Begründung

zur

Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes

In W 218
- östlich Schnettkerbrücke -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis:

Teil A

1. Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Situation im Planänderungsbereich 4

3. Ziele und Zwecke der Planung 4

4. Bestehendes Planungsrecht 7

4.1 Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet u. angrenzende Bereiche, Masterplan Einzelhandel 7

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 13

4.3 Landschaftsplan 14

4.4 Aktuelles Bauplanungsrecht 15

5. Inhalt des Bebauungsplanes 16

5.1 Umstellung auf aktuelle BauNVO 16

5.2 Art der baulichen Nutzung 16

5.3 Überflutungsschutz 21

6. Verkehrsanbindung 22

7. Ver- und Entsorgung 25

8. Umweltbelange, Umweltprüfung (Kurzfassung) 25

9. Bergbauliche Einwirkungen 28

10. Kampfmittelbeseitigung 29

11. Ver- und Entsorgung 29

12. Denkmalschutz 29

13. Entschädigungsansprüche 29

14. Flächenbilanzierung 30

Teil B siehe Umweltbericht

Die Geltungsbereiche der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - unterscheiden sich lediglich darin, dass die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Parzellenunschärfe im Süden geringfügig über den Änderungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht. Da die Untersuchungsräume der Umweltprüfung für die beiden Planänderungen identisch sind, besitzt der Umweltbericht für beide Bauleitpläne Gültigkeit.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West und umfasst den Bereich östlich der Schnettkerbrücke sowie östlich der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden DB-Bahnstrecke, südlich der Bundesautobahn A40 und westlich bzw. nördlich der hier endenden Rosemeyerstraße. Im Änderungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 725, 740 und teilweise 728 (jeweils Gemarkung Dortmund, Flur 14).

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

2. Situation im Planänderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 ist im Zeitpunkt des Planverfahrens weitgehend bebaut. Auf einem zweigeschossigen, einen Großteil der Fläche einnehmenden Sockelbau steht ein sechsgeschossiges scheibenförmiges Bürogebäude in vertikaler Ausrichtung zur A40. Der Gebäudekomplex wird von einer größeren ebenerdigen Stellplatzanlage umgeben. Der ursprünglich von Bosch als Servicecenter genutzte Baukomplex beherbergte seit seiner Umnutzung im Jahre 2008 die Firma „Inhouse“ als Anbieter von hochwertigen designorientierten Einrichtungsgegenständen sowie komplementäre Beratungsdienstleistungen, ergänzt durch ein Gastronomieangebot. Seit Mai 2015 ist die Hamburger Firma „stilwerk“, ebenfalls Anbieterin von designorientierten Einrichtungsgegenständen im Hochpreissegment, als Nachfolgerin des „Inhouse“ in dem Gebäude ansässig.

Mit der starken baulichen Bestandsnutzung geht ein hoher Versiegelungsgrad einher. Die einzigen Grünstrukturen stellen eine grüne Böschung am westlichen Rand zur Bahnstrecke, ein Grünsaum zur A40 und die private Stellplatzanlage gliedernde Baumscheiben dar.

An den Planänderungsbereich schließen sich Autohäuser sowie weitere Gewerbebetriebe entlang der Rosemeyerstraße an.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die parallel durchzuführenden Verfahren zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Beratungs- und Kompetenzzentrums Bau „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ geschaffen.

Das Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau „Inhouse“ wurde im Jahr 2008 unmittelbar östlich der Schnettkerbrücke errichtet. Das Nutzungskonzept des „Inhouse“ hat

designorientierte Möbel- und Einrichtungsangebote im Hochpreissegment sowie zum Thema „Bauen und Einrichten“ passende Dienstleister und Handwerksbetriebe, wie z.B. Innenarchitekten und Elektroinstallationsbetriebe, unter einem Dach vereint. Ziel des Konzeptes ist die Bündelung von Angeboten und Dienstleistungen, die für einen Bauherren im Rahmen eines Bauprojektes oder der Inneneinrichtung erforderlich sein können. Ergänzend sind im „Inhouse“ neben gastronomischen Angeboten auch kulturelle Veranstaltungen durchgeführt worden, wie z.B. Lesungen, Konzerte, Designausstellungen.

Mit der Realisierung des „Inhouse“ war es gelungen, die lange Zeit das westliche Eingangstor zur Dortmunder Innenstadt prägende leerstehende Immobilie des ehemaligen Bosch-Kundendienstes an der B1 bzw. A 40 einer neuen Nutzung zuzuführen und architektonisch im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens aufzuwerten. Als Voraussetzung war die Verträglichkeit der im „Inhouse“ angebotenen Einzelhandelssortimente, in der Hauptsache Möbel und Einrichtungsbedarf zuzüglich ergänzender Randsortimente in geringem Umfang, gutachterlich nachgewiesen worden.

Das „Inhouse“ hat sich seit mittlerweile acht Jahren als positiver „Blickfang“ in die Silhouette aus Westfalenstadion, Westfalenhallen und Florianturm eingereiht und sich gleichzeitig in die Dortmunder Einzelhandelslandschaft integriert, ohne schädliche Auswirkungen auf die zentralen Lagen auszuüben.

Seit dem Mai 2015 ist die Hamburger Firma „stilwerk“ als neue Betreiberin in der „Inhouse“-Immobilie ansässig. Die Firma „stilwerk“ ist bekannt für ihr Konzept, das ebenso wie im bisherigen „Inhouse“ hochwertige designorientierte Möbel- und Einrichtungsangebote sowie ergänzende Dienstleistungen unter einem Dach vereint. „Stilwerk“ hatte bislang nur vier Möbel- und Einrichtungshäuser in den deutschsprachigen Metropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf und Wien betrieben. „Stilwerk“ beabsichtigt, den Standort des bisherigen „Inhouse“ zu stärken. Das bisherige Nutzungskonzept wird beibehalten und gleichzeitig soll eine hausinterne Erweiterung der Verkaufsfläche durch Flächenumnutzungen vorgenommen werden. Ausgehend von einem Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, in dessen Rahmen die zu erwartenden Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Dortmunder Masterplans Einzelhandel, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet sowie des Landesentwicklungsplanes NRW, Teilplan Großflächiger Einzelhandel ermittelt wurden, soll die Gesamtverkaufsfläche des „stilwerk im Inhouse“ von bisher 3.600 qm auf 7.900 qm erweitert werden. Die Erweiterung bezieht sich nahezu ausschließlich auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment, d.h. Möbel inklusive Bettwaren / Matratzen, während zentrenrelevante Randsortimente weiterhin weniger als 800 qm und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen dürfen *(siehe Pkt. 5.2)*.

Das Erweiterungsvorhaben setzt eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - voraus. Der rechtskräftige Bebauungsplan In W 218 setzt in seinem vollständigen Geltungsbereich zwischen der Schnettkerbrücke im Westen und der A40- bzw. B1-Anschlussstelle Wittekindstraße im Osten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Büro / Verwaltung“ fest, in denen Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-

heitliche Zwecke sowie ausnahmsweise auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Dieser Nutzungskanon entspricht der grundsätzlichen auch in der im Jahr 2003 vom Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung „B1“ sowie im Dortmunder Flächennutzungsplan enthaltenen Zielsetzung, die A40 bzw. Bundesstraße B1 in ihrem innerstädtischen Bereich als hochwertige Büromeile der Stadt Dortmund weiter zu entwickeln. Für den Bereich des In W 218 östlich der Schnettkerbrücke ist zudem die Nähe zum Veranstaltungs- und Kongresszentrum Westfalenhallen / Westfalenstadion berücksichtigt worden. Die städtebauliche Rahmenplanung sieht insbesondere auch die Akzentuierung des westlichen Eintrittstors zur Dortmunder Innenstadt durch eine bis zu XX-geschossige turmartige Bebauung in den beiden Bereichen unmittelbar östlich der Schnettkerbrücke sowie westlich der Anschlussstelle Wittekindstraße vor. Zwischen diesen beiden akzentuierten Abschnitten soll eine IV- bis VI-geschossige Bebauung die A40 räumlich fassen.

Einzelhandelsnutzungen sind vor dem Hintergrund dieses planerischen Leitbildes sowie der Vorgaben des Dortmunder Masterplans Einzelhandel und auch des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet stets sehr restriktiv behandelt worden. Als einzige Ausnahme wurde das „Inhouse“ begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes In W 218 im Bereich östlich der Schnettkerbrücke zugelassen und im Rahmen des Bebauungsplanes nur durch eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO überplant. Einer etwaigen, späteren ungesteuerten Umwandlung des „Inhouse“-Areals zu einem konventionellen Einzelhandelsstandort sollte entgegen gewirkt werden. Insbesondere war auch eine Vorgabe des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet zu beachten. Dieses sah bis zu seiner Neufassung im Jahr 2013 vor, dass jede Kommune grundsätzlich und in der Summe aller Angebote im jeweiligen Stadtgebiet eine maximale Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % in der Branche Möbel / Einrichtungsbedarf einzuhalten hatte. Ausnahmen galten nur für sogenannte regionale Möbelstandorte. Diese Vorgabe wurde durch die Konzeptneufassung 2013 dahingehend geändert, dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation nur noch auf einzelne zu bewertende Ansiedlungsvorhaben zu beziehen, aber nicht mehr kumuliert für die gesamte Ansiedlungskommune inklusive bestehender Möbelanbieter nachzuweisen ist. Der jetzt erforderliche Nachweis ist für das geplante Erweiterungsvorhaben im Rahmen eines Fachgutachtens erfolgt *(siehe Pkt. 4.1)*.

Die grundlegenden, bezüglich einer allgemeinen Einzelhandelsentwicklung restriktiven planerischen Zielsetzungen haben für den Bereich östlich der Schnettkerbrücke weiterhin Geltung. Diesen aus dem Masterplan Einzelhandel abgeleiteten Vorgaben entsprechend ist der Standort des „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ auch zukünftig grundsätzlich nicht für eine allgemeine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen. Daher wird das Planrecht lediglich dahingehend geändert, dass die fachgutachterlich überprüfte Erweiterung des Nutzungskonzeptes mit seiner Sonderstellung innerhalb der Dortmunder Einzelhandelslandschaft ermöglicht wird. Mit der Ansiedlung von „stilwerk“ ist es gelungen, ein bundesweit bekanntes und etabliertes Unternehmen im Bereich des

designorientierten Möbel- und Einrichtungsbedarfes für das Oberzentrum Dortmund und den Bereich östlich der Schnettkerbrücke zu gewinnen. Damit kann die Sonderstellung des Standortes für spezialisierte Möbel-, Einrichtungs- und begleitende Dienstleistungsangebote imagewirksam gestärkt werden. Von der hervorragenden Bekanntheit des Unternehmens „stilwerk“ können letztlich sowohl der Standort östlich der Schnettkerbrücke wie auch der oberzentrale Einzelhandelsstandort Dortmund profitieren. Wünschenswert wäre, dass die städtebauliche Entwicklung des weiterhin hauptsächlich für Büro-, Dienstleistungs- und Hotelnutzungen vorgesehenen Bereiches östlich der Schnettkerbrücke hierdurch neuen Auftrieb gewinnt.

Dieser städtebaulichen Zielsetzung entsprechend ist im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 vorgesehen, nur im Bereich des „Inhouse“ bzw. „stilwerks“ die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes „Büro / Verwaltung“ auf „Büro / Verwaltung, Großflächiger Einzelhandel“ zu erweitern. Die bisher zulässigen Nutzungen werden durch ein Möbelhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.900 qm sowie Handwerksbetriebe aus den Bereichen Haustechnik, Elektroinstallation, Sanitär, Heizungsbau, Parkett und Fliesen sowie Maler ergänzt. Für das Möbelhaus werden im Rahmen des vorhabenbezogen ausgerichteten Sondergebietes ausgehend von der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung weitere Festsetzungen zu Randsortimenten getroffen *(siehe Pkt. 5.2)*. Im Gegensatz zu diesen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist die Qualität von Einzelhandelssortimenten nur schwierig zu operationalisieren und daher nicht durch eindeutig bestimmte Festsetzungen regelbar. Aus diesem Grund ist zwischen der Stadt Dortmund sowie dem Vorhabenträger eine Vereinbarung zur dauerhaften Einhaltung der hohen Qualitätsansprüche der angebotenen Einzelhandelssortimente im Rahmen eines **städtebaulichen Vertrages** getroffen worden.

Der Bebauungsplanänderung entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 55. Änderung geändert und die Zweckbestimmung des dargestellten Sondergebietes ergänzt.

Festzuhalten ist, dass als grundlegende Aussage für die zukünftige Flächenentwicklung weiterhin die Darstellung bzw. Ausweisung eines die A 40 begleitenden Sondergebietsstreifens aufrechterhalten wird, in dem in der Hauptsache Büro- und Verwaltungsnutzungen realisiert werden sollen.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet u. angrenzende Bereiche, Masterplan Einzelhandel

Da die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - die planungsrechtlichen Grundlagen für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben schaffen, ist im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erforderlichen Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung neben dem Regionalplan insbesondere auch der **Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes NRW** (LEP) anzuwenden.

Der Teilplan umfasst landesplanerische Vorgaben zur Standortsteuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen insbesondere mit dem Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen als integrierte Standorte vor nicht integrierten, schädlichen Ansiedlungen zu schützen. Die in ihm enthaltenen Ziele der Raumordnung sind zu beachten, in ihm formulierte Grundsätze der Raumordnung sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, so wie auch die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die sich z.B. auch aus landesplanerischen Stellungnahmen ergeben können.

Gemäß der **Festlegung 9** des sachlichen Teilplans ist als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen, dass bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen Regionale Einzelhandelskonzepte in die Abwägung einzustellen sind. Die vorhabenbezogenen Planänderungsverfahren stehen zwar nicht im kausalen Zusammenhang mit einer Regionalplanänderung oder -neuaufstellung. Gleichwohl ist das Einzelhandelsvorhaben nach den Regeln des **Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet** und angrenzende Bereiche beurteilt worden, in dem die Stadt Dortmund Mitglied ist.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des vom Rat der Stadt beschlossenen **Masterplan Einzelhandel** im Rahmen der Vorhabengestaltung und der Bauleitplanung anzuwenden. Der Masterplan Einzelhandel ist das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund und verfolgt als zentrale Ziele und Vorgaben die Stärkung der oberzentralen Funktion Dortmunds und insbesondere auch der Dortmunder City, die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung im Dortmunder Stadtgebiet.

Für die Bebauungsplanänderung wurde eine Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung erstellt, die neben der Überprüfung der einzelnen Vorgaben der oben genannten Pläne und Konzepte auch eine konkrete Ermittlung zu erwartender Umsatzumverteilungen aus zentralen Versorgungsbereichen sowie aus den im relevanten Einzugsbereich liegenden Nachbarkommunen beinhaltet (*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund (28.08.2014) Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung einer geplanten Umstrukturierung des Standortes Inhouse in der Stadt Dortmund.*).

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die geplante Erweiterung des Möbelangebotes im „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Ziele und Grundsätze der Raumordnung) sowie den Zielen und Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und des Masterplan Einzelhandel vereinbar ist. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen aus Nachbarkommunen und deren zentralen Versorgungsbereichen sind begrenzt und lassen keine städtebaulich wirksamen schädlichen Auswirkungen erwarten.

Den Ergebnissen der fachgutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend wurde in der Sitzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche am 26.09.2014 der **Regionale Konsens** für das Vorhaben festgestellt. Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat mit Schreiben vom

12.01.2015 die **landesplanerische Anpassung** der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Im folgenden wird auf die einzelnen Vorgaben aus dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes NRW, Regionalen Einzelhandelskonzept und Masterplan Einzelhandel Dortmund eingegangen.

Der seit dem 18.08.2004 genehmigte Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) legt den Planbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes In W 218 als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Damit wird der **Festlegung 1** des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel als Ziel der Raumordnung entsprochen, das im Interesse einer Stadt der kurzen Wege und zur Vermeidung einer Inanspruchnahme von Freiraum sowie regionalplanerisch festgelegten Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) die Integration von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in die Allgemeinen Siedlungsbereiche vorgibt.

Die **Festlegung 2** gibt als Ziel der Raumordnung für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten die Lage in zentralen Versorgungsbereichen vor. Diese Vorgabe ist für das geplante Vorhaben insofern nicht relevant, als es sich um ein Möbelhaus mit dem Kernsortiment Möbel inklusive Bettwaren / Matratzen handelt. Dieses Sortiment bzw. diese Sortimente zählen gemäß der in der Anlage 1 zum LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthaltenen Sortimentsliste und der vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste 2013 nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Fortschreibung von 2013) sind Möbel nicht zentrenrelevant, während bezüglich Bettwaren / Matratzen auf die jeweils örtlich spezifische Einordnung, d.h. in diesem Fall die Dortmunder Sortimentsliste, verwiesen wird.

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund gibt vor, dass großflächige nichtzentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben vorrangig an den drei Sondergebietsstandorten Aplerbeck-Ost, Bornstraße und Indupark, den drei Hauptstandorten für den „Kofferraumeinkauf“, gebündelt werden sollen. Im Einzelfall sind auch solitäre Standorte außerhalb der drei Sondergebietsstandorte möglich. Dabei soll sich die Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befinden und das zentrenrelevante Randsortiment entsprechend den Regeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes dimensioniert sein *(vgl. Festlegungen 5, 6 sowie Pkt. 5.2)*. Diese Voraussetzungen liegen vor. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bereits bestehenden Solitärstandort. Die hohe Qualität der im „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ angebotenen Artikel bedarf dabei auch einer besonderen Standortqualität, die der exponierte Standort an der Schnettkerbrücke im Zusammenwirken mit der Architektur des Gebäudes erfüllt, das das westliche regionale Einfahrtstor zur Dortmunder Innenstadt prägt.

Die **Festlegung 3** umfasst als raumordnerisches Ziel das Beeinträchtigungsverbot, das die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, z.B. auch in einzelnen Einzelhandelsbranchen, durch zentrenrelevante Vorhaben verbietet. Das geplante Vorhaben weist abgesehen von den stark begrenzten Randsortimenten kein zentrenrelevantes Angebot auf. Dennoch wurden die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund und den im Einzugsgebiet des Vorhabens liegenden Nachbarkommunen mit Möbelanbietern fachgutachterlich untersucht, da diese zum Teil auch in deren zentralen Versorgungsbereichen liegen. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann demnach ausgeschlossen werden.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben wurde in seiner Gesamtheit, d.h. inklusive der Bestandsflächen sowie der vorgesehenen Erweiterung, überprüft. Der Untersuchungsraum deckte die Nachbargemeinden Bochum, Castrop-Rauxel, Herdecke, Herne und Witten ab. Die Untersuchung umfasste eine flächendeckende Erhebung und Berücksichtigung aller Einzelhandelsbetriebe mit Möbeln als Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen sowie aller großflächigen Betriebe mit dem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Entscheidender Indikator zur Bewertung der möglichen Auswirkungen sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bzw. Kaufkraftabflüsse, die das Vorhaben aus den Nachbargemeinden, aber auch innerhalb der Stadt Dortmund bewirken kann. Dabei war insbesondere zu beurteilen, ob die Umsatzumverteilungen schädliche städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen hervorrufen können. Grundsätzlich ist bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens nach geltender Rechtsprechung im Regelfall erst ab einem Schwellenwert von 10 % Umsatzverlagerung eine Einstellung in die bauleitplanerische Abwägung vorzunehmen. Ein Umschlagen rein wirtschaftlicher Auswirkungen von Umsatzverlagerungen in negative städtebauliche Auswirkungen liegt dann vor, wenn Geschäftsaufgaben und dauerhafte Leerstände zu befürchten sind, durch die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung oder die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt wird. Diese „städtebauliche Relevanzschwelle“ kann durchaus höher liegen als der genannte Schwellenwert, im Einzelfall aber auch niedriger.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Einzugsgebietes des Vorhabens wurde durch das Gutachterbüro Junker + Kruse die besondere, auf designorientierte und hochpreisige Artikel ausgerichtete Angebotsqualität des „Inhouse“ und „stilwerk“ berücksichtigt. Diese Qualität führt nach der Einschätzung des Einzelhandelsgutachterbüros zwar zu der Bereitschaft, längere Anfahrtswege in Kauf zu nehmen, und damit zu einem relativ ausgedehnten Einzugsgebiet, spricht aber gleichzeitig nur einen eingeschränkten potentiellen Kundenkreis an. Das Kundenaufkommen wird damit nach der gutachterlichen Einschätzung deutlich geringer als bei einem Möbelhaus mit konventionellem Angebot sein. Das relativ niedrige Kundenaufkommen innerhalb eines weiten Einzugsgebietes führt nach den gutachterlichen Annahmen zu einer starken räumlichen Streuung der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben. So befinden sich innerhalb einer 60minütigen Erreichbarkeit nicht nur die unmittelbaren Nachbargemein-

den Dortmunds, sondern auch das darüber hinausgehende östliche Ruhrgebiet, das Münsterland sowie Sauerland. Das Gutachterbüro nimmt daher und unter Berücksichtigung des geringen Anteils zentrenrelevanter Angebote im Vorhaben an, dass außerhalb des Nahbereiches des Vorhabenstandortes, der sich innerhalb einer Fahrzeit von 20 Minuten befindet, keine rechnerisch darstellbaren Auswirkungen auftreten. Daher ist der Untersuchungsraum des Verträglichkeitsgutachtens auf den Nahbereich beschränkt worden. Dieser umfasst diejenigen Nachbarkommunen Dortmunds, die innerhalb von 20 Minuten Fahrt erreichbar sind und gleichzeitig über relevante Einzelhandelsangebote in dem betrachteten hoch- bis höchstwertigen Einrichtungssegment verfügen.

Dabei ist festzustellen, dass die Konkurrenzsituation in dem zu betrachtenden Spezialsegment „Designerware / hohe Qualität / sehr gehobene Preislage“ nur eingeschränkt vorhanden ist. Angebotsüberschneidungen gibt es neben entsprechenden Fachanbietern auch bei klassischen Einrichtungshäusern, die das hohe Preissegment z.T. ebenfalls ansprechen. Hierzu zählen Möbel Hardeck in Bochum, Zurbrüggen in Herne und Unna sowie Ostermann in Witten. Gemäß Gutachten liegen lediglich die Städte Bochum, Castrop-Rauxel, Herne, Herdecke und Witten im untersuchungsrelevanten Raum. Bei der Bewertung der Zentralitäten der einzelnen Kommunen in der Möbelbranche zeigt sich, dass Dortmund trotz oberzentraler Funktion eine deutlich geringere Zentralität (0,6) aufweist als beispielsweise Bochum (1,0) und erst recht Witten (2,1). Im Vergleich zu den größten Möbelanbietern im Untersuchungsraum (Ostermann in Witten und Hardeck in Bochum mit jeweils circa 39.000 qm Verkaufsfläche und Zurbrüggen in Unna mit 28.000 qm) nimmt das Planvorhaben mit knapp 8.000 qm Verkaufsfläche eine deutlich kleinere Dimension ein.

Im Rahmen der Untersuchung wurden aber auch alle kleinteiligeren Angebotsstrukturen ab 800 qm Verkaufsfläche im Kernsortiment Möbel nach den jeweiligen Standortlagen differenziert berücksichtigt, um neben den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten auch Aussagen zu deren städtebaulicher Relevanz treffen zu können. Die Auswirkungsprognose umfasst ein „Worst Case“- und ein „Moderate Case“-Szenario. Im „Worst Case“ wurde u.a. unterstellt, dass nicht nur die Erweiterungsfläche zusätzliche Umsatzumverteilungen hervorruft, sondern es wurde der gesamte Vorhabenumsatz inklusive Bestandsflächen bei der Wirkungsanalyse berücksichtigt. Im „Worst Case“ sind maximale Umsatzumverteilungen in Höhe von 8 % für die Dortmunder City berechnet worden. Die Innenstädte von Castrop-Rauxel und Bochum verzeichnen in diesem Szenario Umsatzverluste von 7 % bzw. 6 % im Möbelsegment. Vergleichbare Umsatzverluste sind in Streulagen der Städte Castrop-Rauxel (8 %) und Witten (7 %) im „Worst Case“ zu erwarten. Hierbei sind vor allem die Standorte der großen Einrichtungshäuser betroffen. Im übrigen liegen die Umverteilungseffekte im Untersuchungsraum niedriger.

Im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche wurden durch den Fachgutachter zwar sowohl für die Dortmunder City wie auch die Innenstädte von Bochum und Castrop-Rauxel wettbewerbliche Auswirkungen auf die hier vorhandenen Möbelanbieter prognostiziert. Dies sind in Dortmund nicht zuletzt Fachanbieter des hochpreisigen

und designorientierten Möbelsegments, wie Wim Gelhardt und Büker, sowie in Bochum die größeren Anbieter Blennemann und Limpinsel sowie Rodemann in Bochum Linden als Stadtbezirkszentrum und Brauckhoff in Castrop-Rauxel. Die Umsatzumverteilungen werden aber auch vor dem Hintergrund der „Worst Case"-Annahmen nicht als so hoch bewertet, dass ein Umschlagen in schädliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist.

Bezüglich der Zentralität aller Nachbarkommunen im Untersuchungsraum und ihrer Versorgungsstrukturen werden aufgrund der relativ geringen monetären Höhe der Umsatzumverteilungen und aufgrund des hohen Spezialisierungsgrades des Vorhabenangebotes ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen erwartet.

Die **Festlegung 4** des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel beinhaltet als Grundsatz der Raumordnung die in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigende Vorgabe für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, dass der zu erwartende Gesamtumsatz der im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Ansiedlungsgemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet. Diesem raumordnerischen Grundsatz entspricht eine Vorgabe des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, das gemäß seiner Fortschreibung von 2013 die Einhaltung der sogenannten Umsatz-Kaufkraft-Relation für Möbelmärkte und Einrichtungshäuser als Einzelvorhaben vorsieht. Ein Regionaler Konsens kann danach im Regelfall nur erzielt werden, wenn der Umsatz eines Möbelvorhabens nicht die kommunale in dem Kernsortiment vorhandene Kaufkraft übersteigt. Die Relation darf also 100% nicht übersteigen. Entsprechend wurde im Rahmen der fachgutachterlichen Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung die Einhaltung der Umsatz-Kaufkraft-Relation durch das geplante Einzelhandelsvorhaben überprüft. Die Einhaltung des Kriteriums wurde bestätigt. Der Umsatz des geplanten Möbelhauses (Bestand + Erweiterung) liegt sowohl im Kernsortiment wie auch in allen zu berücksichtigenden Randsortimenten deutlich unterhalb des jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraftpotentials in der Stadt Dortmund. Zur Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes des auf hochpreisige Angebote ausgerichteten Vorhabens wurde im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung im Sinne eines „Worst Case"-Szenarios eine hohe, deutlich über dem konventionellen Möbelhandel liegende Verkaufsflächenproduktivität unterstellt. Über alle Sortimente, d.h. das Kernsortiment Möbel sowie die geplanten zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente, ergibt sich im „Worst Case" ein zu erwartender Umsatz von 39,6 Mio. €. Der Umsatz des Vorhabens liegt damit in der Summe aller angebotenen Sortimente, aber auch separat nach den einzelnen Sortimenten aufgeschlüsselt, deutlich unter dem sortimentsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotential in der Stadt Dortmund. Bei alleiniger Bewertung des Kernsortimentes Möbel nimmt der im „Worst Case" erwartete sortimentsspezifische Umsatz eine Größenordnung von 32 Mio. € im Vergleich zu knapp 166 Mio. € Nachfragepotential in Dortmund ein.

Die **Festlegung 5** des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bestimmt als Ziel der Raumordnung verbindlich, dass Sondergebiete für großflächige Einzel-

handelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Gemäß der **Festlegung 6** als raumordnerischer Grundsatz sollen dann die zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt nicht mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche umfassen. Diese Vorgaben sind auch Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, das darüber hinaus auch eine Obergrenze von 800 qm für jedes einzelne zentrenrelevante Randsortiment vorsieht. Das geplante Einzelhandelsvorhaben sowie die im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 enthaltenen Festsetzungen, die Verkaufsflächenobergrenzen für die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente enthalten, entsprechen dieser Vorgabe *(vgl. Pkt. 5.2)*. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente stellt zusammen mit der durch die hohe, designorientierte Angebotsqualität begründeten Sonderrolle des Vorhabens innerhalb der Dortmunder Einzelhandelslandschaft die Vereinbarkeit des Solitärstandortes auch mit den Regeln des Masterplans Einzelhandel her. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktion Dortmunds, ohne schädliche Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte und hier insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche zu entwickeln.

Die **Festlegungen 7 und 8** des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, beide Ziele der Raumordnung, spielen für die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 nur eine untergeordnete bzw. keine Rolle. Festlegung 7 lässt die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Einzelhandelsstandorte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu, um eine notwendige planerische Begrenzung einer von großflächigem Einzelhandel geprägten Bestandssituation vorzunehmen. Festlegung 8 beinhaltet die raumordnerische Handlungsanweisung an Kommunen, bauleitplanerisch dem Entstehen oder der Ausdehnung von Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken. Zwar ist dies nicht der Anlass der Planänderung, jedoch wird durch die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Sondergebietes mit konkreten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen dem Entstehen einer ungesteuerten Einzelhandelsagglomeration entgegengewirkt. Im übrigen ist in den an den Planänderungsbereich angrenzenden Bebauungsplänen eine Einzelhandelsnutzung nicht zulässig. Dies gilt auch für den übrigen Teilbereich des rechtskräftigen In W 218.

Die **Festlegung 10** als raumordnerisches Ziel ist für die beiden Bauleitplanverfahren nicht relevant, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Bundesstraße B1 bzw. Bundesautobahn A40 ist in ihrem innerstädtischen Abschnitt eine der Hauptlagen der Büroentwicklung in Dortmund. Dieser Bedeutung als Büromeile bzw. „Büro-Boulevard“ Dortmunds entspricht die überwiegende Darstellung der an die B1 bzw. A40 angrenzenden Flächen als Sondergebiete mit der Zweckbe-

stimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ (BV) in dem seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund.

Die Änderung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - für den westlichen, an die Schnettkerbrücke anschließenden Teilbereich des „Inhouse-“ bzw. „stilwerk“-Standortes erfordert eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes, da ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich vorbereitet wird. Für einen Teilbereich des zwischen der Schnettkerbrücke und der Anschlussstelle A40 / Wittekindstraße dargestellten Sondergebietes BV wird daher die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Änderungsbereich die Zweckbestimmung des Sondergebietes um den Zusatz „Großflächiger Handel“ ergänzt, so dass das neue Sondergebiet die Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude, Großflächiger Handel“ (BVGH) haben wird. Um den Änderungsbereich bzw. das ergänzte Sondergebiet deutlich von dem übrigen, unmittelbar östlich anschließenden Sondergebiet zu trennen, das weiterhin nur die Zweckbestimmung „BV“ besitzen soll, wird eine die unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung trennende Linie als östlicher Abschluss der 55. Änderung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die 55. Änderung geht dabei geringfügig im Süden über den Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes hinaus. Während der räumliche Geltungsbereich der parzellenscharfen Bebauungsplanänderung auf den unmittelbaren Vorhabenstandort des Einzelhandelsprojektes „Inhouse / stilwerk“ begrenzt ist, wird in die Flächennutzungsplanänderung und damit das neue Sondergebiet „BVGH“ eine südlich anschließende kleine Restfläche des bisherigen Sondergebietes „BV“ miteinbezogen, die unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Bebauungsplan deutlich größeren Darstellungsmaßstabes von 1 : 20.000 zeichnerisch nicht mehr sinnvoll abzugrenzen wäre. Diese im Rahmen der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgende Erweiterung des Änderungsbereiches bis zu dem südlich anschließend dargestellten Gewerbegebiet ist so geringfügig, dass sie keine planungsrechtlich relevante Aussagekraft bezüglich der angelegten Flächenentwicklung besitzt. Eine bereits vorhandene geringfügige Überschneidung des dargestellten Sondergebietes mit dem südlich anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplan In W 119 - Rosemeyerstraße -, der hier ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss festsetzt, wird im Rahmen der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beibehalten.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von circa 1,6 ha.

4.3 Landschaftsplan

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans In W 218 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 20.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

4.4 Aktuelles Bauplanungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan In W 218 weist den Planänderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro / Verwaltung“ aus. Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich den erweiterten Bestandsschutz für das überplante und bereits vor der Planaufstellung errichtete Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau „Inhouse“ fest. Die aufgrund der nicht unter die zulässigen Nutzungen fallenden Einzelhandelsflächen des „Inhouse“ getroffene „Fremdkörperfestsetzung“ umfasst detaillierte Angaben zu den einzuhaltenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen, die Bestandteil der Baugenehmigung waren. Demzufolge darf die Gesamtverkaufsfläche in der Branche Möbel / Küchen / Teppiche und Baumarkt maximal 3.600 qm umfassen, in deren Rahmen auf insgesamt maximal 755 qm Verkaufsfläche die Randsortimente Hifi / Technik / Medientechnik, Beleuchtung, Dekoration, Gardinen / Stoffe, Galerie zulässig sind. Die einzelnen Randsortimente dürfen - im Rahmen der insgesamt 755 qm - jeweils nicht mehr als 300 qm einnehmen.

Ein knapp 13 m tiefer Streifen entlang der nördlichen Planbereichsgrenze ist als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Lediglich Gebäudezuwegungen und Rettungswege sind in einem eingeschränkten Teilbereich dieser Zone zulässig. Die Festsetzung entspricht der Umsetzung der Anbauverbotszone von 20 m Tiefe, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß dem Bundesfernstraßengesetz für die damalige Bundesstraße B1 vor ihrer Aufstufung zur Bundesautobahn A40 galt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen, im Norden zur A40 auch teilweise durch eine Baulinie begrenzt. Eine Textfestsetzung lässt Ausnahmen zu, die ein Abrücken von der Baulinie ermöglichen. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird den städtebaulichen Entwicklungszielen des Städtebaulichen Rahmenplans „B1“ entsprechend differenziert festgesetzt. Im nordwestlichen Eckbereich ist langfristig die Akzentuierung durch einen hohen Büroturm erwünscht und daher eine Bebauung mit mindestens XV und höchstens XX Vollgeschossen sowie einer entsprechend deutlich erhöhten GFZ von (4,0) zulässig. Östlich anschließend sind mindestens IV und höchstens VI Vollgeschosse zulässig, während für den südlich angrenzenden Teilbereich bis an die Rosemeyerstraße nur eine Höchstanzahl von VI Vollgeschossen festgesetzt ist. In beiden Teilbereichen gilt eine GFZ von (2,4). Die GRZ beträgt einheitlich 0,8.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst in dem Änderungsbereich zudem Festsetzungen für Begrünungen privater Flächen, hier insbesondere im westlichen Bereich, und für die Begrünung von Stellplatzanlagen. Weitere Festsetzungen geben aus Immissionsschutzgründen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz sowie Schutz gegen Luftschadstoffe vor.

Weiterhin sind Belastungsflächen zugunsten von Leitungsträgern festgesetzt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Abstell- und Lagerplätze sowie ebenerdige eingeschossige Garagen sind im Planänderungsbereich unzulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sowie von Einfriedungen und umfasst zahlreiche textliche Hinweise, u.a. in Verbindung mit der Kennzeichnung eines Teilbereiches als Altlastenverdachtsfläche.

Es gilt die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2010 aktuelle und zuletzt 1993 geänderte Fassung der Baunutzungsverordnung 1990.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Umstellung auf aktuelle BauNVO

Auf die Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes In W 218 findet die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) Anwendung, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - beinhaltet im wesentlichen die Änderung bzw. Ergänzung der bislang zulässigen Nutzungen des im Bereich des „Inhouse“- bzw. „stilwerk“-Standortes festgesetzten Sondergebietes. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro / Verwaltung“ umfasst als zulässige Nutzungen Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften. Dieser Nutzungsmix basiert weitgehend auf der vom Rat der Stadt beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung „Bundesstraße B1“. Der „Inhouse“-Standort wurde im Rahmen einer „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO überplant *(vgl. Pkte. 3, 4.4)*. Dem geplanten Vorhaben einer Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen für Möbel in dem bestehenden Gebäude des bisherigen „Inhouse“ entsprechend wird im Rahmen der Änderung Nr. 1 die Zulässigkeit eines Möbelhauses als großflächiger Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich vorbereitet.

Daher wird im Bereich des „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu „Büro / Verwaltung, Großflächiger Einzelhandel“ ergänzt. Die bislang bereits zulässigen Nutzungsarten bleiben auch weiterhin zulässig und werden vorhabenbezogen ergänzt durch ein Möbelhaus sowie Handwerksbetriebe aus den Bereichen Haustechnik, Elektroinstallation, Sanitär, Heizungsbau, Parkett und Fliesen, Schreiner, Polsterer und Maler. Damit werden die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen lediglich derart ergänzt, dass das Nutzungskonzept des „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ über den bisher festgesetzten erweiterten Bestandsschutz hinaus inklusive

der fachgutachterlich bewerteten Verkaufsflächenerweiterung zulässig wird *(vgl. Pkt. 4.1)*.

Das geplante Nutzungsspektrum des Sondergebietes „Büro / Verwaltung, Großflächiger Einzelhandel“ unterscheidet sich damit auch weiterhin deutlich von den in den §§4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebieten. Das geplante Sondergebiet umfasst zwar viele Nutzungen, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Abgesehen von der Frage einer Zulässigkeit des geplanten Möbelhauses als großflächiger Einzelhandel in einem Gewerbegebiet dient das geplante Sondergebiet insbesondere aber nicht der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Es ist weiterhin - neben der vorhabenbezogenen Festsetzung eines Möbelhauses - im Zusammenhang mit den östlich anschließenden Flächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend insbesondere für Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen. Das geplante Sondergebiet unterscheidet sich auch wesentlich von einem Kerngebiet. Im Gegensatz zu Kerngebieten sind im Plangebiet Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, da sie lediglich als eine flächenmäßig untergeordnete Ergänzung der anderen allgemein zulässigen Nutzungen, wie Büros, Hotels und des Nutzungskonzeptes „Inhouse“ bzw. „stilwerk“, realisiert werden sollen. Insbesondere sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zulässig, sondern es ist in dem geplanten Sondergebiet ein Möbelhaus, d.h. nur ein Einzelhandelsbetrieb einer bestimmten Branche, zulässig. Zudem umfasst die Änderung Nr. 1 detaillierte Festsetzungen zu der Größe und den zulässigen Randsortimenten des Einzelhandelsbetriebes. Im Gegensatz zu Mischgebieten ist eine Wohnnutzung weder in dem geplanten noch in dem bisherigen Sondergebiet zulässig. Hotels stellen keine Wohnnutzung dar, da die in ihnen angebotene Unterkunftsfunktion im Regelfall auf zeitlich begrenzte Aufenthalte beschränkt ist. Eine Wohnnutzung wird - wie bereits in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeführt - aufgrund der sehr hohen Belastung des Plangebietes mit Lärm- und Luftschadstoffimmissionen nicht zugelassen.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans In W 218 lässt die Errichtung eines Möbelhauses als Einzelhandelsbetrieb zu und umfasst auf den Ergebnissen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung basierende vorhaben- und betriebsbezogene Festsetzungen zu der zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses sowie dessen zulässigen Randsortimenten und entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen. Das geplante und durch eine gebäudeinterne Flächenumnutzung zu erweiternde Nutzungskonzept des „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ in Dortmund basiert im Kern auf einem Möbelhaus, auf dessen Flächen verschiedene Anbieter ihre designorientierten Möbel und Einrichtungsgegenstände ausstellen und verkaufen. Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote durch Handwerksbetriebe, z.B. aus den Bereichen Elektroinstallation, Heizungsbau, Parkett etc. Die einzelnen Mietflächen der Anbieter sind dabei nicht im bauplanungsrechtlichen Sinne als selbständige Einheiten oder Betriebe anzusehen, da sie u.a. einen gemeinsamen Eingang, eine gemeinsame Anlieferung, keine eigenen Sozialräume besitzen und auch im übrigen nicht baulich von ei-

nander getrennt sind oder voneinander unabhängige Betriebs- oder Öffnungszeiten haben. Dieser Hauptbaustein des einen vorhandenen geschlossenen Gebäudekomplex ausfüllenden Konzeptes wird ergänzt durch Büroflächen für einrichtungsorientierte Planungs- und Architekturbüros sowie ein flächenmäßig der Hauptnutzung deutlich untergeordnetes gastronomisches Angebot. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Bestandsimmobilie nahezu vollständig ausgefüllt und ist mit gut 9.000 qm nur geringfügig größer als die im Bebauungsplan festgesetzte betriebsbezogene Gesamtverkaufsfläche, so dass das Sondergebiet trotz seiner Gesamtgröße von circa 15.000 qm keine Möglichkeiten zur Realisierung eines weiteren Möbelhauses bietet. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen stellen daher keine betriebs- oder vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen dar.

Die detaillierten Festsetzungen zu den im Möbelhaus zulässigen Einzelhandelssortimenten und Verkaufsflächen sind erforderlich, um die auch langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowie die Verträglichkeit des konkreten Vorhabens mit den Einzelhandelsstrukturen der Stadt Dortmund und zu berücksichtigender Nachbargemeinden sicher zu stellen. Städtebauliches Ziel ist nur die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsflächen in dem Möbelhaus als geplantes Vorhaben, nicht aber die planungsrechtliche Öffnung des Standortes für eine allgemeine Einzelhandelsentwicklung. Das Plangebiet soll seiner hohen Lagegunst am Veranstaltungszentrum Westfalenhallen, Westfalenstadion in großer Nähe zur Dortmunder City und dem Flächennutzungsplan entsprechend auch weiterhin im Zusammenhang mit den östlich anschließenden Flächen insbesondere für Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungen und Hotels vorgesehen sein. Die langfristigen Ziele der Städtebaulichen Rahmenplanung „Bundesstraße B1“, eine bis zu XX-geschossige Bebauung umzusetzen, sollen weiterhin im Rahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten werden. Dabei ist es denkbar, dass ein entsprechendes auf hochwertige, designorientierte Artikel ausgelegtes Möbelhaus weiterhin Bestandteil eines entsprechenden neuen Bebauungskonzeptes wird. So ist beispielsweise der Standort von „stilwerk“ in Wien in einen hohen Hotelturm integriert.

Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses sowie der Randsortimente durch Verkaufsflächenobergrenzen beruht auf den Ergebnissen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung, die die Einhaltung der Vorgaben aus Landes- und Regionalplanung, Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und dem Masterplan Einzelhandel überprüft hat (*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund (28.08.2014) Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung einer geplanten Umstrukturierung des Standortes Inhouse in der Stadt Dortmund.*). Dabei handelt es sich teilweise auch um Ziele der Raumordnung, für die die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gilt *(vgl. Pkt. 4.1)*.

Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses stellt sicher, dass der Festlegung 4 des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und dem Regionalen Einzelhandelskonzept entsprechend der Gesamtumsatz des Vorhabens die vorgegebene Umsatz-Kaufkraft-Relation einhält und dadurch auch Nachbargemein-

den vor schädlichen Umsatzverlagerungen geschützt werden. Grundsätzlich ist das Sortiment Möbel weder nach den Vorgaben der Landesplanung noch nach den Sortimentslisten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und des Dortmunder Masterplans Einzelhandel zentrenrelevant. Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche stellt aber auch sicher, dass vorhabenbedingte Umsatzverlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen von Nachbargemeinden, in denen sich relevante Möbelanbieter befinden, dort nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Dem Ziel und gleichzeitig der landesplanerischen Vorgabe entsprechend, zentrale Versorgungsbereiche in Dortmund sowie den Nachbarstädten vor einer wesentlichen Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit zu schützen, dient insbesondere die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente. Im Rahmen der Festsetzungen des Sondergebietes wird der Festlegung 5 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel als verbindlichem Ziel der Raumordnung entsprochen, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden dürfen, wenn der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Die Festsetzung entspricht bei einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 7.900 qm auch der Festlegung 6 als raumordnerischer Grundsatz, dass zentrenrelevante Randsortimente insgesamt nicht mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche umfassen sollen. Somit wird für das Gesamtvorhaben inklusive Bestand und Erweiterung eine lediglich geringfügige Erweiterung der bislang bereits genehmigten und im Rahmen des bisher festgesetzten erweiterten Bestandsschutzes zulässigen Größenordnung von 755 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 790 qm ermöglicht. Diese Begrenzung wurde auch bei der fachgutachterlichen Ermittlung des zu erwartenden Einzugsbereiches des Vorhabens berücksichtigt.

Den Ergebnissen und Empfehlungen der vorhabenbezogenen Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung entsprechend wird im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes für jedes einzelne zentrenrelevante Randsortiment des Möbelhauses eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Obergrenzen sind gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen liegen deutlich unter der Obergrenze von 800 qm Verkaufsfläche, die das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet jeweils für zentrenrelevante Randsortimente fordert.

Die im Rahmen der Festsetzungen zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses entsprechen - bis auf ein bereits im Bestand vorhandenes und genehmigtes Randsortiment - der auch in der landesplanerischen Festlegung 5 als Ziel der Raumordnung enthaltenen Vorgabe, dass nur Randsortimente zugelassen werden dürfen, die in Beziehung zum Kernsortiment stehen. Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet umfasst eine Sortimentsabgrenzung für Möbelmärkte, die definiert, welche Randsortimente als in diesem Sinne zulässige Ergänzung zum Kernsortiment Möbel angesehen werden können. Die Abgrenzung listet dabei auch einzelne Sortimente auf, bei denen die jeweils örtliche Spezifikation, d.h.

die jeweilige kommunale Sortimentsliste, den Ausschlag für die Zulässigkeit gibt. Der Sortimentsabgrenzung folgend handelt es sich bei den Sortimenten Einrichtungs-Fachbücher und -Fachzeitschriften, Glas / Porzellan / Keramik und Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen sowie Haus- und Tischwäsche um in dem Regionalen Einzelhandelskonzept allgemein zulässige zentrenrelevante Randsortimente von Möbelhäusern. Heimtextilien / Dekostoffe werden im Regionalen Einzelhandelskonzept als ein Sortiment definiert, dessen Zulässigkeit im Rahmen von Möbelhäusern durch die jeweiligen kommunalen Sortimentslisten zu bestimmen ist. Im Gegensatz zur Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes werden in der Dortmunder Sortimentsliste Haus- und Tischwäsche und Heimtextilien / Dekostoffe zusammengefasst als ein Sortiment und nicht separat geführt. Es ist zwar gemäß der Dortmunder Sortimentsliste ein zentrenrelevantes Sortiment. Da die sortimentsspezifische Verkaufsfläche im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 für das geplante, erweiterte Möbelhaus auf 150 qm begrenzt wird, sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten, wie die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung ergeben hat.

Als einziges Sortiment, das gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet weder zu den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten noch zu den zulässigen Sortimenten mit örtlicher Spezifikation zählt, ist im Rahmen des Planvorhabens das Sortiment Elektronik / Multimedia auf maximal 150 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Das Sortiment gilt zwar auch gemäß der Dortmunder Sortimentsliste als zentrenrelevant, hat allerdings Bestandsschutz im Rahmen der bereits im Jahr 2007 erteilten Baugenehmigung für die Errichtung des „Inhouse“. Der Genehmigung entspricht im rechtskräftigen Bebauungsplan In W 218 die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz des „Inhouse“, die die Zulässigkeit des Sortimentes Hifi / Technik / Medientechnik auf maximal 300 qm Verkaufsfläche übernommen hat. Im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes ist somit in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine Halbierung der Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment vorgesehen.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst auch Verkaufsflächenobergrenzen für die gemäß der Dortmunder Sortimentsliste nicht-zentrenrelevanten Randsortimente des erweiterten Möbelhauses als Planvorhaben. Diese umfassen baumarktspezifische Sortimente, Rollläden / Markisen, Bodenbeläge, Kamine / Kachelöfen / Heizungen, Gartenartikel, Pflanzen sowie Teppiche als Einzelware und Lampen, Leuchten, Leuchtmittel. Städtebauliches Ziel ist schließlich nicht die Öffnung des Vorhabenstandortes für allgemeine Einzelhandelsansiedlungen, wie z.B. eine spätere Umnutzung des Möbelhauses in Richtung baumarktähnlicher Angebote. Um sicherzustellen, dass auch die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente keine sich dem Kernsortiment annähernden Dimensionen entwickeln können, wird ihr Umfang insgesamt auf ebenfalls maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche von 7.900 qm begrenzt. Teppiche als Einzelware sowie Lampen, Leuchten und Leuchtmittel werden im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zusätzlich auf die im Einzelhandelsgutachten berücksichtigten Größenordnungen von 150 qm bzw. 200 qm begrenzt. Eine größere

Dimensionierung ist im Rahmen des Betreiberkonzeptes nicht vorgesehen, so dass unter Berücksichtigung ihrer Begrenzung eine gesonderte Untersuchung einer möglichen städtebaulichen Relevanz von Umsatzverlagerungen vom Gutachterbüro nicht für erforderlich gehalten wurde. Die beiden Sortimente zählen gemäß der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu den Sortimenten mit örtlicher Spezifikation, deren Zentrenrelevanz sich nach den jeweiligen kommunalen Sortimentslisten richtet. In den im näheren Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Nachbargemeinden werden die Sortimente im Gegensatz zur Dortmunder Sortimentsliste teilweise als zentrenrelevant angesehen.

Aufgrund der geringen Größenordnung der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente und der damit verbundenen niedrigen sortimentsspezifischen Umsätze sowie deren zu erwartender breiten Streuung im Einzugsbereich des Vorhabens sind keine städtebaulichen Auswirkungen der Randsortimente zu erwarten bzw. gutachterlich prognostizierbar. Dies gilt auch für das bereits im Bestand vorhandene zentrenrelevante Randsortiment Elektronik / Multimedia.

Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente stellt auch die Vereinbarkeit des Solitärstandortes mit den Regeln des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund her.

Im Rahmen eines zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund abgeschlossenen **städtebaulichen Vertrages** werden die hohen qualitativen Ansprüche (Designorientierung und Hochpreissegment) an die Einzelhandelsangebote des Möbelhauses dauerhaft gesichert. Dies gilt auch für gastronomische Angebote.

5.3 Überflutungsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - umfasst bereits einen Texthinweis, der auf die im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Vorgaben zur Beseitigung von Niederschlagswasser verweist. Im Rahmen der Änderung Nr. 1 ist ein ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu beachtender textlicher Hinweis zum Überflutungsschutz aufgenommen worden. Demzufolge ist im Baugenehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben ab einer Größenordnung von 800 qm bebauter Fläche ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 durch den Bauherren zu erbringen. Zu diesem Zeitpunkt stehen auch der konkrete durch Bauvorhaben hervorgerufene Versiegelungsgrad der Fläche sowie weitere wichtige Parameter fest. Der Überflutungsnachweis samt Eingangsgrößen, u. a. das zu berücksichtigende Regenereignis, und gegebenenfalls zu treffende Retentionsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung abzustimmen. Dies gilt nicht für das bereits vorhandene Bestandsgebäude. Der Texthinweis führt darüber hinaus an, dass im Baugenehmigungsverfahren auch der Nachweis durch den Antragsteller zu führen ist, dass eine Beeinträchtigung seines eigenen Vorhabengrundstückes durch von Nachbargrundstücken abfließendes Niederschlagswasser ausgeschlossen ist. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Gestaltung des Bauvorhabens

und Baugrundstückes in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu treffen.

6. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 ist über die Rosemeyerstraße, die gleichzeitig die öffentliche Erschließungsstraße des sich südlich anschließenden Gewerbegebietes ist, an die Wittekindstraße als Hauptverkehrsstraße angebunden. Mit der lediglich 300 m nordöstlich befindlichen A40-Anschlussstelle Wittekindstraße existiert eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Fernstraßennetz. Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes In W 218 im Jahr 2010 wurde festgestellt, dass die der Erschließung des gesamten Bebauungsplanes dienenden öffentlichen Straßen hinreichend ausgebaut und leistungsfähig genug sind, um den zusätzlichen, aus dem Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes zu erwartenden Straßenverkehr aufzunehmen. Diese Bewertung wurde auch für den Knotenpunkt Wittekindstraße / Rosemeyerstraße getroffen. Für diesen könnte im Falle einer Ausschöpfung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen maximalen Büro- bzw. Hotelbebauung mit bis zu XX-geschossigem Turm lediglich eine Anpassung der Steuerung der Lichtsignalanlage erforderlich werden.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 wurde zur Abschätzung der planbedingten Verkehrserzeugung für den westlichen, über die Rosemeyerstraße erschlossenen Teilbereich des Bebauungsplanes von einer maximalen Bebauung in einem Umfang von 60.000 qm Bruttogeschossfläche Büro ausgegangen, während der östliche, bislang noch unbebaute und über die Wittekindstraße zu erschließende Teilbereich mit maximal 50.000 qm BGF angesetzt wurde. Bebauungsvarianten ergaben, dass diese Berechnungen Annahmen im Sinne einer Maximalvariante darstellen, zumal sie die Realisierung zweier XX-geschossiger Türme voraussetzen.

Zur Überprüfung, ob im Rahmen der Änderung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 für die Verkehrsbelastungssituation eine andere Bewertung der Verkehrserschließung vorzunehmen ist, wurden zwei Schritte durchgeführt. Zum einen wurde durch ein Verkehrsingenieurbüro ermittelt, ob durch die Planänderung eine höhere Verkehrserzeugung zu erwarten ist, als sie für den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits unterstellt wurde (*Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum (August 2014) Verkehrsuntersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes In W 218 - Erweiterung „Inhouse“*). Dabei wurde nur der westliche Teilbereich betrachtet, der über die Rosemeyerstraße erschlossen ist, da für den östlichen, über die Wittekindstraße erschlossenen Teilbereich keine Veränderungen des Planrechtes erfolgen. Als zweiter Schritt wurde durch den Geschäftsbereich Mobilitätsplanung des Dortmunder Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes überprüft, ob und wie sich die Verkehrsbelastung auf den zu betrachtenden Erschließungsstraßen per se verändert hat. Hierzu wurden die für den rechtskräftigen Bebauungsplan zu-

grunde gelegten Verkehrsstärken mit den aktuellen Verkehrsbelastungszahlen verglichen.

Zur Überprüfung der vorhaben- und planungsbedingten Veränderung der Verkehrserzeugung wurde durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Bochum der für den westlichen, über die Rosemeyerstraße erschlossenen Teilbereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigten Verkehrserzeugung von 60.000 qm BGF Büronutzung die Verkehrserzeugung eines hypothetischen Nutzungsmixes aus dem zu erweiternden „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ und einer zusätzlichen, planungsrechtlich möglichen Büronutzung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Erweiterung des „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ vorgesehenen Nutzflächen ergeben insgesamt, d.h. inklusive der auf knapp 8.000 qm erweiterten Verkaufsfläche sowie der ergänzenden Nutzflächen für Büro, Gastronomie etc., gut 10.000 qm, so dass zusätzlich eine Büronutzung im Umfang von knapp 50.000 qm BGF berücksichtigt wurde, um einem Gesamtbauvolumen von 60.000 qm zu entsprechen. Die zu erwartende Verkehrsstärke wurde für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde, die Stundengruppe von 15:00 bis 19:00 Uhr sowie für den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) ermittelt. Die Ermittlung der Verkehrserzeugung des konkreten Vorhabens „Inhouse / stilwerk“ samt Erweiterung basiert teils auf der einschlägigen Fachliteratur und teils auf empirischen Erhebungen. Bezüglich des Kundenaufkommens wurde nicht auf die Literatur-Kennwerte zur Verkehrserzeugung konventioneller Möbelvorhaben zurückgegriffen, sondern die tatsächliche Frequentierung des „Inhouse“ herangezogen. So ist auch das Gutachterbüro Junker + Kruse in seiner Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung zu der plausiblen Einschätzung gekommen, dass das Konzept von „Inhouse“ und „stilwerk“ ein deutlich niedrigeres Kundenaufkommen hervorruft als ein konventioneller Möbelhandel. Die besondere, auf designorientierte und hochpreisige Artikel ausgerichtete Angebotsqualität des „Inhouse“ und „stilwerk“ führt nach der Einschätzung des Einzelhandelsgutachterbüros zwar zu einem relativ weiten Einzugsgebiet, spricht aber gleichzeitig nur einen eingeschränkten potentiellen Kundenkreis an (*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund (28.08.2014) Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung einer geplanten Umstrukturierung des Standortes Inhouse in der Stadt Dortmund*). Da das grundlegende Konzept der Kombination von designorientiertem und hochpreisigem Möbelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen aus dem Einrichtungssegment sowie untergeordneten gastronomischen Angeboten im Rahmen des Projektes „Inhouse / stilwerk“ beibehalten wird, hat das Verkehrsingenieurbüro die zu erwartende Verkehrserzeugung des Planvorhabens anhand einer Verkehrszählung für das „Inhouse“ und durch Hochrechnung ermittelt. Bei der Hochrechnung der für den Bestand ermittelten Verkehrsstärken zur Ermittlung der Verkehrserzeugung des Gesamtvorhabens (Bestand + Erweiterung) wurde im Sinne einer „Worst Case“-Betrachtung angenommen, dass die Verkehrserzeugung (Kunden, Beschäftigte, Lieferverkehr) proportional zur Flächenerweiterung ansteigt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der beschriebene hypothetische Nutzungsmix inklusive des erweiterten „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ circa 11 % weniger Verkehr je

24h erzeugen würde als die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan unterstellte reine Bürobebauung. Damit ist die bereits bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes In W 218 berücksichtigte und weiterhin planungsrechtlich zulässige planbedingte Verkehrserzeugung nach wie vor als „Worst Case“ anzusehen.

Neben der gutachterlichen Überprüfung des vorhabenbedingten Zusatzverkehrs wurden die dem rechtskräftigen Bebauungsplan In W 218 zugrunde gelegten Basisverkehrszahlen für die Rosemeyerstraße, Wittekindstraße sowie B1 bzw. heutige A40 im Abschnitt östlich der Schnettkerbrücke durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt überprüft. Hierzu wurde ein Vergleich der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde gelegten Analysezahlen und der allgemeinen städtischen Verkehrsprognose für das Jahr 2015 mit den Belastungszahlen aus aktuellen Verkehrszählungen von 2013 bzw. 2014 sowie der aktuellen allgemeinen städtischen Verkehrsprognose für das Jahr 2025 vorgenommen. Der Vergleich hat ergeben, dass die aktuellen Verkehrsbelastungszahlen sowohl im Analyse- wie auch Prognosefall sowohl auf der Wittekindstraße wie auch auf dem relevanten Abschnitt der A40 deutlich niedriger sind als die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde gelegten Verkehrszahlen. So waren für den rechtskräftigen Bebauungsplan für die A40 östlich der Schnettkerbrücke knapp 118.000 Kfz/24h und für die Wittekindstraße nördlich der Rosemeyerstraße 28.400 Kfz/24h jeweils im Prognoseplanfall 2015 zugrunde gelegt worden. Nach der aktuellen Verkehrsprognose für 2025 ist für den Abschnitt der A40 von knapp 18.000 Kfz/24h und für die Wittekindstraße von 1.100 Kfz/24h weniger auszugehen, obwohl in dem jeweiligen Prognoseplanfall von einer fiktiven, aber unrealistisch hohen Zusatzbelastung durch den gesamten vorhabenbedingten Verkehr ausgegangen worden ist. Für die Rosemeyerstraße als grundsätzlich gering belegter Straße umfasst die aktuelle Verkehrsprognose (im Prognoseplanfall) eine geringfügige und nicht die Leistungsfähigkeit der Straße beeinträchtigende Verkehrszunahme von knapp 50 Kfz/24h im Vergleich zu der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegenden Prognose für 2015 von 5.100 Kfz/24h.

Daher kann die bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Bewertung aufrechterhalten werden, dass die der Erschließung des westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes und damit auch der Erschließung des von der Änderung Nr. 1 erfassten Teilbereiches dienenden öffentlichen Straßen, d.h. Rosemeyerstraße und Wittekindstraße samt deren Knotenpunkt, leistungsfähig genug sind, um den planbedingten Zusatzverkehr aufzunehmen.

Im Rahmen des oben genannten Verkehrsgutachtens wurde im Vorgriff auf das Baugenehmigungsverfahren auch der Stellplatzbedarf des geplanten Vorhabens überprüft. Hierzu wurde die derzeitige Frequentierung der vorhandenen Stellplätze des „Inhouse“ durch eine Verkehrszählung erfasst und anhand des prognostizierten vorhabenbedingten Verkehrszuwachses hochgerechnet. Als Ergebnis ist ein Bedarf von knapp 80 Stellplätzen für das gesamte Vorhaben, d.h. Bestand und Erweiterung, ermittelt worden. Dieser Bedarf wird bereits durch die bestehenden gut 80 Stellplätze gedeckt, so dass im Rahmen des konkreten geplanten Vorhabens eine Erweiterung der Stellplatzanlage nicht erforderlich wird. Im Falle der Realisierung der nach den

Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässigen, bis zu XX-geschossigen Büro- oder Hotelnutzung wird der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hingegen nicht mehr ebenerdig erfolgen können. Dann ist die Unterbringung der Stellplätze entweder in einer Tiefgarage oder in mehrgeschossigen Parkdecks erforderlich. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan großzügig bemessenen Baufelder ermöglichen dies, so dass hier keine Veränderungen des Planrechtes erforderlich werden.

Das Plangebiet ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In einer fußläufigen Entfernung von nur circa 300 m zum Plangebiet befindet sich die oberirdische Stadtbahnhaltestelle „Theodor-Fliedner-Heim“ an der Wittekindstraße, die von der Stadtbahnlinie U42 angedient wird. Die Stadtbahnlinie U42 stellt die unmittelbare Anbindung des Plangebietes an die Dortmunder City (circa 5 Minuten Fahrtzeit) sowie die mittelbare Anbindung über Umsteigemöglichkeiten an der Stadtbahnhaltestelle Stadtgarten an den Dortmunder Hauptbahnhof (circa 10 Minuten Reisezeit) her. Sie verkehrt werktags zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt zwischen Grevel und Hombruch. Diese gute öffentliche Verkehrsanbindung ist insbesondere auch für einen zukünftigen Ausbau des Plangebietes als Bürostandort und damit Arbeitsplatzschwerpunkt wichtig.

Auch für den Radverkehr besteht eine gute Anbindung. Die Wittekindstraße verfügt in beiden Fahrtrichtungen über Radwege. In der Rosemeyerstraße selbst als unmittelbarer Erschließungsstraße ist eine separate Radverkehrsführung nicht vorhanden, aber auch nicht erforderlich. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft ein Radweg auf der Südseite der A40, der in westlicher Richtung über die Schnettkerbrücke und in östlicher Richtung in die Innenstadt führt.

Das Plangebiet ist fußläufig gut erschlossen. Die Rosemeyerstraße besitzt auf beiden Seiten Gehwege.

7. Ver- und Entsorgung

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

8. Umweltbelange, Umweltprüfung (Kurzfassung)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Änderung Nr. 1 des Be-

bauungsplanes In W 218 sowie der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) beigefügt (siehe Teil B der Planbegründung).

Das im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes In W 218 vorbereitete Vorhaben beinhaltet lediglich die gebäudeinterne Umstrukturierung des bestehenden Designermöbelanbieters „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ mit dem Ziel einer Erweiterung der Verkaufsflächen. Das Plangebiet ist bereits im Zeitpunkt der Planänderungen bis auf eine begrünte Böschung im Westen sowie einige, die Stellplatzanlage des „Inhouse“ bzw. „stilwerk“ gliedernde Baumscheiben und Grünflächen bebaut bzw. versiegelt. Da im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird und die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der GRZ unverändert bleiben, wird durch die Planänderung keine über den bislang bereits planungsrechtlich zulässigen bzw. vorhandenen Zustand hinausgehende Versiegelung vorbereitet. Die Planänderungen führen auch nicht zur Zulässigkeit anders gearteter und über die bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit hinausgehender Eingriffe. Gemäß § 1a BauGB werden damit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Planung entspricht auch weiterhin dem grundlegenden Ziel, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme die Potentiale zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bereits die ursprüngliche Realisierung des „Inhouse“ war die Wiedernutzung einer brach gefallenen Gewerbefläche. Der rechtskräftige Bebauungsplan In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - sicherte und erweiterte die baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch entsprechende Festsetzungen zu Geschossigkeiten auch für die ehemaligen Betriebsflächen von Mercedes bzw. Daimler im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Da die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt ist und letztere wiederum lediglich durch eine begrenzte Einzelhandelsnutzung ergänzt wird, sind nicht nur zusätzliche Versiegelungen, sondern auch über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehende anlagenbezogene, gewerbliche Emissionen ausgeschlossen. Anlass für eine Neubewertung der artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebietes ist ebenfalls nicht gegeben. Daher könnten neue, über das bereits geltende Planungsrecht hinausgehende umweltrelevante Auswirkungen der Planung hauptsächlich mit einem potentiellen zusätzlichen Verkehrsaufkommen oder einer seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes allgemein erhöhten Verkehrsbelastung auf den nächsten Straßen verbunden sein. Dies ist aber, wie unter Punkt 6 Verkehrsanbindung dargelegt, nicht der Fall. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist von einer höheren planbedingten Verkehrserzeugung sowie einer höheren Verkehrsbelastung auf den für den Immissionsschutz maßgeblichen Straßen, d.h. A40 und Wittekindstraße, ausgegangen. Lediglich für die ohnehin nur gering belegte Rosemeyerstraße ist auf der Grundlage der allgemeinen städtischen Verkehrsprognose für das

Jahr 2025 im Prognoseplanfall eine um knapp 50 Pkw / 24h höhere Verkehrsbelastung anzunehmen, die aber im Hinblick auf den Immissionsschutz zu vernachlässigen ist. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch bedingte Lärmpegelerhöhungen entlang der Rosemeyerstraße unter 0,1 dB(A) betragen. Eine wesentliche Veränderung der Belastung der benachbarten Schienenverkehrswege, d.h. der im Westen angrenzenden Bahntrasse sowie der im Süden gelegenen Stadtbahnlinie, ist ebenfalls nicht festzustellen. Daher konnte auch unter Berücksichtigung der seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes In W 218 im Jahr 2010 im Hinblick auf Luftschadstoffemissionen deutlich verbesserten Abgasreinigungstechnik und damit auch der zugrunde zu legenden Fahrzeugflotte insgesamt auf die Erstellung neuer lufthygienischer und schalltechnischer Untersuchungen verzichtet werden.

Die Ergänzung der Art der baulichen Nutzung führt auch nicht zu einer anderen Schutzwürdigkeit des ausgewiesenen Sondergebietes. Die Schutzwürdigkeit des Baugebietes, insbesondere in Bezug auf den unter Anwendung der DIN 18005 zu bewertenden Straßenverkehrslärm, wurde im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes der eines Gewerbegebietes gleich gesetzt. In Gewerbegebieten ist eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich zulässig. Daher sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, hier insbesondere der straßenverkehrsbedingte Lärm sowie Luftschadstoffe, nicht anders zu bewerten als bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen umfangreiche umweltbezogene Fachgutachten, so auch eine schalltechnische und eine lufthygienische Untersuchung 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 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 rechtskräftigen Bebauungsplan In W 218 und der zugehörigen Planbegründung zu entnehmen. Einige der Regelungen werden im folgenden kurz angeführt.

Zu den wichtigsten umweltbezogenen Regelungen zählen die Festsetzungen zu den erforderlichen bautechnischen Immissionsschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm sowie Luftschadstoffe, die insbesondere als Emissionen der angrenzenden Bundesautobahn A40 auf das Plangebiet einwirken. Dieser Festsetzungskanon stellt auch weiterhin im Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 sowie im gesamten Bebauungsplangebiet sicher, dass im Rahmen von Bauvorhaben trotz Lärmpegeln von zum Teil über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts sowie Überschreitungen der für Luftschadstoffe maßgeblichen Grenzwerte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Gleiches gilt für die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Kennzeichnung eines früher als Tankstelle genutzten Teils des Änderungsbereiches (Flurstück Nr. 740) als Altlastenverdachtsfläche. Der Plan weist auf eine zugehörige Bodenuntersuchung und das Erfordernis konkretisierender Detailuntersuchungen im Bauge-

nehmigungsverfahren hin. Weitere Texthinweise zu Bodenaushub, Erdarbeiten / Bodenbewegungen, Abfallwirtschaft, Methangasvorkommen sind ebenfalls bereits Gegenstand des rechtskräftigen Planes und damit auch zukünftig im Planänderungsbereich anzuwenden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst auch bereits einen Texthinweis bezüglich potentieller Fallwinde für den Teilbereich der Änderung Nr. 1, in dem eine bis zu XX-geschossige Turmbebauung zulässig ist. Der Hinweis beruht auf einem windklimatologischen Fachgutachten.

Die Nutzung regenerativer Energien im Rahmen von Bauvorhaben ist Gegenstand eines weiteren im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Texthinweises. So wird der größte Teil der Dachfläche des „Inhouse“-Gebäudes bereits freiwillig, d.h. auf Initiative des Eigentümers der Immobilie, für die solartechnische Energiegewinnung genutzt. Auf eine Festsetzung der solartechnischen Nutzung von Dachflächen oder eine entsprechende verbindliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag wird verzichtet, da nicht absehbar ist, ob und wie viel Dachflächen im Rahmen einer anderen zukünftigen Bebauung des Plangebietes (z.B. ein den langfristigen städtebaulichen Zielen entsprechendes Bürohochhaus) solartechnisch genutzt werden können.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 sowie der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Umweltauswirkungen ausgehen, die nicht bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind. Kompensatorische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG.

Die Unterlagen der E.ON AG weisen für den Planbereich weder Schächte noch Tagesöffnungen noch oberflächennahen Abbau auf. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse im Planbereich ein nicht verzeichneter Abbau durch Dritte weder von der Bergwerkseigentümerin noch von der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW ausgeschlossen werden konnte, wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 eine fachgutachterliche Untersuchung zur Klärung eventueller Risiken erstellt. Das Gutachterbüro Ahlenberg Ingenieure (Ahlenberg Ingenieure, Herdecke: Projekt „östliche Schnettkerbrücke Bebauungsplan In W 218 – Bergbauliche Verhältnisse, Dezember 2008) kam zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen der bereits vor längerer Zeit abgeschlossenen bergbaulichen Aktivitäten auf die geplante Bebauung im Planbereich zu befürchten sind.

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen oder anderen Regelungsbedarfe.

10. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung über das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung in Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Luftbildauswertung ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelbeseitigung werden dabei vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst einen entsprechenden Hinweis.

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen oder anderen Regelungsbedarfe.

11. Ver- und Entsorgung

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

12. Denkmalschutz

Es liegen keinerlei Erkenntnisse über Denkmäler im Bereich der Änderung Nr.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst einen Hinweis zur denkmalrechtlichen Anzeigepflicht bei Funden im Rahmen von Bodeneingriffen.

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen oder anderen Regelungsbedarfe.

13. 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.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - wird innerhalb der oben genannten Sieben-Jahres-Frist ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2010 durchgeführt. Durch sie wird die zulässige Nutzungspalette aber erweitert, ohne dass die bisherigen Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Es werden zwar für einzelne - bislang allerdings nur im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes - zulässige Randsortimente, z.B. Elektronik / Multimedia, die jeweils sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen reduziert. Der nach der Bebauungsplanänderung zulässige Gesamtumfang der zentrenrelevanten Randsortimente

hingegen wird geringfügig erweitert. Dieser Umstand sowie die Tatsache, dass das Kernsortiment Möbel erstmals allgemein und dabei in deutlich größerem Umfang als bisher zulässig wird, bewirken, dass ein planbedingter Schadensersatzanspruch gemäß § 42 BauGB nicht zu erwarten ist. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass die Änderung Nr. 1 zu einer Werterhöhung der im Planänderungsbereich liegenden Grundstücke führt.

14. Flächenbilanzierung

Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude, Großflächiger Einzelhandel“	circa 15.300 qm
Gesamtgröße des Plangebietes	circa 15.300 qm

Dortmund, 20.04.2016

N i c k i s c h
Bereichsleiter