Begründung

zur

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Lü 152

- Indupark -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich 3

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung 3

3. Bestandssituation 6

4. Städtebauliches Konzept 7

5. Festsetzungen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes 7

5.1. Bebauung 7

5.2. Verkehr 9

5.3. Ver- und Entsorgung / Entwässerung 12

6. Schallschutz 12

7. Kampfmittel 13

8. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbau 13

9. Umweltbelange 13

9.1. Umweltrelevante Auswirkungen 14

9.2. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen 16

9.3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 16

9.4. Anwendung der Bodenschutzklausel 16

9.5. Klimaschutz 16

10. Gestaltungsfestsetzungen 17

11. Denkmalschutz 17

12. Städtebauliche Zahlenwerte 17

13. Kosten 18

1. Änderungsbereich

Das Plangebiet der Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes Lü 152 -Indupark- liegt innerhalb des Ortsteils Oespel südöstlich der Brennaborstraße bzw. nordöstlich der Borussiastraße und umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich das Grundstück eines ehemaligen Baumarktes (Flurstücke 720 und 1032) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Brennaborstraße,
- Im Osten durch den angrenzenden, bestehenden Einzelhandelsbetrieb,
- Im Südosten durch den Wendenweg,
- Im Süden und Westen durch die angrenzenden, bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt liegt eine Anfrage zur Ansiedlung von zwei Möbelmärkten am Altstandort des ehemaligen Hellweg-Baumarktes an der Brennaborstraße 3 im Indupark vor.

Für den Altstandort des Hellweg-Baumarktes an der Brennaborstraße besteht eine Genehmigung zur Nutzung als Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 6.600 m². Die Firma Hellweg hat sich im Rahmen der Verlagerung des Baumarktes an die Borussiastraße verpflichtet, nach der Verlagerung des Baumarktes an die Borussiastraße keinen neuen Baumarkt am Altstandort zu entwickeln.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lü 152, der an dieser Stelle Gewerbegebiet festsetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Lü 152 ist an diesem Standort Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel nur, wenn dieser in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Industriebetrieb steht.

Da die angestrebte Nutzung als großflächiger Einzelhandel auf dieser Grundlage nicht zulassungsfähig ist, ist die angestrebte Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes Lü 152 mit der Zielsetzung einer Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Nach dem Masterplan Einzelhandel liegt der Altstandort des ehemaligen Baumarktes im Sondergebiet Indupark. Im Zielkonzept des Masterplanes Einzelhandel-Sondergebietskonzept- ist diese Fläche als Gewerbegebiet eingetragen. Eine Nachfolgenutzung mit Einzelhandel ist hier nicht vorgesehen. Die umgebenden Flächen sind allerdings weiterhin als Sondergebiet Großflächiger Handel zu entwickeln.

Weiterhin spielen für die Nachnutzung durch Möbelhäuser die aktuellen Ansiedlungskriterien des „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet eine wichtige Rolle. Die Stadt Dortmund ist per Ratsbeschluss dem Regionalen Einzelhandelskonzept beigetreten und hat sich damit verpflichtet, die im REHK festgelegten Regelungen und Ansiedlungskriterien für großflächigen Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese sehen für das Sortiment Möbel vor, dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation (insgesamt) 100 % und dass der Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden (an einem Standort) 20 % nicht überschreiten darf. Darüber hinaus bestehen hinsichtlich der Randsortimente Einschränkungen: Sie sollen maximal 10 % der Verkaufsfläche (VK) in An-

spruch nehmen, je Teilsortiment dürfen maximal 800 m^2 VK in Anspruch genommen werden, Nebensortimente/ Aktionswaren dürfen nach den Ansiedlungskriterien des REHK auf maximal 200 m^2 VK angeboten werden, zudem hat der Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung des geplanten Möbelhauses am Eisenhüttenwerg wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation mit dem Planvorhaben auf über 100 % steigen. Allerdings ist geplant, die Ansiedlungskriterien des REHK dahingehend zu ändern, dass die Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatzanteile mit auswärtigen Kunden entfallen. Ausschlaggebend für den regionalen Konsens sollen vielmehr die Kriterien das Randsortiment betreffend sein.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat sich mit dem Ansinnen, einen Möbelstandort im Sondergebiet „Indupark“ zu ermöglichen, bereits in seiner Sitzung am 02.09.2010 befasst. Er kann sich grundsätzlich die Ansiedlung eines Möbelstandortes am Standort vorstellen. Allerdings sollte die Entscheidung im REHK und nachfolgend im Rat der Stadt Dortmund abgewartet werden. Da mit der Planung nun ein Möbelstandort im „Indupark“ ermöglicht wird, bedarf es auch einer Veränderung des Masterplans Einzelhandel -Sondergebietskonzept-.

Insgesamt ist somit aus der Sicht der Einzelhandelsentwicklung nach Vorliegen der o. g. Ratsentscheidung die Einrichtung von Möbelmärkten im Sondergebiet „Indupark“ unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen einen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Für jedes einzelne Randsortiment ist eine maximale VK von 200 m² zulässig.
- Aktionswaren dürfen auf max. 100 m² angeboten werden.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die entsprechenden Vorgaben sollen im Rahmen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Lü 152 als textliche Festsetzungen aufgenommen werden.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes besteht insgesamt die Möglichkeit, die im Umfeld vorhandene Prägung des Induparkes durch großflächigen Einzelhandel in zentren- und umfeldverträglicher Art und Weise auch auf dem Vorhabengrundstück fortzuführen.

Die vorgenannte Änderung der Ansiedlungskriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes muss von allen Räten der Städte und Gemeinden beschlossen werden, die dem regionalen Einzelhandelskreis angehören. Da nicht abzusehen war, wann diese Beschlüsse erfolgen, setzt die angestrebte Ansiedlung von Möbelmärkten nach der Beratung im regionalen Einzelhandelskreis am 09.09.2011 einen " regionalen Konsens" voraus. Hierzu wurde ein entsprechender "Antrag auf regionalen Konsens" an den Einzelhandelskreis gestellt. Dem Antrag wurde eine Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung, Oktober 2011) als Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten beigefügt. In der Sitzung des Einzelhandelskreises am 11.11.2011 wurde daraufhin für das Vorhaben der regionale Konsens erzielt.

Die wesentlichen Inhalte dieses Gutachtens werden im folgenden Abschnitt wiedergegeben.

Einzelhandelskonzept / Auswirkungen auf den Einzelhandel

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurden die potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ermittelt, dargestellt und bewertet.

Gegenstand der Auswirkungsanalyse war zunächst die Bewertung der planerischen Voraussetzungen für die Realisierung des in jedem Fall großflächigen Einzelhandelsvorhabens.

Weiterhin war zu beachten, in welcher Weise die Stadt auf regionaler Ebene – im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) – sowie in ihrem eigenen „Masterplan“ konzeptionelle Aussagen getroffen oder Regelungen zur Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vereinbart hat.

Schließlich ging es um die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO, die unter Würdigung der aktuellen Rechtsprechung zu bewerten waren. Maßgebend ist hierbei die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Sortiments- und Verkaufsflächenzusammensetzung.

Das Fazit der Auswirkungsanalyse lautet wie folgt:

- In der Stadt Dortmund ist die Ansiedlung von bis zu zwei Möbelfachmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 6.300 m² am Standort des ehemaligen Hellweg Baumarktes am Sondergebietsstandort InduPark geplant.
- Die Wettbewerbssituation ist durch großflächige Möbelanbieter in den Städten Hagen, Witten, Bochum, Unna und Kamen bestimmt. In der Stadt Dortmund ist das Angebot durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten geprägt, während abgesehen von Ikea und Roller kein größeres Einrichtungshaus vorhanden ist.
- Mögliche Angebotsüberschneidungen des Planvorhabens mit dem Angebot der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum beschränken sich vor allem auf die Sortimente Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel, Bilder / Rahmen, und Heimtextilien.
- Aufgrund der restriktiven Vorgaben des Bebauungsplans Lü 152, Änderung Nr. 2 sind allerdings nur äußerst geringe Verkaufsflächen innerhalb der Sortimentsgruppen des zum Teil zentrenrelevanten Randsortiments zulässig. Eine standortbezogene Bilanzierung durch das Planvorhaben induzierter Umverteilungseffekte ist vor diesem Hintergrund für das Randsortiment nicht darstellbar.
- Die Stadt Dortmund stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebietes einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs (hier: Möbel) dar.
- Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben aktuell ca. 746.000 Einwohner. Auf Basis der Zahlen der BBE Marktforschung steht hier ein projektspezifisches Nachfragevolumen in Höhe von ca. 373 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Auf die Stadt Dortmund entfällt hiervon ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 289 Mio. EUR.
- Für die Planvorhaben wird vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ein Planumsatz von ca. 12,4 Mio. EUR prognostiziert („Real-Case“). Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen wird jedoch ungeachtet der angebots- und nachfragebezogenen Rahmenbedingungen ein „Worst-Case-Szenario“ mit einem Planumsatz für das Einrichtungshaus von ca. 15 Mio. EUR angesetzt.
- Bei gleichzeitiger Realisierung der Vorhaben Bornstraße/Eisenhüttenweg und InduPark wird von einer zukünftigen Umsatz-Kaufkraft-Relation von über 100 %, allerdings von unter 115 % auszugehen sein.

- Der Planumsatz für das Möbelkernsortiment des Planvorhabens unterschreitet die projektrelevante Kaufkraft in der Stadt Dortmund, so dass die Regelvermutung gilt, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt.
- Als wesentliche Wettbewerber fungieren die regional bedeutsamen Einrichtungshäuser im östlichen Ruhrgebiet sowie die spezialisierten Möbelfachmärkte und ferner die preisorientierten Möbeldiscountmärkte im näheren Umfeld. Städtebaulich negative Auswirkungen sind dabei nicht zu erwarten, da es sich um nicht-integrierte Versorgungsstrukturen handelt.
- In den zentralen Versorgungsbereichen sind aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen abzuleiten.
- Betriebsgefährdungen sowie Einschränkungen der Entwicklungsfähigkeit und damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche der Region können ausgeschlossen werden.
- Negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind damit für die Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Der Planstandort ist einem im Regionalplan dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet, sodass eine Anpassung der regionalplanerischen Ausweisung an die langjährigen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Dortmund notwendig erscheint. Allerdings sind hierbei auch die bisherigen Ziele (vgl. Masterplan Einzelhandel) bezüglich der Projektimmobilie zu berücksichtigen.
- Die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche für einen regionalen Konsens kann das Planvorhaben auch unter „Worst Case“-Annahmen einhalten, sofern eine Einstufung des InduParks als „regional bedeutsamer Ergänzungsstandort“ für Möbel erfolgt.
- Der Ausbau des Möbelangebotes stellt aus gutachterlicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung des Oberzentrums Dortmund dar, ohne wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte zu verursachen. Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgung mit Möbeln in der Stadt Dortmund zu verbessern.

3. Bestandssituation

Das Gesamtgelände der Bebauungsplanänderung wurde bereits in der Vergangenheit durch einen Einzelhandelsbetrieb (ehemaliger Baumarkt) genutzt. Nach Verlagerung dieses Baumarktes südlich der Borussiastraße stehen die fast 8.500 qm großen Gebäude an der Brennaborstraße leer bzw. werden in Teilen als Lagerflächen genutzt.

Es handelt sich dabei um auf großflächigen Einzelhandel zugeschnittene Hallen, deren baulicher Zustand so gut ist, dass sie mit geringfügigen Umarbeiten weiterhin genutzt werden können. Die Anlieferung des Hallenkomplexes erfolgt vom Wendekreis am Wendenweg aus. Über eine Rampe wird das tieferliegende Betriebsgrundstück erreicht.

Zwischen dem Gebäude und der Brennaborstraße befindet sich die Parkplatzanlage mit ca. 193 Stellplätzen. Der Parkplatz ist durch Grünstreifen gegliedert. Darüber hinaus ist er mit 26 z.T. schon größeren Rotbuchen bepflanzt (entspricht einem Baum je 7,5 Stellplätze).

In den Randbereichen des Grundstückes befinden sich im Bereich der dort vorhandenen Böschungen weitere Grünbestände in den Grenzabständen zu den Nachbargrundstücken.

4. Städtebauliches Konzept

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Umnutzung vorhandener Betriebsanlagen handelt, entspricht das städtebauliche Konzept dem baulichen Bestand. Es soll eine interne Aufteilung des entlang der Brennaborstraße ca. 128 m langen Hallenkomplexes erfolgen, so dass zwei voneinander unabhängige Möbelmärkte untergebracht werden können. Beide Geschäfte haben ihre Eingänge zur Brennaborstraße ausgerichtet und nutzen die gemeinsame Stellplatzfläche. Neben den Möbelgeschäften soll ein Teil der Hallenfläche im rückwärtigen Bereich als Lagerfläche für Regalsysteme dienen.

Die Anlieferung der Einrichtungen erfolgt wie bisher auch vom Wendenweg her. Auch die übrigen Anliefer-, Lager- und Stellplatzflächen bleiben weitgehend unverändert.

5. Festsetzungen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes

5.1. Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der grundlegenden Zielsetzung ist auf der Entwicklungsfläche südlich der Brennaborstraße die Errichtung von zwei Möbelhäusern vorgesehen, die jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe darstellen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind allerdings außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Daher setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung für die Grundstücksfläche ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Möbelhaus" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 3 (2) BauNVO fest.

Es sind zwei Möbelmärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit begrenztem Warenangebot vorgesehen, die in der Planzeichnung jeweils im Sondergebiet Teil 1 und Teil 2 verortet werden. Von der Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 6.300 m² ist für den Möbelmarkt im Sondergebiet SO Teil 1 eine Verkaufsfläche von 4.440 qm und für den Möbelmarkt im Sondergebiet Teil 2 eine Verkaufsfläche von 1.860 qm zulässig.

Die allgemein zulässigen, für ein Möbelhaus typischen Sortimente sind durch eine Positivliste festgelegt. Die Sortimentsfestsetzungen basieren auf der geplanten Sortimentsliste des „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK). Demnach sind folgende Sortimente auf bis zu 100 % der Verkaufsfläche allgemein zulässig:

WZ-Nr.*	Sortiment	Differenzierung / Beschreibung
47.59.1	Wohnmöbel Büromöbel	*Wohnraummöbel einschl. Küchen- und Badmöbel*

Vor dem Hintergrund der potenziellen Zentrenrelevanz des angebotenen Warensortimentes wird im Änderungsplan eine Abgrenzung der Warensortimente vorgenommen, wobei gleichzeitig die zulässigen Randsortimente festgesetzt werden. So sind im Rahmen der textlichen

Festsetzungen die branchenüblichen Randsortimente, die zentrenschädliche Auswirkungen haben können, auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % des jeweiligen Betriebes beschränkt (entspricht max. 444 qm Randsortiment für das SO Teil 1 und max. 186 qm Randsortiment für das SO Teil 2).

Für jedes einzelne Randsortiment ist eine maximale VK von 100 qm je Betrieb zulässig. Folgende Randsortimente werden mit ihrer maximalen Verkaufsfläche in Höhe von maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes als zulässig festgesetzt:

WZ-Nr*	**Sortiment**	**Differenzierung / Beschreibung**
47.51.0	Textilien	*hiervon nur Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä., Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche*
47.53.0	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten	*hiervon nur Teppiche, Brücken, Läufer, Vorhänge, Gardinen*
47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte	*(elektrische Haushaltsgeräte, jedoch nur Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- u. Gefrierschränke, -truhen, für den Haushalt, Microwellengeräte, elektrische Brotschneidemaschinen, Dosenöffner, Backöfen als Einbau- oder Unterbaugeräte sowie andere elektrische Einbau-/ Unterbaugeräte*
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	*hiervon nur Ziergegenstände aus Keramik und Glas*
47.59.9	Haushaltsgegenstände	*hiervon nur Lampen und Leuchten (einschließlich Glühzubehör)*
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	*hiervon nur kunstgewerbliche Erzeugnisse und Devotionalien*
47.78.9	Sonstiger Facheinzelhandel	*hiervon nur Kerzen*

* WZ-Nummern in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, Statistisches Bundesamt (WZ 2008)

Aktionswaren sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² je Betrieb zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Rahmen der Aktionswaren nicht zulässig. Die Verkaufsfläche der Aktionswaren ist flächenmäßig auf die Verkaufsfläche der Randsortimente anzurechnen. Da Teile des Hallenkomplexes im rückwärtigen Bereich auch als Lagerfläche genutzt werden sollen, wird die Nutzung von Gebäudeteilen als Lagerfläche für Betriebe, die nicht Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes sind, als zulässig festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Die GRZ liegt mit den festgesetzten Werten deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Allerdings soll für Stellplätze und ihre Zufahrten durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit zur Überschreitung Gebrauch gemacht, da es sich um die planungsrechtliche Bestätigung der vorhandenen städtebaulichen Situation handelt. Es sind keine Änderungen an der Grundfläche des Gebäudes oder der Stellplatzanlage vorgesehen. Darüber hinaus ist es planerisches Ziel, die im gesamten Indupark vorgegebene städtebauliche Situation mit großflächigen Stellplatzanlagen für die auf den automobilen Einkauf ausgerichtete Kundschaft dauerhaft zu sichern.

Entsprechend der vorhandenen Situation wird die maximale Gebäudehöhe im Änderungsplan bei 106,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Darüber hinaus wird die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens auf 96,5 m über NHN festgesetzt, so dass insgesamt das Gebäude mit seiner Höhe von ca. 9,5 m bestätigt wird. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf zur Ermöglichung von erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. haustechnische Anlagen, Glasdächer) um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Überschreitung muß sich auf die technische Anlage begrenzen und darf insgesamt maximal 10% der gesamten Gebäudefläche betragen.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für das zukünftige Möbelhaus wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem vorhandenen Baukörper in West-Ost-Ausrichtung auf dem südlichen Grundstücksteil festgesetzt, so dass die bestehenden Stellplätze zwischen dem Gebäude und der Brennaborstraße bestätigt werden.

5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die bestehenden Straßen (Brennaborstraße und Wendenweg). Von dort führen Zufahrten auf die Stellplatzanlage bzw. zu der im rückwärtigen Bereich liegenden Anlieferungszone. Die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

Allerdings sollen weitere als die vorhandenen Zufahrten vom Grundstück auf die Brennaborstraße ausgeschlossen werden, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit dort nicht zu beeinträchtigen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher entlang der Brennaborstraße die vorhandenen Zufahrtsbereiche als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Durch Text wird ergänzend festgesetzt, dass von der Brennaborstraße aus Zufahrten zum Sondergebiet nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig sind.

Verkehrsgutachten

Zur Untersuchung der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßen wurde eine verkehrliche Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz, Neuss, November 2011) erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im folgenden dargestellt:

Das Plangebiet ist über die Brennaborstraße und im weiteren Verlauf über die Borussiastraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung der Stellplatzanlage für die Kunden soll wie bisher von der Brennaborstraße aus erfolgen. Dabei kann aufgrund der durchgehenden Mitteltrennung der Brennaborstraße nur vom Knotenpunkt Brennaborstraße / Borussiastraße aus über die Brennaborstraße rechts auf die Stellplatzanlage eingefahren wer-

den und von der Stellplatzanlage nur nach rechts auf die Brennaborstraße ausgefahren und dann über den Knotenpunkt Brennaborstraße / Wulfshofstraße wieder abgefahren werden.

Zur Bewertung des zukünftigen Verkehrsablaufs ist das Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen eingeschätzt, einzelnen Zu- und Abfahrtsrouten zugeordnet und damit die zukünftige Belastungssituation während der Spitzenstunden abgeleitet worden.

Für die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs sind für die beiden maßgeblichen Knotenpunkte Brennaborstraße / Borussiastraße und Brennaborstraße / Wulfshofstraße entsprechende Leistungsnachweise durchgeführt worden.

Einschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Für die geplanten Möbelmärkte wird unterstellt, dass bei einem spezifischen Verkehrsaufkommen von 0,09 Kunden und Besucher je m² Verkaufsfläche und Tag und einem Besetzungsgrad von 1,7 Personen/Pkw sowie einer 100%igen Kraftfahrzeugnutzung mit täglich 334 einfahrenden und die gleiche Zahl an ausfahrenden Kundenfahrzeugen gerechnet werden muss.

Für das tägliche Gesamtverkehrsaufkommen wäre das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter sowie der Lieferverkehre hinzuzurechnen. Da hier aber für die Bewertung des zukünftigen Verkehrsablaufs die Belastungen während der Spitzenstunden heranzuziehen sind, kann dieser Anteil vernachlässigt werden.

Mit dem Spitzenstundenanteil von 15% des Tagesverkehrs sind danach an normalen Werktagen von montags bis freitags rd. 50 ein- und 50 ausfahrende Fahrzeuge zu erwarten. Bei Berücksichtigung des an Samstagen rd. 50% erhöhten Verkehrsaufkommens ist an diesen Tagen während der Spitzenstunden mit 75 einfahrenden und 75 ausfahrenden Fahrzeugen zu rechnen.

Derzeitige verkehrliche Situation

Für die Bewertung der derzeitigen verkehrlichen Situation liegen für den Knotenpunkt Borussiastraße / Brennaborstraße Zählergebnisse aus dem Jahr 2007 für einen normalen Werktag (2.872 Kfz/h) sowie eine Belastungsprognose aus dem Jahr 2008 vor, bei der das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neuen Hellweg-Baumarktes an der Borussiastraße in Ansatz gebracht wurde (3.259 Kfz/h).

Ergänzend dazu wurden am Samstag, den 15. Oktober 2011 im Zeitbereich 10.00 bis 13.00 Uhr und am Donnerstag, den 20.10.2011 im Zeitbereich 15.00 bis 19.00 Uhr entsprechende Zählungen an den Knotenpunkten Borussiastraße / Brennaborstraße und Brennaborstraße / Wulfshofstraße durchgeführt .

Dabei ist festzustellen, dass die Zählergebnisse 2007 und 2011 am Donnerstag am Knotenpunkt Borussiastraße / Brennaborstraße etwa gleich hohe Werte ergeben. Das bedeutet, dass trotz des neuen Hellweg-Baumarktes die in 2008 abgeleiteten Prognosewerte nicht erreicht werden. Andererseits muss aber auch festgestellt werden, dass die Belastungen am Samstag (3.447 Kfz/h) die in der Prognose 2008 ausgewiesenen Werte übersteigen.

Das bedeutet, dass für die Bewertung des zukünftigen Verkehrsablaufs die Situation an Samstagen berücksichtigt werden muss.

Zukünftige Kfz-Belastungen

Aufgrund der inzwischen vollständigen Besiedlung des Indu-Parks wurde im Verkehrsgutachten davon ausgegangen, dass sich der allgemeine Verkehr in diesem Netzbereich nicht erhö-

hen wird, so dass es für die Ermittlung der zukünftigen Belastungssituation ausreichend war, die bestehenden Belastungen mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der beiden Möbelmärkte zu überlagern.

Dazu war dieses Verkehrsaufkommen einzelnen Zu- und Abfahrtsrouten zuzuordnen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den vorbeifahrenden Kunden, für die ein Anteil von 40% der Gesamtkunden berücksichtigt wird und den neuen Kunden, deren Anteil mit 60% eingeschätzt wird. Die vorbeifahrenden Kunden fahren über den Knotenpunkt Borussiastraße / Brennaborstraße an und über den Knotenpunkt Brennaborstraße / Wulfshofstraße in ihrer ursprünglichen Richtung weiter.

Bei den 60% neuen Kunden wird entsprechend den Belastungsanteilen der aus der Borussiastraße auf die Brennaborstraße einbiegenden Fahrzeuge davon ausgegangen, dass 39% auf der Borussiastraße aus Richtung Nordwesten und 21% aus Richtung Südosten anfahren.

Bei Überlagerung dieser Verteilung mit den bestehenden Belastungen ist damit zu rechnen, dass sich die Belastungen im Zuge der Brennaborstraße in Fahrtrichtung Osten am normalen Werktag um 3,3% und am Samstag um 3,2% und in der Gegenrichtung am normalen Werktag um 2,3% und samstags um 2,9% erhöhen werden.

An den Knotenpunkten (die neben der Brennaborstraße noch weitere Verkehrsbeziehungen aufweisen) verursachen die beiden Möbelmärkte mit Zuwachsraten zwischen 1,5 und 2,5 % recht geringe Belastungszuwächse. Allerdings liegen die Belastungen auch schon heute vor allem an Samstagen auf einem außerordentlich hohen Niveau. Für die Bewertung des zukünftigen Verkehrsablaufs sind daher die Belastungen während der Spitzenstunde am Samstagmittag heranzuziehen.

Leistungsnachweise an bestehenden Knotenpunkten

Knotenpunkt Brennaborstraße / Borussiastraße

Der an diesem Knotenpunkt durchgeführte Leistungsnachweis zeigt, dass auch mit den zusätzlichen Belastungen der geplanten Möbelmärkte und bei Beibehaltung der heutigen Freigabezeiten die Qualität des Verkehrsablaufs als ausreichend (Stufe D) zu bewerten ist.

Ausschlaggebend dafür sind die Linksabbiegeströme in der Zufahrt Zeche Oespel und der Brennaborstraße, deren mittlere Wartezeiten bei rd. 59s bzw. 68s liegen. Die Sättigungsgrade zeigen auf, dass auch künftig eine ausreichende Leistungsfähigkeit besteht. Allerdings reicht der Auslastungsgrad des Linksabbiegestroms in der Zufahrt Brennaborstraße an den Grenzbereich der Leistungsfähigkeit heran.

Knotenpunkt Brennaborstraße / Wulfshofstraße

Auch an diesem Knotenpunkt kann die bestehende Signalregelung unverändert erhalten bleiben. Die Qualität des Verkehrsablaufs ist hier als zufriedenstellend (Stufe C) zu bewerten. Maßgebend dafür sind die Linksabbieger der Brennaborstraße in Richtung Wulfshofstraße, für die eine mittlere Wartezeit von rd. 47s festzustellen ist. Allerdings ist auch hier der Grenzbereich der Leistungsfähigkeit nahezu erreicht. Es wäre aber möglich, die Freigabezeit für diesen Strom zu Lasten der östlichen Zufahrt der Brennaborstraße zu verlängern.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch an diesem Knotenpunkt die zusätzlichen Belastungen leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Fazit

Bei Einrichtung der beiden Möbelmärkte auf dem Gelände des ehemaligen Hellweg-Baumarktes an der Brennaborstraße verursachen diese an einem normalen Werktag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das im Ziel- und Quellverkehr jeweils täglich rd. 330 Kfz-Fahrten umfasst.

- Aus Zählungen an anderen Möbelmärkten ist bekannt, dass das Verkehrsaufkommen an Samstagen das der normalen Werktage um bis zu 50% übersteigt. Allerdings beträgt auch an Samstagen aufgrund der inzwischen verlängerten Öffnungszeiten der Anteil der Spitzenstunde am Tagesverkehr wie an normalen Werktagen rd. 15%. Es sind daher in der Spitzenstunde am Samstag rund 75 einfahrende und 75 ausfahrende Kraftfahrzeuge zu erwarten.
- Durch dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen werden die schon sehr hohen bestehenden Grundbelastungen nur geringfügig erhöht (je nach Abschnitt um 2,3 bis 3,3 %).
- Die durchgeführten Leistungsnachweise zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen auch ohne Veränderung der bestehenden Signalsteuerungen mit ausreichender Qualität abgewickelt werden kann.

5.3. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Da der Änderungsbereich vollständig bebaut ist und keine wesentliche Änderung der Bebauung vorgesehen ist, ist die Versorgung des Plangebietes mit Heizenergie, Wasser und Elektrizität bereits heute gegeben.

Auch die Entwässerungssituation soll unverändert bleiben und über das vorhandene Entwässerungsnetz sichergestellt werden.

6. Schallschutz

Da sich im Umfeld des Änderungsbereiches prinzipiell keine schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohnsiedlungsbereiche) befinden, sind unmittelbare erhebliche Lärmimmissionen auf solche Nutzungen ausgeschlossen. Die als solche genehmigten Wohnhäuser Borussiastraße 83 und 85 haben allerdings Anspruch darauf, dass im Bereich dieser Häuser die Richtwerte für Mischgebiete nach der TA Lärm eingehalten werden.. Der TÜV Nord kommt in seiner ergänzenden Betrachtung vom 15.02.2012 zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete, das heißt 60 d(B) A tags und 45 d(B) A nachts weit unterschritten werden. Zu Details wird auf die der Begründung beigefügte schalltechnische Beurteilung vom 15.02.2012 verwiesen.

Da sich auf den umliegenden Straßen jedoch auch das Verkehrsaufkommen erhöhen wird, wurde in einem Schallgutachten (TÜV Nord Systems, 23. November 2011) ermittelt, inwieweit sich die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet auf die Wohnbebauung an der Borussiastraße bzw. am Steinsweg auswirkt. Insbesondere wurde überprüft, ob Werte von über 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts ermittelt werden, da diese Werte nach der gültigen Rechtsprechung sogenannte Grenzwerte sind, bei deren Erreichen eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Auf der Grundlage der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde die Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den betroffenen Straßenabschnitten um rechnerisch 160 Kfz zur Tages-

zeit berücksichtigt. Im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr ist keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, daher wurden die Berechnungen auf die Tageszeit beschränkt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Grenzwert von tags 70 dB(A) durch den zusätzlichen Verkehr an keinem der Wohnhäuser an der Borussiastraße bzw. am Steinsweg überschritten wird. Die gesamte Pegelerhöhung ist mit 0,05 dB(A) vernachlässigbar gering.

7. Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Dennoch kann auch trotz der erfolgten Bebauung des Planbereiches das Vorhandensein weiterer Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Daher wird in den Änderungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Vorgehensweise bei verdächtigen Funden aufgenommen.

8. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbau

Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte / Altablagerungen nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Methanausgasungen

Der Änderungsbereich liegt in der Zone 3 lt. der Arbeitskarte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000). Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich bzw. konkret nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind alle zukünftigen baulichen Anlagen mit einer Gasflächendrainage zu versehen. Die Planung der Drainage (Sicherungskonzept gemäß Veröffentlichung des Umweltamtes „Handbuch Methangas") hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen und ist den individuellen Gebäudeplanungen anzupassen. Der Sachverständige hat zu bestätigen, dass bei fachgerechter Umsetzung des Konzeptes eine sichere Gasableitung und die dauerhafte Gasfreiheit im Gebäude gewährleistet ist. Das Gassicherungskonzept ist als zusätzliche Bauvorlage zweifach zur Antragsprüfung einzureichen. Technische Rückfragen können an das Umweltamt unter 0231/50-25426 oder -25676 gerichtet werden. Zur Information wird ein entsprechender Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.

Bergbauliche Einwirkungen

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Bereich auf dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Borussia" der ehemaligen Zeche Oespel-Borussia. Hier hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann.

Der Änderungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Einwirkungsbereich ehemaligem, oberflächennahen Bergbaus gekennzeichnet.

9. Umweltbelange

Mit dem 01.01.2007 ist das "Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Lü 152 -Indupark- wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- entwickelt.

Als beschleunigtes Verfahren können Bebauungspläne u. a. geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m^2 zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Bei der vorliegenden Änderung beträgt die Grundstücksgröße ca. 17.300 m^2 und die bebaute Grundfläche ca. 9.000 m^2, so dass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, sie unterliegen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d.h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.

9.1. Umweltrelevante Auswirkungen

Schutzgut Mensch: Durch die Umnutzung des ehemaligen Baumarktes wird es gegenüber dem Status-quo (leerstehende Hallen) zu einer Zunahme von Gewerbe- und Verkehrslärm und Luftschadstoffen kommen. Da sich im Umfeld jedoch keine schützenswerte Nutzungen befinden, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als nicht erheblich zu bewerten.

Im Übrigen sind während der Vornutzung als Baumarkt die betreffenden Immissionen auch aufgetreten; aufgrund des voraussichtlich geringeren Verkehrsaufkommens der Möbelhäuser gegenüber dem Baumarkt ist demgegenüber von einer Reduzierung entsprechender Emissionen auszugehen.

Schutzgut Fauna und Flora: Da es sich um die Umnutzung bestehender Gebäude handelt, werden im Planbereich keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen. Somit ist kein Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora zu konstatieren. Die bestehende Stellplatzeingrünung soll beibehalten werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna und Flora sind insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Boden: Da es sich um einen bereits gewerblich genutzten Standort handelt und keine zusätzlichen Flächen baulich in Anspruch genommen werden sollen, sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Da mit dem Vorhaben keine Erhöhung der Versiegelungsrate verbunden ist, sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Grundwasser“ gegeben. Weitere zu prüfende Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Wasser liegen nicht vor. Oberflächengewässer finden sich nicht im Plangebiet.

Schutzgut Klima und Luft: Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden, da mit der geplanten Umnutzung keine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika verbunden ist. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Größe des Plangebietes im Verhältnis zu den im Süden liegenden Freiflächen ist

insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima, auch auf benachbarten Flächen, zu rechnen.

Laut der Luftgüteuntersuchung mit Bioindikatoren (1989/1997), Karte 14 "Flechtenkartierung" des Umweltplans Dortmund, liegt der Änderungsbereich in einer Zone mit einem Luftgüte-Index von 1,1 - 1,2 was bedeutet, dass die Luftbelastung innerhalb des Plangebietes ziemlich hoch ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich seitdem für Teilbereiche die lufthygienischen Verhältnisse erheblich verbessert haben, da einerseits industrielle Großemittenten nicht mehr vorhanden sind bzw. Industriestandorte vollständig aufgegeben wurden und andererseits auch im Bereich des Straßenverkehrs und Hausbrandes emissionsreduzierende Maßnahmen durchgeführt wurden.

Lufthygienisch wird der Änderungsbereich u. a. durch die typischen Belastungen aus großflächigen umliegenden Sonder- (Indupark), Gewerbegebieten (u. a. Technologiepark) und Wohnbauflächen bestimmt. Als Emissionsquellen von verkehrsbedingten Schadstoffen (Kohlenstoffdioxide, Stickoxide, Schwefeldioxide, Kohlenmonoxide, Kohlenwasserstoffe, Cadmium- und Bleiverbindungen) wirken die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die sich im weiteren Umfeld befindlichen Bundesautobahnen (A40/A45). Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens, hauptsächlich verursacht durch den Kundenverkehr der Möbelmärkte, wird die Luftqualität im Bereich des Plangebietes zwar negativ beeinträchtigen. Allerdings sind die Auswirkungen durch die Nutzung auf das Umfeld als unwesentlich einzustufen, da einerseits innerhalb des Planbereiches keine Schadstoff emittierenden Betriebe angesiedelt werden und andererseits im Nahbereich keine schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) vorhanden sind.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild: Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit dem Vorhaben nicht einher, da die betroffenen Flächen vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches und dort innerhalb eines größeren, gewerblich genutzten Bereiches liegen. Die prägnanten Rotbuchen der Stellplatzanlage bleiben erhalten und werden entsprechend in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Das Schutzgut Landschaft/Ortsbild ist somit vom Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter: Kultur- und Sachgüter sind von Vorhaben nicht betroffen.

Abwägung

Erhebliche, nicht beherrschbare Umweltauswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar. Da es sich lediglich um eine Umnutzung bereits bestehender und in der Vergangenheit ähnlich genutzter Gebäude handelt, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Fauna, Boden, Wasser und Lufthygiene zu erwarten.

Eine Unterlassung der Umnutzung würde zu einem dauerhaften Leerstand des Gebäudebestandes und ggfs. einer zunehmenden Verwahrlosung führen. Zudem ist die Inanspruchnahme bereits gewerblich genutzter Fläche gesamtstädtisch gesehen der Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen, um dem „Flächenfraß“ in den verbliebenen Grünzügen entgegenzuwirken.

Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes liegt mit der Durchführung der Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes Lü 152 insgesamt nicht vor. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Änderungsbereich sind zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäude auf der Grundlage des seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt.

9.2. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Grünordnerische Festsetzungen

Durch die bestehenden Einzelbäume (insgesamt 26 Rotbuchen) im Bereich des Parkplatzes an der Brennaborstraße ist bereits eine Begrünung vorhanden. Damit diese bestehen bleibt, werden die vorhandenen Bäume als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen sind.

9.3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Dortmund werden die Belange des Artenschutzes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da es sich bei dem Planbereich um eine weitgehend bereits bebaute Fläche inmitten eines großen Einzelhandelsstandortes befindet. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum weder besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 10/11 BNatSchG) vorkommen noch durch ein genehmigungspflichtiges Vorhaben eine Verletzung der Verbotsbestände des Bundesnaturschutzgesetzes [vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 19 Abs. 3 BNatSchG)] vorliegt. Da zudem der vorhandene, geringe Grünflächenanteil im Planbereich (Stellplatzbegrünung, Abpflanzungen in den Böschungsbereichen) erhalten bleibt, ist eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Arten auszuschließen.

9.4. Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene, gewerblich genutzte Fläche wiedergenutzt. Somit trägt das Vorhaben den Zielen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

9.5. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches gehört es zu den Aufgaben der Bauleitplanung, Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten. Diese Anforderung wird weiter konkretisiert durch § 1 Abs. 6 Nr.7 f BauGB, der besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden soll.

Die Stadt Dortmund verfolgt dieses Ziel in der Bauleitplanung durch ein Bündel von Maßnahmen, die der Rat der Stadt bereits beschlossen hat. Für Nichtwohngebäude definiert sich der angestrebte Standard zur Energieeffizienz durch eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Ersatzweise können die Dächer begrünt oder mit Photovoltaikanlagen bestückt werden.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich allerdings um eine Bestandsimmobilie, die lediglich eine neue Nutzung erfahren soll. Von daher kommt die Vorgabe einer Unterschreitung der Energieeinsparverordnung hier nicht zum Tragen. Allerdings ist abzusehen, dass die Energieeinsparverordnung in den nächsten Jahren fortentwickelt und der maximal zulässige Primärenergiebedarf gesenkt und damit den heutigen Dortmunder Anforderungen angepasst

wird. Sollte in einigen Jahren eine Neubebauung angestrebt werden, muss diese sich dann an den neuen Vorgaben der dann gültigen Energieeinsparverordnung orientieren.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen werden in den Änderungsplan textliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW aufgenommen. So werden Festsetzungen zur maximalen Größe von Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Danach dürfen Werbeanlagen in der Breite höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. In der Höhe dürfen sie höchstens ein Drittel der dazugehörigen Wandhöhe einnehmen. Um das von einigen Betreibern eingesetzte, umlaufende Attikaband zu ermöglichen, sind diese von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen.

Darüber hinaus werden, um die Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominant werden zu lassen, bewegliche (laufende) Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) als unzulässig festgesetzt. Um Werbeanlagen im Straßenraum nicht zu dominant werden zu lassen, sind freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen im Bereich zwischen Brennaborstraße und der ersten Stellplatzreihe (mit Ausnahme von Fahnenmasten) unzulässig. Des Weiteren wird zur Begrenzung der Höhe von freistehenden Werbeanlagen Höchstmaße für diese Einrichtungen festgesetzt. Auch Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden werden als unzulässig festgesetzt. Als Ausnahme davon ist oberhalb der Attika an insgesamt 2 Stellen eine Werbeanlage als Werbeschrift in einer Höhe von maximal 2,0 Metern und einer gesamten Breite von max. 10 % der zugehörigen Gebäudebreite zulässig.

Aus gestalterischen Gründen wird die Errichtung von Fahnenmasten im Bereich der Brennaborstraße auf fünf begrenzt. Zudem werden zwischen der Brennaborstraße und dem Baukörper Lagerflächen, Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Ebenso ist die Errichtung von Einfriedungen in diesem Bereich unzulässig. Ausstellungsobjekte sind nur in einem Abstand von mehr als 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die bestehende Grüngestaltung der Stellplatzanlage für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin optisch wirksam wird. Einer Verunstaltung des Straßenraumes soll entgegen gewirkt werden.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Lü 152 befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch das konkrete Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauausführung Kultur- und sonstige Sachgüter offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Räumlicher Geltungsbereich:	**ca. 1,73 ha**
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	ca. 1,73 ha

- davon überbaubare Grundstücksfläche ca. 0,90 ha

13. Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Dortmund keine Kosten verbunden.

Dortmund, den 16.02.2012

Wilde

Ltd. Städt. Baudirektor