonder(gebiets)standorten für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel. Vordringliches Ziel ist es dabei, die oberzentrale Funktion Dortmunds mit einer besonderen Fokussierung auf die Entwicklung der City als Hauptzentrum zu erhalten und auszubauen. Die weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren) bilden das Grundgerüst der wohnungsnahen Grundversorgung und übernehmen z.T. zusätzliche, über die reine Nahversorgung hinausgehende Funktionen. Dies gilt insbesondere für die zehn Stadtbezirkszentren. Dezentrale Standorte ergänzen das flächendeckend auszubildende Nahversorgungsnetz. Drei Sondergebietsstandorte übernehmen im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Güter arbeitsteilig Versorgungsfunktionen, die die zentralen Versorgungsbereiche ergänzen.

Der Masterplan Einzelhandel dient nicht zuletzt auch als Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsvorhaben wie Neuansiedlungen und Erweiterungen. Er umfasst Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung, die als Ansiedlungsregeln auf Vorhaben anzuwenden sind. Für die Änderung Nr. 1 sind die Grundsätze Nr. 2 und Nr. 1 relevant. Grundsatz

Nr. 2 gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in der City oder den Stadtbezirkszentren als zentrale Versorgungsbereiche realisiert werden sollen. Dabei soll sich die Verkaufsflächendimensionierung des Vorhabens an der jeweiligen Hierarchiestufe ausrichten. Bei Einzelhandelsvorhaben in der Dortmunder City gilt das Ziel des Erhalts und der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion sowie regionalen Ausstrahlung der Dortmunder City als Hauptzentrum. Die regionale Verträglichkeit sowie die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren sind zu berücksichtigen. Grundsatz Nr. 1 betrifft Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Diese sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen als Grundgerüst einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung untergebracht werden, wobei die Verkaufsflächendimensionierung in einem angemessenen Verhältnis zur Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches innerhalb der Zentrenhierarchie eingehalten werden soll.

Die Änderung Nr. 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n entspricht den im Masterplan Einzelhandel formulierten Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung, da der Standort des Vorhabens in der Dortmunder City mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegt und das Planvorhaben selbst einen Beitrag zur Sicherung des Einkaufszentrums als wichtigem Magnetbetrieb für die zentralörtliche Funktion leisten soll. Die Verträglichkeit der Änderung Nr. 1 für die Einzelhandelsstrukturen und insbesondere zentralen Versorgungsbereiche in der Region, d.h. in den im Einzugsbereich liegenden Nachbarkommunen sowie innerhalb der Stadt Dortmund selbst wurde dabei im Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchung nachgewiesen. Mit dem Änderungsvorhaben und der gutachterlichen Untersuchung wurde auch der für die Beratung von Einzelhandelsvorhaben und die Umsetzung des Masterplans Einzelhandel als Expertengremium mit empfehlender Funktion eingerichtete und vom Rat der Stadt beauftragte Konsultationskreis Einzelhandel befasst. Der Konsultationskreis Einzelhandel hat in seinen Sitzungen am 07.03.2019 und 05.03.2020 eine positive Empfehlung für die geplanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes InW 125n abgegeben. Dabei wurden die im Rahmen der Änderung Nr. 1 enthaltenen reduzierten Obergrenzenerhöhungen in den beiden Branchen „Foto und Optik“ sowie „Uhren und Schmuck“ zugrunde gelegt.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n ist in dem seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum (EKZ)“ dargestellt. Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans InW 125n liegt außerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 20.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte. Dies gilt auch für den aktuellen Entwurfsstand des in Aufstellung befindlichen zukünftigen Landschaftsplans Dortmund-Mitte.

4.4 Aktuelles Bauplanungsrecht

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan InW 125n gilt die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2009 aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung 1990.

Der Bebauungsplan weist den Planänderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" aus. Es ist eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 33.000 qm sowie eine Liste zulässiger Einzelhandelsbranchen mit jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Die Summe der einzelnen branchenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen beträgt mehr als 33.000 qm, so dass im Rahmen der maximalen Gesamtverkaufsfläche bereits Spielräume für unterschiedliche Angebotszusammensetzungen bestehen. Die Verkaufsflächenobergrenzen beruhen auf einer Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2008.

Die für das Sondergebiet festgesetzte Liste zulässiger Nutzungen umfasst darüber hinaus Schank- und Speisewirtschaften, eine Hausbrauerei in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer Schank- und Speisewirtschaft, nicht störende Handwerksbetriebe, Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke, Büro- und Praxisräume sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO. Durch Einzelhandelsverkaufsflächen von nicht störenden Handwerksbetrieben dürfen die Gesamtverkaufsfläche und die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen der Einzelhandelsbranchen nicht überschritten werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan schließt klarstellend städtebaulich unerwünschte Nutzungen aus. Teilweise sind auch Freizeitgroßeinrichtungen ausgeschlossen, die zusammen mit einem Einkaufszentrum den Charakter eines Urban Entertainment Center ergeben und gegebenenfalls andere Einzugsbereiche erzielen würden. Die Nutzungsausschlüsse umfassen „Betriebe zum Vertrieb oder zur Vorführung von Filmen, Darbietungen, Schriften, Abbildungen sowie Artikeln mit pornographischen Inhalten", Spielhallen, „Betriebe mit virtuellen Spielmöglichkeiten mit gewaltverherrlichenden, jugendgefährdenden Inhalten", Multiplexkinos und Diskotheken.

Der rechtswirksame Bebauungsplan gibt die Erschließung des Einkaufszentrums für den Kfz-Verkehr über die Festsetzung von zwei Ein- und Ausfahrtbereichen verbindlich vor. Die Ein- und Ausfahrtbereiche sind räumlich begrenzt auf die Zufahrten der beiden Parkhausspindeln, die zum einen in der Hövelstraße und zum anderen in der südlichen Martinstraße die in den Obergeschossen des Einkaufszentrums realisierten Parkdecks erschließen. Alternative Grundstückszufahrten sind damit ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes geben die geschlossene Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaße von Grundflächenzahl (GRZ = 1,0), Geschossflächenzahl (GFZ = 3,1) und die Gebäudehöhe als

Oberkante baulicher Anlagen vor. Letztere wurde für unterschiedliche Bereiche des Sondergebietes angepasst an die Entwurfsplanungen zum Einkaufszentrum und einen für die Planaufstellung durchgeführten Architektenwettbewerb differenziert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen sowie Baulinien an zwei Stellen, zum Westenhellweg und zur ebenfalls im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche am Hohen Wall, festgesetzt und deckt das Sondergebiet bis auf zwei kleine Teilflächen an der Silberstraße bzw. der Straße Grafenhof vollständig ab. Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus Ausnahmeregelungen zum Maß der baulichen Nutzung, eine Belastungsfläche in der Passage zwischen der Straße Grafenhof und der Silberstraße für die Stadt Dortmund über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein hier verlaufendes Leitungsrecht für die DEW21. Der Bebauungsplan beinhaltet diverse Hinweise, u.a. auch eine Kennzeichnung des Großteils des Sondergebietes als Altlastenverdachtsfläche.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Änderung Nr. 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n - ehemalige Thier-Brauerei - erfasst in der Hauptsache die Art der baulichen Nutzung des festgesetzten und bereits realisierten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" und beinhaltet darüber hinausgehend die Umstellung des Änderungsbereiches auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Einführung einer Festsetzung zur Dachbegrünung für das Sondergebiet samt ergänzender textlicher Planhinweise.

Im Rahmen der Änderung Nr. 1 werden u.a. keine Veränderungen von Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes vorgenommen, die die bauliche Gestaltung der in dem Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen vorgeben. So bleiben das Baufeld, die bisher bereits zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, die vorgegebene geschlossene Bauweise genauso unverändert wie die beiden die Erschließung des Sondergebietes bestimmenden Bereiche mit Ein- und Ausfahrten.

5.1 Umstellung auf die aktuelle BauNVO

Auf die Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes InW 125n findet die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2) Anwendung. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen für diesen Bebauungsplan.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung Nr. 1 gibt für ihren Geltungsbereich, d.h. das erfasste Sondergebiet „Einkaufszentrum", in § 1 die nunmehr geltende Art der baulichen Nutzung vor. Die bereits

im rechtswirksamen Bebauungsplan InW 125n erfolgte Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" wird im Rahmen der Änderung Nr. 1 beibehalten.

Zulässige Nutzungen

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum" dient gemäß seiner Zweckbestimmung der Unterbringung des bereits realisierten Einkaufszentrums. Dabei stellt die Zweckbestimmung des Sondergebietes keine Vorhabenkontingentierung dar[12]. Zulässig ist das „Einkaufszentrum" als baulicher Anlagentyp. Es zeichnet den bereits realisierten Bestand nach. Für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktion der City ist die Erzielung der Magnetwirkung durch diesen Einzelhandelsbetriebstyp und nicht eine diesbezügliche Vorhabenkontingentierung entscheidend. Gleiches gilt für die Verkaufsflächenbegrenzungen zur Umsetzung des Ziels der Vorhabenverträglichkeit für die Einzelhandelsstrukturen in Dortmund und der Region. Die Änderung Nr. 1 setzt eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie die zulässigen Einzelhandelssortimentsgruppen mit jeweils sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen fest (*siehe unten*). Der zur Zeit des Planänderungsverfahrens geltenden höchstrichterlichen Rechtsprechung[13] entsprechend sind sämtliche in dem ausgewiesenen Sondergebiet liegenden Flurstücke zu einem in der Hand eines Eigentümers liegenden Grundbuchgrundstück vereint worden, so dass die Kongruenz von Sondergebiet und Baugrundstück als Voraussetzung für die Festsetzung grundstücksbezogener Verkaufsflächenobergrenzen für die Änderung Nr. 1 vorliegt. Aufgrund der Vereinigung der Flurstücke innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zu einem einzigen Buchgrundstück handelt es sich vorliegend um (zulässige) grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen.

Innerhalb der baulichen Anlage „Einkaufszentrum" sind weitere ergänzende Nutzungen zulässig. Der in dem bereits rechtswirksam ausgewiesenen Sondergebiet geltende Katalog zulässiger Nutzungen wird durch die Änderung Nr. 1 nahezu unverändert übernommen. Zulässig sind im Rahmen der baulichen Anlage „Einkaufszentrum" zum einen Nutzungen, die typischerweise den Einzelhandel als Kernnutzung von Einkaufszentren ergänzen. Zu diesen zählen Gastronomie („Schank- und Speisewirtschaften"), nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseure, Schuster, Schlüsselmacher) und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke (z.B. Sportstudios) als Freizeitnutzungen. Nicht zuletzt aufgrund der baulichen Integration des ehemaligen Thier-Brauerei-Verwaltungsgebäudes als denkmalwertes Gebäude in das errichtete Einkaufszentrum gehören auch Büro- und Praxisräume sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zur zulässigen Nutzungspalette. Dies gilt auch für die bereits vor der Errichtung des Einkaufszentrums vorhandene Hövels-Hausbrauerei mit Gastronomie, so dass eine Hausbrauerei in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer Schank- und Speisewirtschaft weiterhin im Rahmen der Änderung Nr.1

[12] vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18)
[13] ebd.

zulässig ist. Die Festsetzung, dass es hierbei um eine Hausbrauerei handelt, stellt weiterhin sicher, dass keine Großbrauerei mit entsprechendem Emissionspotential (u.a. Geruch und Verkehrslärm) zulässig ist.

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum" unterscheidet sich mit diesem Nutzungskatalog weiterhin wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung und genügt damit den Anforderungen des § 11 Abs. 1 BauNVO. Das Sondergebiet umfasst zwar die Zulässigkeit einiger der in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten als Ergänzungen innerhalb der baulichen Anlage „Einkaufszentrum", insbesondere sind aber keine selbständigen Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, zentrale Kultureinrichtungen und Wohnungen zulässig. Im Gegensatz zu Gewerbegebieten sind keine gemäß § 8 BauNVO zweckbestimmenden Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Im Vergleich zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO und Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO sind keine den Gebietscharakter mitbestimmenden Wohnnutzungen in dem Sondergebiet zulässig.

Inhaltlicher Kern der Änderung Nr. 1 ist die Anpassung und größtenteils Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimentsgruppen. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung von Verkaufsflächenkontingenten in bestimmten nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, die eine typische bzw. sinnvolle Angebotsergänzung innerhalb eines Einkaufszentrums darstellen können und für die durch diese Festsetzung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird. Diese sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen müssen durch alle Ladeneinheiten mit einem entsprechenden Angebot insgesamt eingehalten werden. Die Veränderungen bzw. Erhöhungen der Verkaufsflächenkontingente wurden fachgutachterlich im Hinblick auf ihre Verträglichkeit in der Region sowie innerhalb Dortmunds unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche überprüft und bestätigt (*vgl. Pkt. 4.1*)[14].

Die festgesetzten Sortimentsgruppen der Änderung Nr. 1 sind im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan begrifflich stärker differenziert. Dies liegt darin begründet, dass die vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene und in der Bauleitplanung in Dortmund anzuwendende Dortmunder Sortimentsliste seit dem Inkrafttreten der Bebauungsplanes InW 125n überarbeitet wurde. Der zuletzt im Jahr 2013 beschlossene Stand der Dortmunder Sortimentsliste (*siehe Anlage 3*) weist entsprechend stärker differenzierte und weniger zusammengefasste Sortimentsbegriffe auf als die dem rechtswirksamen Plan zugrunde liegende Sortimentsliste. Teilweise sind einzelne Sortimente in Dortmund mittlerweile nicht mehr zentrenrelevant. Einige dieser mittlerweile nichtzentrenrelevanten Sortimente stellen aber typische oder sinnvolle Ergänzungen von Einkaufszentrenangeboten dar oder sind als Randsortimente Angebotsbestandteile

[14] Die i.R. der Änderung Nr. 1 festgesetzten Sortimentsgruppen samt jeweiliger Auflistung der einzelnen Sortimente sind der Dortmunder Sortimentsliste entsprechend differenzierter als die subsummierenden Einzelhandelsbranchenbegriffe der Einzelhandelsuntersuchung. Deren Anhang beinhaltet eine entsprechende Zuordnung der Sortimente der Dortmunder Sortimentsliste zu den Branchen als Oberbegriffen. vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen, Dezember 2018

von Einzelhandelsgeschäften mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Elektrogroßgeräte in Elektrofachmärkten oder Fahrräder in Sportfachmärkten). Sie werden daher als nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen in der Änderung Nr.1 explizit mit entsprechenden Obergrenzen festgesetzt. Die Dortmunder Sortimentsliste beachtet im Rahmen ihrer Differenzierung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente die im Landesentwicklungsplan NRW verbindlich vorgegebene Sortimentsliste der Anlage 1 des Ziels Nr. 6.5.2.

Die detaillierten Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelssortimenten bzw. -sortimentsgruppen und Verkaufsflächenobergrenzen sind erforderlich, um die auch langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowie die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Einzelhandelsstrukturen der Stadt Dortmund sowie der Nachbargemeinden im Einzugsgebiet sicher zu stellen. Bei Einhaltung dieser Obergrenzen im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung insbesondere keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums von 33.000 qm wird im Rahmen der Änderung Nr. 1 unverändert beibehalten. Die Gesamtsumme aller Einzelhandelsverkaufsflächen in dem Sondergebiet muss diese Obergrenze einhalten. Dazu zählen auch gemäß der aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommenen Festsetzung Einzelhandelsverkaufsflächen von nicht störenden Handwerksbetrieben (z.B. Schuhverkauf durch einen Schusterbetrieb). Die Änderung Nr. 1 führt daher nicht dazu, dass das Einkaufszentrum eine größere Dimension einnehmen kann. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass durch das Einkaufszentrum keine erheblichen zusätzlichen Umsätze und entsprechend Kaufkraftzuflüsse generiert werden, die über das aktuell fachgutachterlich ermittelte Maß hinausgehen. Die Gesamtverkaufsfläche ist gleichzeitig auch im Zusammenwirken mit den sortimentsbezogenen Obergrenzen ein maßgeblicher Faktor für die Verkehrserzeugung eines Einkaufszentrums.

Die Summe der festgesetzten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenkontingente beträgt zwar deutlich mehr als die Gesamtverkaufsfläche 33.000 qm. Zu berücksichtigen ist aber dabei, dass die festgesetzte und gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan unveränderte Gesamtverkaufsfläche die gleichzeitige Ausschöpfung aller sortimentsspezifischen Obergrenzen verhindert. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch die Summe aller Einzelhandelsangebote in zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten einzuhalten. Die höheren sortimentsbezogenen Verkaufsflächenkontingente ermöglichen es lediglich, den Angebotsmix auf der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche stärker zu variieren und damit gegebenenfalls nachfrageorientiert auszurichten. Die Erhöhung der Angebote in einem bestimmten Sortiment setzt bei einer vollständig belegten Gesamtverkaufsfläche stets die Reduzierung der Angebote in anderen Sortimenten voraus[15]. Das bedeutet, dass im Rahmen der Änderung Nr. 1 haupt-

[15] Ein fiktives Beispiel: Die Gesamtverkaufsfläche von 33.000 qm ist bis auf ein Ladenlokal mit 1.000 qm, aus dem ein Computer- und Elektronikfachgeschäft ausgezogen ist, vollständig belegt. Die leerstehende Fläche

sächlich diese bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan angelegte Variationsmöglichkeit vergrößert bzw. flexibilisiert wird. Dabei unterliegen Sortimentsänderungen als Nutzungsänderungen der Prüfung in den Baugenehmigungsverfahren, in deren Rahmen die Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche sowie der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sicher gestellt wird.

Für den Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sind nachfolgend aufgeführte Veränderungen von Verkaufsflächenobergrenzen vorgesehen. Die Veränderungen umfassen nicht alle zentrenrelevanten Sortimente und stellen für die Sortimentsgruppe „Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör" eine Reduzierung gegenüber der bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Größenordnung dar.

zentrenrelevante Sortimentsgruppen	**rechtswirksamer Bebauungsplan InW 125n**	**Planung Änderung Nr. 1**	**Differenz**
Nahrungs- u. Genussmittel Getränke Blumen (Indoor)	3.500 qm	3.500 qm	0
Apothekenwaren Drogeriewaren medizinische u. orthopädische Artikel Parfümerie u. Kosmetikartikel	2.000 qm	4.000 qm	+ 2.000 qm
Bekleidung	19.500 qm	22.000 qm	+ 2.500 qm
Schuhe Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	3.000 qm	4.500 qm	+ 1.500 qm
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- u. Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	800 qm	2.000 qm	+ 1.200 qm
Glas / Porzellan / Keramik Haushaltswaren	1.000 qm	2.000 qm	+ 1.000 qm

kann dann mit Anbietern von Sortimenten belegt werden, deren Obergrenzen noch nicht ausgeschöpft sind. Da das Sortiment „Bekleidung" bisher auf 19.000 qm Verkaufsfläche angeboten wird, ist hier noch ein Ansiedlungsspielraum von 3.000 qm bis zum Ausschöpfen der festgesetzten Obergrenze von 22.000 qm verfügbar. Entsprechend könnte das leerstehende Ladenlokal vollständig mit einem Bekleidungsanbieter belegt werden. Gleichzeitig weist der Angebotsmix des Einkaufszentrums 1.000 qm weniger an Computer- und Elektronik-Angeboten auf. Ein Centermanagement muss dann entscheiden, welcher Nutzungsmix innerhalb der durch die Festsetzungen gesetzten Grenzen insgesamt am sinnvollsten ist, um für Kunden attraktiv zu bleiben.

Computer u. Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik u. Multimedia Fotoapparate, Digitalkameras u. Zubehör	7.000 qm	5.000 qm	- 2.000 qm
Augenoptik Hörgeräte	600 qm	1.450 qm	+ 850 qm
Uhren / Schmuck	650 qm	1.400 qm	+ 750 qm
Bücher Papier, Büroartikel, Schreibwaren Zeitungen / Zeitschriften	2.100 qm	2.100 qm	0
Sportartikel / Sportkleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Jagdartikel, Waffen u. Zubehör	1.700 qm	3.000 qm	+ 1.300 qm
Modellbau inkl. Zubehör Bastel- u. Künstlerartikel Spielwaren Musikinstrumente u. Zubehör Sammlerbriefmarken u. -münzen	1.000 qm	1.000 qm	0

Folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind im Rahmen nebenstehender maximaler Verkaufsflächenobergrenzen zulässig.

nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen	**Verkaufsflächen-obergrenze Änderung Nr.1**
Bettwaren / Matratzen	1.500 qm
Sportgroßgeräte	800 qm
Campingartikel	8.300 qm
Elektrogroßgeräte	800 qm
Kinderwagen	800 qm
Lampen u. Leuchten, Leuchtmittel	1.800 qm
Möbel	10.000 qm
Fahrräder u. technisches Zubehör	600 qm

Teppiche (Einzel- u. Rollware), Bodenbeläge	300 qm
Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	600 qm

Nutzungsausschlüsse

Die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan erfolgten, teilweise klarstellenden Nutzungsausschlüsse für das Sondergebiet werden im Rahmen der Änderung Nr. 1 beibehalten und ergänzt. Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan klarstellend ausgeschlossen gewesen sind Multiplexkinos und Diskotheken, da diese auch in Urban Entertainment Centern wie dem CentrO Oberhausen integrierten Freizeitgroßeinrichtungen wesentliche Zusatzverkehre und zumeist auch eine Vergrößerung der Einzugsbereiche von Einkaufszentren bewirken. Diese Wirkung ist im Falle des Bebauungsplanes InW 125n und seiner Änderung Nr. 1 nicht erwünscht und die Nutzungen sind daher weiterhin ausgeschlossen.

Der Katalog der bisher bereits ausgeschlossenen „Betriebe zum Vertrieb oder zur Vorführung von Filmen, Darbietungen, Schriften, Abbildungen sowie Artikeln mit pornographischen Inhalten" (z.B. Sexkinos, Striptease- und Tabledance-Bars, Erotikshops), Spielhallen und „Betriebe mit virtuellen Spielmöglichkeiten mit gewaltverherrlichenden, jugendgefährdenden Inhalten" (z.B. Videogame-Halls) wird durch die Änderung Nr. 1 übernommen und ergänzt durch den Ausschluss von Wettbüros, Paintball-, Lasertag- und Airsoftanlagen. Diesen Nutzungen bzw. Nutzungsunterarten ist gemeinsam, dass sie aus - auch besonderen - städtebaulichen Gründen nicht in der Dortmunder City erwünscht sind. Die City hat zwar u.a. auch die elementare stadtbildende und -prägende Funktion, im urdemokratischen Sinne das Abbild einer pluralistischen Stadtgesellschaft zu sein. Nutzungen mit potentiell jugendgefährdendem oder gewaltverherrlichendem Charakter oder dem Potential, städtebauliche Abwertungsprozesse („trading-down-Prozesse") zu verursachen oder zu verstärken, können jedoch das vielseitige Gefüge „Innenstadt" gefährden und sind daher in dem Sondergebiet, als einem wesentlichen Baustein, der City Dortmunds ausgeschlossen.

Ein Teil dieser Nutzungen, insbesondere Spielhallen, Sexkinos und (Sport-) Wettbüros, sind Unterarten von Vergnügungsstätten. Obwohl Vergnügungsstätten per se nicht im Rahmen der Positivliste der in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten aufgeführt werden, erfolgt die explizite Festsetzung ihrer Unzulässigkeit sowie der Ausschluss von Diskotheken als eine weitere Unterart von Vergnügungsstätten zum einen klarstellungshalber, so dass auch eine spätere Genehmigung im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB auszuschließen ist. Zum anderen kann die Zuordnung einiger dieser Nutzungstypen zu den Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von ihrer konkreten baulichen Gestaltung (z.B. Sportwettbüros) schwierig sein bzw. gezielt unterlaufen werden. Teilweise unterliegt die Zuordnung auch einer noch nicht abschließenden Bewertung in der Rechtsprechung bzw. der insgesamt stets dynamischen Entwicklung des Freizeitsektors sowie der gesamtgesellschaftlichen Akzeptanz. Aufgrund des mit diesen Nutzungsarten verbundenen hohen städtebaulichen Schädigungspotentials hat der Rat der Stadt Dortmund im Jahr 2014 den Masterplan Vergnügungsstätten als städtebauliches

Entwicklungs- und Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das u.a. in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Der Masterplan Vergnügungsstätten definiert die „Dortmunder City" als schutzwürdigen Stadtraum, dessen Attraktivität und Funktionsfähigkeit als zentralem Versorgungsbereich mit oberzentraler Bedeutung insbesondere vor einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Spiel- und Erotikbereiches zu schützen ist.

Nutzungen des Erotik- und Sexgewerbes inklusive der zum Einzelhandel zählenden Erotikshops sowie Nutzungen des Glücksspiel- und Wettgewerbes können schwerwiegende negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung verursachen. Bereits bei vereinzeltem Auftreten prägen sie im Regelfall das Image ihrer Umgebung negativ. In der Folge können Abwertungsprozesse, sogenannte „trading-down-Prozesse", auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Publikumsverkehr, z. T. auch Milieuausbildung) auch zu einer ablehnenden Haltung Standort suchender oder bereits ansässiger Anwohner oder Gewerbetreibender gegenüber einem ganzen Standortumfeld führen. Diese Prozesse und Auswirkungen können sich insbesondere bei einer räumlichen Konzentration entsprechender Nutzungen zusätzlich verstärken. In letzter Konsequenz kann dies in einem Wegzug Ansässiger mit entsprechendem Anspruch an ihr Standortumfeld und dann zunehmenden Laden- und Wohnungsleerständen enden. Es können zumindest teilweise städtebauliche Funktionsverluste der betroffenen Gebiete die Folge sein. Teilweise können diese Verdrängungseffekte auch aufgrund der im Vergleich zum inhabergeführten Einzelhandel höheren Mietzahlungsfähigkeit z.B. von Spielhallenunternehmen entstehen oder verstärkt werden.

Unter den Ausschluss von Wettbüros fallen nicht die typischerweise im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Verkauf von Zeitschriften, Tabakwaren und zum Teil auch Schreibwaren verbundenen traditionellen Lottoannahmestellen. Die Annahme von Lottoscheinen bzw. der Verkauf von Gewinnlosen stellt hier - u.a. aufgrund fehlender dominanter oder zum Verweilen einladender Einrichtungsgegenstände wie z.B. Bildschirmen oder dem Aufenthalt dienenden Mobiliars - nicht den charakterprägenden Kern einer (Laden-) Nutzung dar und verursacht daher im Regelfall auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.

In Paintball-, Lasertag- und Airsoftanlagen versuchen Besucher bzw. Nutzer, sich mit Farbkugeln, Laserlicht und anderen, den Schusswaffengebrauch simulierenden Hilfsmitteln gegenseitig zu jagen und körperlich zu treffen. Es werden mitunter auch durch gegeneinander antretende Teams kriegsähnliche Gefechtssituationen simuliert. Dies trifft auch für bestimmte „Betriebe mit virtuellen Spielmöglichkeiten" zu, in deren Rahmen der virtuelle Raum im Vordergrund steht. IT- und hardware-technische Entwicklungen führen aber zu einer abnehmenden Abgrenzbarkeit. Ungeachtet der Frage, ob diese Freizeitnutzungen, z.B. durch Vereins- und Liga-Bildungen, und die Stätten ihrer Ausübung einen Sport-(anlagen)-ähnlichen oder eher trieborientierten Vergnügungsstätten-artigen Charakter annehmen können, stellen die ausgeschlossenen baulichen Anlagen und Nutzungsunterarten aus Sicht der Stadt Dortmund aufgrund der in ihnen

letztlich stattfindenden Simulation von Tötungs- und Verletzungshandlungen eine städtebaulich unerwünschte Nutzung innerhalb der Dortmunder City und damit auch innerhalb des darin liegenden Sondergebietes „Einkaufszentrum" dar. Die mit ihnen verbundene imagebildende Wirkung für ihre Umgebung besitzt auch das Potential, städtebaulich wirksame negative Abwertungsprozesse („trading-down") zu verursachen oder zu verstärken.

5.3 Dachbegrünung

Im Rahmen der Änderung Nr. 1 wird für das Sondergebiet „Einkaufszentrum" die Festsetzung neu aufgenommen, dass die flach geneigten Dachflächen mit einer Neigung von maximal 15 Grad zu begrünen sind. Die Festsetzung gibt hierzu konkretisierend vor, dass die Begrünung mindestens extensiv und nach dem anerkannten Stand der Technik zu erfolgen hat. Die Änderung Nr. 1 umfasst einen Texthinweis, in dem bezüglich des anerkannten Standes der Technik auf die Einhaltung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen wird. Um eine gesicherte Funktionserfüllung zu gewährleisten, ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage festgesetzt. Bei einer extensiven Dachbegrünung müssen Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) verwendet werden und 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Die Dachbegrünung ist zu ihrem dauerhaften Erhalt fachgerecht zu pflegen, so dass gegebenenfalls entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen ist. Die Festsetzung beinhaltet Ausnahmen von der Begrünungspflicht für bestimmte Teile von Dachflächen, deren abweichende Gestaltung technisch erforderlich ist. So sind Ausnahmen für Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten sowie Wegeflächen (Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln, Kiesstreifen, Wegeplatten) zulässig. Klarstellend ist festzuhalten, dass das offen, ohne Überdachung gestaltete oberste Parkdeck des Einkaufszentrums keine Dachfläche im Sinne der Festsetzung ist.

Die Festsetzung entspricht der grundsätzlichen in Dortmund verfolgten Vorgehensweise, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in klimatisch besonders belasteten Bereichen des Stadtgebietes wie der Innenstadt die Begrünung flacher Dächer als Maßnahme und Beitrag gegen die Ausbildung sogenannter Hitzeinseln vorzugeben.

Dachbegrünungen besitzen in stadtklimatischer, entwässerungstechnischer und ökologischer Hinsicht positive Wirkungen. Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen

sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für eine gegebenenfalls angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Eine fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen. Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Reduzierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten. Ein begrüntes Dach gilt als „harte Bedachung" und bietet somit Schutz vor Flugfeuer und strahlender Wärme.

Ein im Rahmen der Änderung Nr. 1 aufgenommener Texthinweis hebt die Möglichkeit hervor, Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Hierzu sind Photovoltaikanlagen aufzuständern. Soweit eine Photovoltaikanlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität von Photovoltaikanlagen aus.

Die Hamburger ECE hat bereits bei der Errichtung des Einkaufszentrums freiwillig die Begrünung der flachgeneigten Dachflächen realisiert, so dass die Festsetzung die vorhandene Dachbegrünung planungsrechtlich für die Zukunft absichert oder für den Fall einer in der Zukunft liegenden Neubebauung verbindlich vorgibt. Zusätzliche Kosten entstehen daher durch die Festsetzung für das bereits realisierte Einkaufszentrum nicht.

6. Verkehrsanbindung

Der rechtswirksame Bebauungsplan gibt die Erschließung des Sondergebiets für den Kfz-Verkehr über die Festsetzung von zwei Ein- und Ausfahrtbereichen verbindlich vor. Die Ein- und Ausfahrtbereiche sind räumlich begrenzt auf jeweils einen Teilabschnitt der Hövelstraße und der südlichen Martinstraße. Ihre Lage entspricht der im Zeitpunkt der Planaufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes vorgesehenen und später realisierten Lage der beiden Parkhausspindeln, die die in den Obergeschossen des realisierten Einkaufszentrums errichteten Parkdecks erschließen. Alternative Grundstückszufahrten sind damit ausgeschlossen. Das Sondergebiet ist über die Hövelstraße direkt und die Martinstraße sowie die anschließende Straße Grafenhof an den Hiltropwall bzw. Straße Hoher Wall als Hauptverkehrsstraße angebunden. Der Wall führt wiederum zu den Ein- und Ausfallstraßen der Dortmunder City mit Anschluss an das regionale und überregionale Fernstraßennetz. Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ausgehend von einem Verkehrsgutachten neben

der baulich erforderlichen Unterteilung der Silberstraße andere Straßenbaumaßnahmen zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Verkehrserschließung planungsrechtlich vorbereitet, die bei der Realisierung des Einkaufszentrums umgesetzt wurden. Diese beinhalten die Aufweitung der Hövelstraße und ihre Öffnung für den Beidrichtungsverkehr sowie die Errichtung zweier Kreisverkehre, zum einen im Bereich Hövelstraße, Silberstraße, zum anderen im Bereich Martinstraße, Grafenhof. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen bezüglich der Leistungsfähigkeit des erschließenden Straßennetzes hat sich seit der Errichtung des Einkaufszentrums bewährt.

Für die Änderung Nr. 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes liegt eine Stellungnahme[16] des Einzelhandelsgutachterbüros vor, in deren Rahmen nicht nur die historische Entwicklung der Besucherfrequenzen sowie Parkhausfrequenzen aufbereitet wurde (*vgl. Pkt. 3*), sondern auch die infolge der geplanten Anhebungen der (zentrenrelevanten) Sortimentsobergrenzen zu erwartenden potentiellen Frequenzerhöhungen prognostiziert wurden. Die Aussagen der Frequenzprognose gelten auch unter Berücksichtigung der geplanten Ergänzungen durch nicht-zentrenrelevante Sortimente[17]. Der gutachterlichen Stellungnahme zufolge gehen mit dem deutlichen Rückgang der Besucherfrequenzen in dem Einkaufszentrum in den letzten Jahren auch gesunkene Frequenzen der Parkdecks einher (Zählwerte der ECE für die beiden Parkhauseinfahrten des Einkaufszentrums in der Hövel- und Martinstraße). Der Rückgang der Parkhauseinfahrten wird für den Zeitraum 2012 bis 2018 mit 9,2% angegeben, wobei zwischen 2017 und 2018 mit circa -7 % der stärkste Rückgang dokumentiert wird. Der Einzelhandelsgutachter geht davon aus, dass trotz der geplanten Verkaufsflächenanpassungen und einer verbesserten Steuerung des Sortimentsmixes nicht mehr die Besucherfrequenzen der ersten Jahre nach der Eröffnung wieder erreicht werden können, sondern dass sich im besten Fall mittelfristig Besucherzahlen wie im Jahr 2016 (circa 32.500 Besucher pro Tag) erzielen lassen. Entsprechendes wird für die Frequentierung der Parkdecks prognostiziert.

Die für das Jahr 2016 gezählten durchschnittlichen Parkhausfrequenzen (2027 Einfahrten pro Tag) liegen nur wenig über der aktuellsten und in 2018 festgestellten Parkhausfrequentierung (1867 Einfahrten pro Tag), so dass gerade einmal 160 Fahrten pro Tag und Richtung (320 Fahrten insgesamt) durch die Änderung Nr. 1 verursacht würden. Die Verkehrsmenge des Einkaufszentrums nach Umsetzung der Änderung Nr. 1 würde immer noch weit unter der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum rechtswirksamen Bebauungsplan als „worst case" unterstellten Verkehrsmenge (4.000 Pkw-Fahrten pro Tag und Richtung) liegen, die auch Eingangsgröße für die weitere Fachgutachten (Verkehrslärm, Lufthygiene) war.

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt hat diese von der Änderung Nr. 1 zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Rückgriff auf eine eigene Verkehrszählung aus dem Jahr 2016 an den Knotenpunkten Hoher Wall / Grafenhof und Hoher Wall / Hövelstraße

---

[16] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Stellungnahme zur Prognose von künftigen Besucherfrequenzen, März 2019

[17] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen: Ergänzung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, März 2020.

in Verhältnis zu den Verkehrsmengen auf den Straßen gesetzt, die das Einkaufszentrum und Sondergebiet erschließen. Die Verkehrszählung von 2016 ergab für die das Einkaufszentrum unmittelbar erschließenden Straßen Grafenhof und Hövelstraße Verkehrsmengen, die sehr deutlich unter der Prognose des Verkehrsgutachtens zum rechtswirksamen Bebauungsplan für das Jahr 2015 lagen (Kfz/24h: Grafenhof nördlich Wall = 1.850 in 2016 statt 4.000 in Prognose, Hövelstraße nördlich Wall = 7.450 in 2016 statt 10.260 in Prognose). Für den Wall als Erschließungsring der City wurden in 2016 Verkehrsmengen über den Prognosewerten des Verkehrsgutachtens gezählt (Kfz/24h: Hiltropwall nördlich Grafenhof = 37.450 in 2016 statt 34.900 in Prognose, Hoher Wall zwischen Grafenhof und Hövelstraße: 37.850 in 2016 statt 33.800 in Prognose, Hoher Wall südöstlich Hövelstraße: 38.100 in 2016 statt 32.010 in Prognose). Diese höheren Verkehrsmengen auf dem Wall wurden offenbar nicht durch Fahrten zum bzw. vom Einkaufszentrum verursacht. Die Verteilung der von der Änderung Nr.1 zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte analog zum Verkehrsgutachten des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Als Ergebnis sind gegenüber den Zählwerten von 2016 Verkehrszunahmen auf lediglich niedrigem Niveau von +6,1% in der Straße Grafenhof (Kfz/24h: 1.850 in 2016 + 112 Planverkehr = 1.962 Gesamtverkehr) und von +2,4% in der Hövelstraße (Kfz/24h: 7.450 in 2016 + 176 Planverkehr = 7.626 Gesamtverkehr). Die in der Verkehrsuntersuchung des rechtswirksamen Bebauungsplanes prognostizierten Verkehrsmengen (Grafenhof = 4.000 Kfz/24h, Hövelstraße = 10.260 Kfz/24h) werden bei weitem nicht erreicht. Für die einzelnen Wallabschnitte liegen die Verkehrsmengen zwar über der gutachterlichen Verkehrsprognose des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die von der Änderung Nr.1 zu erwartende Verkehrsmengenzunahme auf den einzelnen Wallabschnitten sind hingegen mit +0,3% bzw. +0,4% so gering, dass sie im Bereich der Nichtnachweisbarkeit liegen (Kfz/24h: Hiltropwall nördlich Grafenhof: 37.450 in 2016 + 120 Planverkehr (+0,3%) = 37.570 Gesamtverkehr, Hoher Wall zwischen Grafenhof und Hövelstraße: 37.850 in 2016 + 104 Planverkehr (+0,3%) = 37.954 Gesamtverkehr, Hoher Wall südöstlich Hövelstraße: 38.100 in 2016 + 168 Planverkehr (+0,4%) = 38.268 Gesamtverkehr).

Festzuhalten bleibt, dass von der Änderung Nr. 1 keine Verkehrszunahme zu erwarten ist, die die Leistungsfähigkeit der erschließenden Straßen beeinträchtigen könnte.

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum" verfügt nicht zuletzt aufgrund seiner Nähe von weniger als 500 m zum Dortmunder Hauptbahnhof als Verkehrsknotenpunkt von regionalen und überregionalen Bahnverbindungen und zahlreichen Dortmunder Stadtbahnlinien über eine hervorragende Erreichbarkeit mit den Verkehrsmitteln des öffentliche Personennahverkehrs und bietet damit ganz im Gegensatz zu Einzelhandelsstandorten auf der „Grünen Wiese" ein hohes Potenzial für eine verkehrssparsame und umweltverträgliche Erschließung.

Das Sondergebiet liegt unmittelbar am Westenhellweg als Haupteinkaufs- und Fußgängermeile der Dortmunder City. Angrenzende Verbindungsstraßen wie die nördliche Martinstraße, die Potgasse und die Silberstraße wurden zugunsten einer verbesserten fußläufigen Erschließung im Zuge der Errichtung des Einkaufszentrums zu verkehrsbe-

ruhigten Bereichen umgebaut. Dieser Umbau ist nunmehr auch für den östlichen Abschnitt der Silberstraße zur Hansastraße erfolgt, so dass jetzt auch eine sehr gute fußläufige Verbindung zur besseren Vernetzung zwischen dem Einkaufszentrum und dem Hansaplatz als Standort des Karstadt Warenhauses sowie Fachmarktes Karstadt Sport und des Dortmunder Wochenmarktes als wichtige Frequenzbringer der Dortmunder City besteht.

Neben den Mischverkehrsflächen ist das Einkaufszentrum auch über Radwege entlang des Walls für den Radverkehr gut zu erreichen. Im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums wurde zur Verbesserung der Wallquerung für Radfahrer und Fußgänger eine Vergrößerung des Stützpunktes in der Wallmitte südöstlich der Hövelstraße umgesetzt. Die Änderung Nr. 1 führt zu keinen vorhabenbedingten weiteren Erfordernissen an die Erreichbarkeit mit weiteren Verkehrsmitteln. Maßnahmen im Rahmen des laufenden Förderprojektes „Emissionsfreie Innenstadt" wie der fahrradfreundliche Umbau eines Teilabschnittes des Wallrings zwischen Schwanen- und Ostwall werden die Erreichbarkeit der City mit dem Fahrrad weiter verbessern.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird weiterhin durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird auf der Grundlage des bestehenden Konzessionsvertrags durch die DEW21 in Abstimmung mit der Dortmunder Feuerwehr, gegebenenfalls in Abhängigkeit von konkreten Bauvorhaben sowie zugehöriger Brandschutzkonzepte, sichergestellt.

Im Rahmen der Änderung Nr.1 erfolgen keine Änderungen des Planungsrechtes, die die Belange der Ver- und Entsorgung betreffen.

8. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die erstmalige Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n diente der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Areals der Thier-Brauerei als Brachfläche innerhalb des Dortmunder Wallringes und damit in integrierter Citylage. Trotz dieser grundsätzlich als Maßnahme der Innenentwicklung zu bezeichnenden Vorhabeneigenschaft war der rechtswirksame Bebauungsplan gemäß UVPG aufgrund der mit der erstmaligen Ansiedlung des Einkaufszentrums zusammenhängenden Umweltauswirkungen in einem Planverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufzustellen.

So wurden auch die sich im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums ergebenden Anforderungen des Immissionsschutzes (sowohl bezüglich der Einwirkungen auf das Sondergebiet wie auch der planbedingten Emissionen) im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes umfassend auf der Grundlage entsprechender Fachgutachten ermittelt und unter Berücksichtigung des gemäß § 50 BImSchG grundsätzlich geltenden Trennungsgebotes in die bauleitplanerische Abwägung

eingestellt. Die Entstehung bei der Planaufstellung nicht erwarteter Immissionsschutzkonflikte ist in der seit der Eröffnung des Einkaufszentrums Ende 2011 bestehenden Nachbarschaft mit seiner Umgebung nicht zu erkennen, so dass sich hieraus auch kein gegebenenfalls im Sinne einer Nachsteuerung umweltrelevanter Regelungsbedarf für die Änderung Nr. 1 ergibt.

Im Gegensatz zur Planaufstellung als erstmaliger Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung des Einkaufszentrums werden im Rahmen der Änderung Nr. 1 keine Veränderungen von Festsetzungen des Sondergebietes vorgenommen, die die zulässige bauliche Ausprägung regeln. So bleiben die Grundflächenzahl (GRZ) als maßgebliche Festsetzung für die Flächenversiegelung sowie die überbaubare Grundstücksfläche, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen und die geschlossene Bauweise als die wesentlichen Vorgaben des Bebauungsplanes für die Gebäudeposition und -kubatur gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert. Ebenfalls unverändert bleibt gleichzeitig die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 33.000 qm als wesentliche Determinante für potentiellen Einzelhandelsumsatz und Verkehrserzeugung. Die zulässigen Einzelhandelssortimente ändern sich nicht grundlegend. Sie werden in einem bezüglich der regionalen und lokalen Versorgungsstrukturen verträglichen Maß erhöht und ergänzt. Die Erschließung des Sondergebietes ist nicht Gegenstand der Änderung Nr. 1, sondern wird weiterhin über die beiden bereits festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche vorgegeben.

Für das Verfahren der Änderung Nr. 1 wurde daher geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen.

Die Änderung Nr. 1 stellt als Planvorhaben in absoluter Citylage eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar. Das Vorhaben dient der Stabilisierung und Attraktivierung des Einkaufszentrums Thier-Galerie als wichtigem Magnetbetrieb der Dortmunder City und damit auch der Stabilisierung und Stärkung der oberzentralen Funktion der Dortmunder City und der Stadt Dortmund insgesamt. Damit dient das Vorhaben sowohl direkt wie auch indirekt der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 13a Abs.2 Nr. 3 BauGB. Der nachhaltige Erfolg der Ansiedlung des Einkaufszentrums als Maßnahme der Innenentwicklung und Wiedernutzung einer in der City gelegenen Brachfläche im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB wird dabei gesichert (*s.u.*).

Gemäß § 13a BauGB werden an die Zulässigkeit der Durchführung einer Bebauungsplanaufstellung und hier -änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren weitere Bedingungen geknüpft.

Weist der aufzustellende oder zu ändernde Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm auf, so ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Zu prüfen ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ob der Bebauungsplan bzw. die Planänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die in ihren

Aufgabenbereichen durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Änderung Nr. 1 erfasst das im rechtswirksamen Bebauungsplan InW 125n ausgewiesene Sondergebiet für das Einkaufszentrum vollständig. Da das Sondergebiet eine Fläche von 21.150 qm umfasst und eine Grundflächenzahl von 1,0 ausgewiesen und realisiert ist, war eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Diese wurde im Oktober 2019 unter Beteiligung der in ihren Aufgabenbereichen durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Als Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist festzuhalten, dass die Änderung Nr. 1 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Der Ergebnisbericht der Vorprüfung des Einzelfalls ist dieser Begründung als Anlage beigefügt (*siehe Anlage 1*).

Als weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren darf gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Änderung Nr. 1 wird zwar keine Vergrößerung der Verkaufsfläche insgesamt geplant. Die beabsichtigte Anhebung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen umfasst aber insgesamt eine mögliche Änderung der Nutzung innerhalb des Einkaufszentrums auf einer Fläche von deutlich mehr als 1.200 qm Geschossfläche. Damit ist gemäß der Anlage 1 des UVPG Nr.18.8 in Verbindung mit Nr.18.6 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG für die Änderung Nr. 1 durchzuführen. Diese neben der ebenfalls erforderlichen Vorprüfung gemäß § 13a BauGB durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls dient der Überprüfung, ob durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können. Die allgemeine Vorprüfung nach dem UVPG wurde im September 2019 durchgeführt. Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist festzuhalten, dass durch die Änderung Nr. 1 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können. Der Ergebnisbericht der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist dieser Begründung als Anlage beigefügt (*siehe Anlage 2*).

Die Ergebnisse der Vorprüfungen des Einzelfalls gemäß BauGB und UVPG besitzen auch vor dem Hintergrund der nach ihrer Durchführung erfolgten Ergänzung der Festsetzungen der Änderung Nr. 1 durch die Verkaufsflächenkontingente in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin Gültigkeit. Durch das Einzelhandelsgutachterbüro wurde bestätigt[18], dass sich durch diese Ergänzung weder im Hinblick auf die planbedingten Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche noch die planbedingten Besucherfrequenzen und damit die Verkehrserzeugung Veränderungen ergeben.

[18] vgl. Dr. Lademann & Partner, Die Thier-Galerie in Dortmund - Verträglichkeitsuntersuchung zur Änderung der Sortimentsgrenzen: Ergänzung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, März 2020

Darüber hinausgehende landesrechtliche Prüfpflichten bestehen nach der Anlage 1 des Nordrhein-Westfälischen Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW) nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen (Störfall) nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Da es im Dortmunder Stadtgebiet keine Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) gibt und es sich bei einem Einkaufszentrum um keinen Störfallbetrieb im Sinne des BImSchG respektive der 12. BImSchV handelt und solche auch nicht in der Umgebung vorhanden sind, stehen diese beiden Vorgaben nicht der Anwendung eines beschleunigten Verfahrens zur Änderung Nr. 1 entgegen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen für die Durchführung der Änderung Nr. 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

Im beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB u.a. von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Umweltrelevante Aspekte der Planung werden aber in der Begründung zum Bebauungsplan betrachtet und bei der Planung berücksichtigt.

9. Umweltrelevante Aspekte der Planung

Dem rechtswirksamen Bebauungsplan InW 125n liegen umfangreiche umweltbezogene Fachgutachten zugrunde, auf deren Grundlage Festsetzungen und textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Diese Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise bleiben auch nach Durchführung der Änderung Nr. 1 unveränderter Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes InW 125n und gelten damit auch weiterhin im Geltungsbereich der Änderung Nr. 1. Sie decken den auf der Ebene der Bauleitplanung notwendigen Regelungsbedarf weiterhin ab. Einzelheiten hierzu sind dem rechtswirksamen Bebauungsplan InW 125n und der zugehörigen Planbegründung zu entnehmen.

Bodenschutzklausel

Da im Rahmen der Änderung Nr. 1 lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird und die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleiben, wird durch die Planänderung keine über den bislang bereits planungsrechtlich zulässigen und vorhandenen Zustand hinausgehende Versiegelung vorbereitet. Es werden keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flä-

chen umgenutzt. Die im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünfläche südlich des Einkaufszentrums wird nicht von der Änderung Nr. 1 berührt. Die Planung entspricht der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u.a. die Möglichkeiten zur Innenentwicklung z.B. durch die Wiedernutzung von Brachflächen zu nutzen. Im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurde die Brache der ehemaligen Thier-Brauerei planungsrechtlich für die Wiedernutzung durch das Einkaufszentrum vorbereitet. Die Änderung Nr. 1 trägt zur Sicherung dieser erfolgreichen Innenentwicklungsmaßnahme bei.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Durch die Änderung Nr.1 wird lediglich die Art der baulichen Nutzung in einer so geringfügigen Weise geändert, dass keine über den bislang bereits planungsrechtlich zulässigen und vorhandenen Zustand hinausgehenden oder anders gearteten Eingriffe vorbereitet oder zulässig werden. Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt aus. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden damit auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Durch die Änderung Nr. 1 werden keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hervorgerufen.

Klima, Landschaft, Umgang mit Niederschlagswasser

Die Dortmunder City ist wie die meisten Innenstädte durch eine deutliche klimaökologische Vorbelastung mit einer deutlichen Überwärmung gekennzeichnet. Im Rahmen der Änderung Nr. 1 wird für das Sondergebiet die Pflicht zur Dachbegrünung als positiver Beitrag zum Lokalklima und einer Verlangsamung des Abflusses von Niederschlagswasser festgesetzt (*vgl. Pkt. 5.3*). Die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan InW 125n mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzte öffentliche Grünfläche mit altem Laubbaumbestand liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 und bleibt damit auch zukünftig planungsrechtlich als unversiegelte Fläche mit lokaler positiver klimatischer Wirkung gesichert. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht von der Änderung Nr. 1 berührt. Da im Rahmen der Änderung Nr.1 keine Änderung der die zulässige städtebauliche Kubatur betreffenden Festsetzungen erfolgt, werden keine klima- und luftrelevanten Auswirkungen auf Luftaustauschbeziehungen oder sich potentiell aufheizende Baumassen hervorgerufen.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei befindet sich ein denkmalwertes Gebäude innerhalb des Plangebietes der Änderung Nr. 1 (*vgl. Pkt. 10*).

Immissionsschutz

Durch die Änderung Nr. 1 werden weder anlagenbezogene (z.B. Gewerbelärm, Licht, Geruch) noch mit dem potentiellen Verkehrsaufkommen zusammenhängende abwägungsrelevante Auswirkungen (Verkehrslärm, Lufthygiene) hervorgerufen. Insbesondere das Verkehrsaufkommen des Sondergebietes wird sich weiterhin deutlich unterhalb der fachgutachterlich bei der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes prognostizierten Verkehrsmenge bewegen (*vgl. Pkt. 6*). Das Sondergebiet selbst wird durch die Änderung Nr. 1 nicht in seiner Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen verändert, da keine über die bisher bereits zulässigen gewerblichen Nutzungsarten hinausgehenden Nutzungen oder Nutzungen mit höherer Sensibilität zulässig werden.

Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeffizienz

Bei der Planung und Errichtung des Einkaufszentrums wurde großer Wert auf die Nutzung natürlichen Lichteinfalls gelegt, die einen Beitrag zur Einsparung von Energie darstellt. Der Hauptgebäudekörper wird von einem gläsernen Dach überspannt. Der Gastronomiebereich weist ebenfalls eine Lichtkuppel auf. Die Änderung Nr. 1 berücksichtigt diesen Umstand im Rahmen der eingeführten Festsetzung zur Dachbegrünung, die entsprechende Ausnahmen für Lichtkuppeln beinhaltet (*vgl. Pkt. 5.3*). Die Hamburger ECE als Betreiberin des Einkaufszentrums prüft und erprobt auf Eigeninitiative und freiwilliger Basis die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in ihren Einkaufszentren zur Förderung der emissionsarmen und potentiell fossile Brennstoffe sparenden Elektromobilität.

Die Änderung Nr. 1 weist im übrigen keine weiteren umweltrelevanten Aspekte auf. Weitere Einzelheiten können den dieser Begründung als Anlagen beigefügten Ergebnisberichte der durchgeführten Vorprüfungen des Einzelfalls entnommen werden.

10. Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 125n sowie im Planbereich der Änderung Nr. 1 liegende baulich in Abstimmung mit dem Denkmalschutz in das Einkaufszentrum integrierte ehemalige Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei ist denkmalwert im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. In der näheren Umgebung des Einkaufszentrums befinden sich mehrere denkmalwürdige bzw. bereits in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragene Baudenkmäler. Unmittelbar benachbart an der öffentlichen Grünfläche zum Hohen Wall steht das ehemalige Postscheckamt als eingetragenes Baudenkmal. Am Westenhellweg steht mit dem Gebäude Nr. 83 ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in der Nähe eines der Haupteingänge zum Einkaufszentrum. Denkmalwert ohne bisherige Eintragung ist das Gebäude der ehemaligen Landeszentralbank auf der gegenüber liegenden Seite des Hohen Walls. Mit der Liebfrauenkirche in der Amalienstraße und dem Fernmeldeamt am Westentor befinden sich weitere Baudenkmäler in der Umgebung.

Die Belange des Denkmalschutzes und des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes dieser Baudenkmäler wurden im Rahmen der Entwurfsphase des realisierten Einkaufszentrums durch eine enge Abstimmung mit den Denkmalbehörden auch im Qualifizierungsverfahren berücksichtigt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes wurden durch eine der Bauphase vorgeschaltete archäologische Bodensondierung umgesetzt.

Die Änderung Nr. 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes erfasst keine Festsetzungen, die - wie z.B. die zulässige Gebäudehöhe - Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes haben.

11. Entschädigungsansprüche

Nach § 42 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB kann ein Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Nach § 42 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB können nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist nur Entschädigungsansprüche für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung entstehen. Dies setzt voraus, dass durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Grundstücksnutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen sich aus dieser Nutzung ergebenden Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes unmöglich gemacht oder deutlich erschwert werden. Voraussetzung für eine Entschädigung ist auch in diesem Fall eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n - ehemalige Thier-Brauerei - wird nach Ablauf der oben genannten Sieben-Jahres-Frist ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 18.12.2009 durchgeführt. Die Änderung Nr. 1 betrifft das Einkaufszentrum als zulässige und ausgeübte Grundstücksnutzung. Die Änderung Nr.1 wird auf Betreiben und Wunsch der ECE Hamburg als Eigentümerin des Grundstückes und des Einkaufszentrums, d.h. im Einvernehmen, durchgeführt. Die Planungsinhalte sind mit der ECE Hamburg abgestimmt und umfassen nahezu ausnahmslos - fachgutachterlich überprüfte - Erhöhungen der festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen. Nur in einer Sortimentsgruppe - Unterhaltungselektronik etc. - wird die diesbezügliche Verkaufsflächenobergrenze von 7.000 qm auf 5.000 qm reduziert. Die Anhebungen der Verkaufsflächenobergrenzen in anderen zentrenrelevanten Sortimenten umfassen jeweils Größenordnungen zwischen 750 qm und 2.500 qm. Zielsetzung der ECE Hamburg für die Anpassung der Verkaufsflächenobergrenzen ist eine höhere Flexibilität bei der Wahl des Angebotsmixes des Einkaufszentrums, dessen zulässige Gesamtverkaufsfläche auch weiterhin 33.000 qm umfasst. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass durch die Änderung Nr. 1 die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen sich aus dieser Nutzung ergebenden Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes weder unmöglich gemacht noch deutlich erschwert werden. Das Gegenteil ist der Fall. Es ist daher auch keine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes zu befürchten.

Daher sind keine Entschädigungsansprüche der Eigentümerin des Einkaufszentrums und des überplanten Grundstückes infolge der Änderung Nr. 1 zu erwarten.

12. Flächenbilanzierung

Sondergebiet „Einkaufszentrum“	circa 21.100 qm
Gesamtgröße des Planänderungsgebietes	circa 21.100 qm

Dortmund, 02.04.2020

N i e d e r g e t h m a n n

Bereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1: Ergebnisbericht der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Anlage 2: Ergebnisbericht der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. §§ 7, 9 UVPG
- Anlage 3: Dortmunder Sortimentsliste, Stand 21.03.2013