Begründung

zur

Änderung Nr. 4
des Bebauungsplans
Lü 152 - Indupark -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 3
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet..... 4
3. Bestehendes Planungsrecht..... 4
4. Ziele und Zwecke der Änderung..... 7
5. Städtebauliches Konzept..... 8
6. Festsetzungen der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Lü 152 8
7. Umweltbelange..... 12

7.1 Anwendung der Bodenschutzklausel..... 12

7.2 Artenschutz 12

8. Ver- und Entsorgung 12
9. Verkehr / Immissionsschutz..... 13
10. Bergbau / Methanausgasungen / Altlasten / Denkmalschutz / Kampfmittel..... 14
11. Städtebauliche Zahlen..... 17
12. Entschädigungsansprüche 17
13. Kosten 17
14. Gutachten..... 18

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

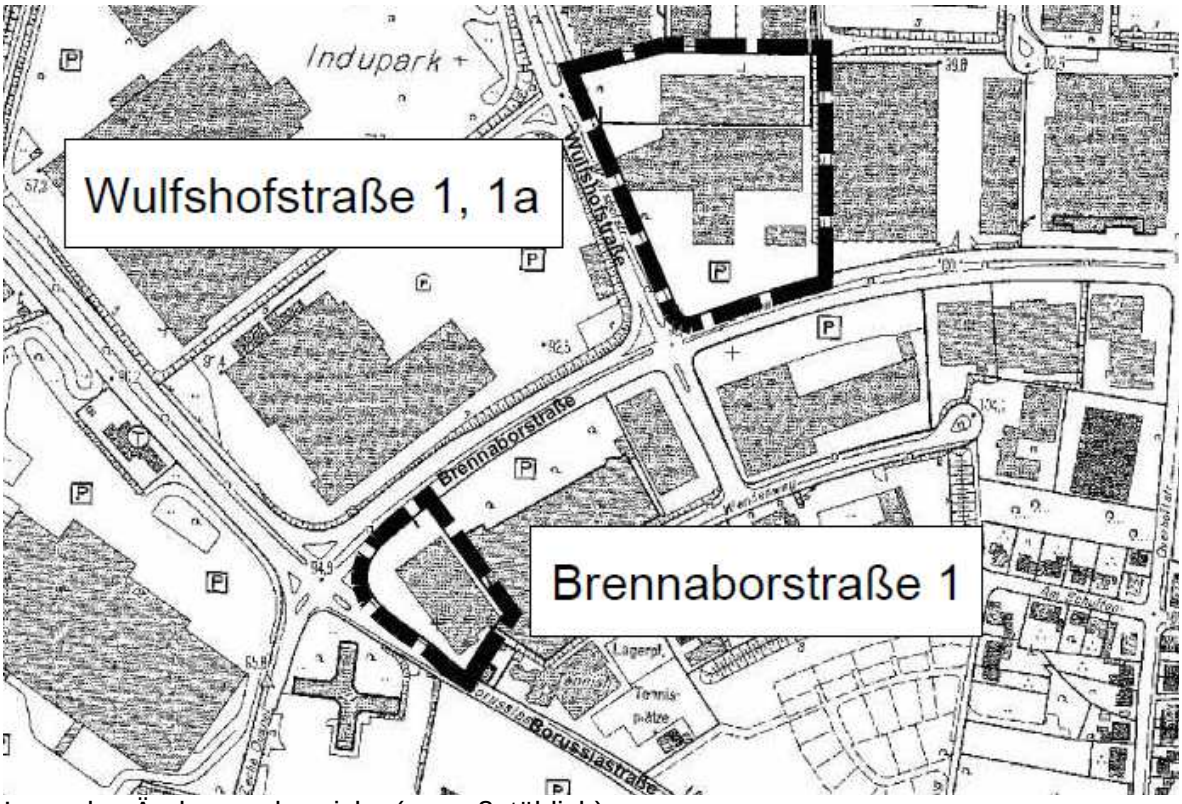
Das Plangebiet der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Lü 152 -Indupark- liegt im Stadtbezirk Dortmund-Lütgendortmund südlich der Anschlussstelle Dortmund-Kley der Autobahn 40. Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Induparks und umfasst ausschließlich die Grundstücke Brennaborstraße 1 (Flurstück 920, Flur 1, Gemarkung Oespel) sowie Wulfshofstraße 1 und 1a (Flurstücke 1168 und 1169, Flur 1, Gemarkung Oespel). Der Änderungsbereich beläuft sich insgesamt auf eine ca. 29.500 m² große Fläche.

Der Teilbereich „Brennaborstraße 1“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Brennaborstraße,
- Im Osten durch die Bestandsbebauung Brennaborstraße 3
- Im Süden durch die Bestandsbebauung Borussiastraße 85
- Im Westen durch die Borussiastraße.

Der Teilbereich „Wulfshofstraße 1 und 1a“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bestandsbebauung Wulfshofstraße 3, 5b, 5c
- Im Osten durch die Bestandsbebauung Brennaborstraße 10
- Im Süden durch die Brennaborstraße
- Im Westen durch die Wulfshofstraße.



Lage des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Vorhandene Bebauungsstrukturen und Erschließung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit Bestandsbebauung und angrenzenden Parkplatzflächen größtenteils versiegelt.
Das Bestandsgebäude im Bereich Brennaborstraße 1 wird von einem Fachmarkt für Büroartikel (Staples) genutzt. Ein Teil des Gebäudes ist derzeit nicht genutzt. Hier befand sich ein Computerfachmarkt (Atelco). Die Verkaufsfläche (VK-Fläche) des ehemaligen Computerfachmarkts beläuft sich auf ca. 1.100 m² und der Fachmarkt für Büroartikel verfügt über eine VK-Fläche von ca. 1.500 m². Die Erschließung erfolgt über die Brennaborstraße und Borussiastraße. Im Norden und Westen des Gebäudes sind die Stellplätze angeordnet.
Im Bereich der Wulfshofstraße 1 befinden sich ein Baustoffmarkt (Keramundo) sowie ein Geschäft für Elektronikartikel (Berlet), die über die Wulfshofstraße bzw. Brennaborstraße angebunden sind. Der Baustoffmarkt verfügt über eine VK-Fläche von 1.000 m², das Geschäft für Elektronikartikel über eine VK-Fläche von ca. 2.200 m². Ein Spielwarenmarkt (Toys'R'Us) befindet sich schließlich im Gebäude Wulfshofstraße 1a, der über die Wulfshofstraße erschlossen ist. Der Spielwarenmarkt hat eine VK-Fläche von ca. 2.800 m². Die Stellplätze befinden sich südlich bzw. westlich der Gebäude. Diese sind durch Grünstreifen/-inseln gegliedert.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich im Privateigentum.

3. Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Dortmund ist aus dem Regionalplan hinsichtlich der drei Dortmunder Sondergebietsstandorte für den großflächigen Handel entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich als Sondergebiet- großflächiger Handel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dar. Zusätzlich wird in Bezug auf die drei Dortmunder Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels unter anderem folgender Hinweis gegeben: „An jedem der drei Standorte sind zusätzlich jeweils ein SB-Warenhaus und die zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses des Flächennutzungsplans bereits genehmigten Fachmärkte zulässig." Die im Rahmen der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Lü 152 festgesetzten Fachmärkte wurden bereits vor dem Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans genehmigt. Von daher wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Zielsetzungen des sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan (LEP) NRW Ziel 7 „Überplanung von vorhandenen Standorten": Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren

Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. In den Erläuterungen hierzu ist ausgeführt, dass Kommunen nicht verpflichtet sind, Festsetzungen zu treffen, die zu Entschädigungsansprüchen führen könnten. Dementsprechend folgt der Bebauungsplan den Zielsetzungen des LEP.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Landschaftsplanes Dortmund-Mitte“. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung enthalten die Festsetzungskarte sowie die Entwicklungskarte keine Festsetzungen.

Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel[1], dessen Fortschreibung vom Rat der Stadt Dortmund im Februar 2014 beschlossen wurde, dient als Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Dortmund. Als informelles Konzept entfaltet es keine unmittelbare Rechtswirkung. Es handelt sich vielmehr um ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen ist. Zudem liefert das Konzept die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen. Der Masterplan Einzelhandel schafft einen Orientierungsrahmen zur stadtverträglichen Bewältigung des Strukturwandels im Einzelhandel. Dabei lenkt er die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf die integrierten Standorte der City und Stadtbezirke/Ortsteile.
Gemäß des Masterplans Einzelhandel existieren in Dortmund drei Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels in städtebaulich nicht integrierten Lagen: Indupark, Aplerbeck-Ost und Bornstraße. Der Sondergebietsstandort Indupark ist der größte Sondergebietsstandort und damit auch die größte dezentrale Einzelhandelsagglomeration im Stadtgebiet. Er umfasst 42 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 83.100 m² Verkaufsfläche. Der Standort verfügt über umfassende Angebotsstrukturen in allen Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt auf langfristigen Bedarf (v.a. Möbel und Baumarktsortimente).
Der Masterplan sieht für den Indupark vor, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Der Indupark soll damit ein Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sein. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zu begrenzen, und zwar auf max. 10 % der Verkaufsfläche.
Zudem ist laut des Masterplans Einzelhandel eine Anpassung des Bebauungsplanes Lü 152 an die BauNVO 1990 und die damit verbundenen Regelungsmöglichkeiten zur einzelhandelsrelevanten Feinsteuerung (u.a. Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche, sortimentsspezifische Verkaufsflächen) geboten.
Im Masterplan Einzelhandel 2013 wird auf S. 73 dargestellt, dass keine Ausweitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an den drei Dortmunder Sondergebietsstandorten erfolgen soll. Hier ist weiter ausgeführt, dass keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt werden sollen. Da es sich bei den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Fachmärkten bereits um bestehende Betriebe handelt, entspricht dies den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel. In diesem Sinne sind auch die Ausführungen zum Indupark auf S. 403 f des Masterplans Einzelhandel zu werten. Dies ist u.a. vor dem Hintergrund zu betrachten, dass im Rahmen alter

[1] Masterplan Einzelhandel, Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund, Junker+Kruse, März 2013, Dortmund

Baugenehmigungen auf Teilflächen Einzelhandel ohne nähere Sortimentsspezifizierung genehmigt ist.

Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Die Stadt Dortmund hat zusammen mit Städten und Gemeinden im östlichen Ruhrgebiet zur gemeindeübergreifenden Regelung der Einzelhandelsentwicklung das „Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“[2] (REHK) beschlossen. Als gemeinsame Entscheidungsgrundlage dient das informelle Konzept vor allem dazu, regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben zu steuern und einzelne Gemeinden nicht gegeneinander auszuspielen. Gemäß den Regelungen des REHK ist eine Verkaufsflächenobergrenze zentrenrelevanter Randsortimente bei Baumärkten / Gartencentern von maximal 10 % der Verkaufsfläche (höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche) und bei Möbelmärkten / Einrichtungshäusern von maximal 10 % der Verkaufsfläche (höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche) einzuhalten. Bei Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ebenfalls auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche) zu begrenzen. Ein einzelnes Randsortiment soll 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und Aktionswaren sind auf 200 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Das REHK gibt auch für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel betriebstypenspezifische Sortimentslisten vor. Für die Betriebstypen Bau- Garten- und Möbelmärkte werden hier zulässige und unzulässige Kern- und Randsortimente definiert. Diese werden bei entsprechenden Vorhaben berücksichtigt. Auf die Listen Seite 52 ff der zweiten Fortschreibung des REHK 2013 wird verwiesen.

Heutiges Bauplanungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Lü 152 -Indupark-. Der Bebauungsplan Lü 152 umfasst im Stadtbezirk Lütgendortmund den Bereich zwischen der Autobahn 40, der Ostseite der Overhoffstraße, der Nordseite der Wohnbebauung „Am Schultenhof“ sowie der Borussiastraße im Westen.
Der Bebauungsplan Lü 152 wurde Ende der 1980er Jahre erarbeitet, da der Vorgänger-Bebauungsplan Lü 118 wegen fehlender Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für nichtig erklärt worden war. Der Bebauungsplan Lü 152 wurde in erster Linie aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Induparks zu steuern und schädliche Auswirkungen durch großflächigen Einzelhandel zu verhindern. Wesentlich dabei war die Erkenntnis, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte zu Kaufkraftabflüssen führen und die altvorhandenen Zentren veröden. Um der Zentrenverödung vorzubeugen, wurden mit dem Bebauungsplan Lü 152 die vorhandenen großflächigen Einzel- und Großhandels- sowie die sonstigen Gewerbebetriebe im Bereich des Induparks in ihrem Bestand festgeschrieben. Gleichzeitig sollte die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe verhindert werden. Dabei sah der Bebauungsplan keinen Ausschluss gänzlich aller großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor. Vielmehr wurde differenziert zwischen sogenannten in Zentren und Nebenzentren „integrierbaren“ und „nicht integrierbaren“ großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Bei den „nicht integrierbaren“ großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelte es sich um Fachmärkte, die meist Waren des aperiodischen Bedarfs -bspw. Bauprodukte, Gartenwaren und Autozubehör- verkaufen, der in aller Regel nicht in fußläufiger Entfernung gedeckt und mit dem ÖPNV transportiert werden kann. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Fachmärkte wurden als nicht so gravierend eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund und um den Ansiedlungsdruck und bereits zum damaligen Zeitpunkt vollzogene Entwicklungen aufzufangen, wurden mit dem Bebauungsplan Lü 152 im Indupark gezielt entsprechende Sondergebiete für diese Branchen festgesetzt.

[2] Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 2. Fortschreibung, Junker+Kruse, Juli 2013

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung erfolgte unter den o.g. Prämissen eine Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf bestimmte Branchen:

Festsetzungen des Bebauungsplans Lü 152 im Bereich der Brennaborstraße 1 sowie Wulfshofstraße 1 und 1a	
Art der baulichen Nutzung:	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO GFE), wobei nur Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen zulässig sind: Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Auto/Auto-zubehör und Camping/Caravan
Baugrenze:	zeichnerische Festsetzung
Bauweise:	Offene Bauweise (mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind)
Vollgeschosse (max.):	1
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6

Im Änderungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt liegt eine Anfrage vor, den Bebauungsplan Lü 152 im Bereich Brennaborstraße 1 sowie Wulfshofstraße 1 und 1a zu ändern. Der Eigentümer hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die aufstehenden Gebäude einem breiteren Nutzungsspektrum als bisher zuführen zu können. Die Bebauungsplanänderung erfolgt somit auf Ersuchen des Grundstückseigentümers.
Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lü 152, der an dieser Stelle Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (GFE)“ festsetzt, wobei nur die in Kapitel 3 genannten Branchen zulässig sind. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das planungsrechtliche Zulässigkeitsspektrum in den genannten Teilbereichen im Indupark erweitert werden. Dabei ist u.a vorgesehen, die bisher zulässigen Einzelhandelnutzungen zu erweitern, und zwar auf Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zusätzlich sollen bestimmte gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, namentlich Lager, Gastronomie, Hotel, Büro, Großhandel, nicht störende Handwerksbetriebe. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Es ist geplant, die bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in ihrem Bestand zu sichern, um keine Entschädigungsansprüche mit dieser Bebauungsplanänderung auszulösen.

Neben den Modifikationen an der Art der zulässigen Nutzungen und an der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets wird im Geltungsbereich dieser Änderung auf die BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132/FNA 213-1-2) umgestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt (s. Kapitel 7). Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Sondergebiet - großflächiger Handel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ dar. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen, da an dem

städtebaulichen Ziel des Flächennutzungsplans -keine zentrenrelevanten Sortimente im Indupark- grundsätzlich festgehalten wird und im Änderungsbereich zentrenrelevante Sortimente ausschließlich im Rahmen der Bestandssicherung zugelassen werden.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der Planung von Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hat die Gemeinde gemäß Kapitel 3.2 des Einzelhandelserlasses NRW bei der für das landesplanerische Anpassungsverfahren zuständigen Behörde anzufragen, ob der beabsichtigten Plandarstellung die Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Der Regionalverband als Regionalplanungsbehörde wurde beteiligt.

5. Städtebauliches Konzept

Der Gebäudebestand soll nach bisheriger Planung erhalten bleiben. Insofern entspricht das städtebauliche Konzept dem baulichen Bestand, wobei das Nutzungsspektrum erweitert wird. Auch Änderungen an der Erschließung und an den Freiflächen sind aktuell nicht vorgesehen.
Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf Wunsch des Eigentümers. Dieser hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die aufstehenden Gebäude einem breiteren Nutzungsspektrum als bisher zuführen zu können.

6. Festsetzungen der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Lü 152

Im Bereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Lü 152 -Indupark- in den Grundzügen aufgenommen und bleiben erhalten. So wird im Änderungsbereich in erster Linie die Art der baulichen Nutzung angepasst sowie auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt. Mit den vorgesehenen Änderungen besteht insgesamt die Möglichkeit, die im Umfeld vorhandene Prägung des Induparks durch großflächigen Einzelhandel in zentren- und umfeldverträglicher Art und Weise auch auf den betreffenden Vorhabengrundstücken fortzuführen. Es handelt sich folglich um bestandsorientierte Festsetzungen. Der Forderung des Masterplans Einzelhandel wird insoweit Rechnung getragen, als dass zentrenschädlicher und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Änderungsbereich ausgeschlossen wird, wobei jedoch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit teils zentrenrelevanten Sortimenten in ihrem Bestand gesichert werden. Die Bestandssicherung zentrenrelevanten Einzelhandels wird in der Gesamtbetrachtung der Umwandlungsprozesse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Lü 152 -Indupark- von derzeit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht zum Widerspruch hinsichtlich der Ziele des Masterplans Einzelhandel.

<u>Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung</u>

Im Sinne der Planklarheit erfolgt im gesamten Änderungsbereich die Umstellung auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132/FNA 213-1-2).

<u>Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung</u>

Die Grundstücke Brennaborstraße 1 sowie Wulfshofstraße 1 und 1a werden als „Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sowie Lager, Gastronomie, Hotel, Büro, Großhandel, nicht störende Handwerksbetriebe“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt das bestehende Planungsrecht. Gleichzeitig werden bestimmte gewerbliche Nutzungen (Lager, Gastronomie, Hotel, Büro, Großhandel, nicht störende Handwerksbetriebe) ermöglicht, um die aufstehenden Gebäude einem breiteren Nutzungsspektrum als bisher

zuführen zu können. Im Sinne der Planklarheit sind Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen, da diese nicht den städtebaulichen Zielen dieser Bebauungsplanänderung entsprechen.

Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 (Verwaltungsvorlage, Drucksache Nr.: 08363-12) einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente, die mit dem Kernsortiment in einem funktionalen Zusammenhang stehen, allgemein zulässig. Die Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013, auf die hier Bezug genommen wird, ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß o.g. Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 ist unzulässig, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken sowie schädliche Auswirkungen auf diese zu verhindern. Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel (s. Kapitel 3). Im Hinblick auf die genehmigte Bestandssituation werden folgende Ausnahmen durch separate Sondergebiete festgesetzt:

- Im Sondergebiet 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² (einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente) und mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig: Elektronik, Multimedia, Computer, Computerzubehör. Hierdurch wird der genehmigte Bestand (ehemaliger Computerfachmarkt „Atelco“, Verkaufsfläche ca. 1.100 m²) bestätigt.
- Im Sondergebiet 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² (einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente) und mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig: Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Lederwaren, Taschen, Elektronik, Multimedia, Computer, Computerzubehör. Hierdurch wird der vorhandene Fachmarkt für Büroartikel („Staples“, Verkaufsfläche ca. 1.500 m²) als Bestand gesichert.
- Im Sondergebiet 5 ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit dem Kernsortiment Spielwaren und einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente, die mit dem Kernsortiment in einem funktionalen Zusammenhang stehen, auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 m² zulässig. Durch diese Festsetzung wird der vorhandene Spielwarenmarkt („Toys’R’Us“, Verkaufsfläche ca. 2.800 m²) als Bestand gesichert.
- Im Sondergebiet 6 ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m² (einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente) und mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig: Elektronik, Multimedia, Computer, Computerzubehör, Elektrokleingeräte, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör. Hierdurch wird das vorhandene Geschäft für Elektronikartikel („Berlet“, Verkaufsfläche ca. 2.200 m²) als Bestand gesichert.

Durch diese Festsetzungen werden die existierenden Gebäude mit ihren genehmigten / ausgeübten Nutzungen erfasst, in ihrem Bestand gesichert und Planungsschäden vermieden.

Für den planerischen Umgang mit dem Bestand an zentrenrelevantem Einzelhandel wurden verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten diskutiert: Die Festsetzung eines Gewerbegebietes wurde geprüft, dann aber verworfen, da die jetzt geplanten Nutzungen nicht dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets entsprechen. Eine Fremdkörper-festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO kommt nicht in Betracht, da die BauNVO diese nur für Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorsieht. Sondergebiete fallen hier nicht darunter.

Auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel sowie des REHK (s. Kapitel 3), die als Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen sind, erfolgt

eine Beschränkung der Randsortimente. Die Beschränkung dient dem Schutz der Zentren und zentralen Versorgungsbereiche. Die Randsortimente dürfen einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten und es müssen folgende Höchstgrenzen eingehalten werden:

- Bei Baumärkten und Gartencentern sowie Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf der Anteil der Randsortimente höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche je Einzellhandelsbetrieb betragen.
- Bei Möbelmärkten und Einrichtungshäusern darf der Anteil der Randsortimente höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche je Einzellhandelsbetrieb betragen.

Zudem darf die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments 800 m² je Einzellhandelsbetrieb nicht überschreiten. Für alle Aktionswaren darf die Verkaufsfläche 200 m² je Einzellhandelsbetrieb nicht überschreiten, wobei Aktionswaren als Teil des Randsortiments zu behandeln sind.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Lü 152 sah in dem Geltungsbereich dieser Änderung die Begrenzung auf ein Vollgeschoss vor. Mit dieser Änderung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Um eine massive Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen bei mehrgeschossigen Gebäuden über die gesamte Geschossfläche zu verhindern und die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, ist Einzelhandel mit dem Verkauf an Endverbraucher ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Änderungsbereich mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ-Festsetzung orientiert sich damit an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Lü 152 und liegt mit den festgesetzten Werten deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.
Allerdings wird für Stellplätze und ihre Zufahrten durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. 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.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Gegensatz zu Festsetzungen des Bebauungsplans Lü 152 verzichtet dieser Änderungsbebauungsplan auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte GRZ i.V.m. der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen in ausreichender Form geregelt ist.

Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

Im Gegensatz zu Festsetzungen des Bebauungsplans Lü 152 verzichtet dieser Änderungsbebauungsplan ebenfalls auf die Festsetzung einer Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse, da eine Begrenzung der Gebäudehöhen in Form der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgt. Innerhalb des Änderungsbereichs sind damit auch mehrgeschossige Gebäude (bspw. Bürogebäude) möglich.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der Nachbarbebauung werden die maximalen Gebäudehöhen im Änderungsbereich mit 10,0 m festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ermöglichen damit de facto etwa eine dreigeschossige Bebauung.
In den Sondergebieten 1 bis 3 wird der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlangen -anhand der Höhenlage eines Kanaldeckels in der Borussiastraße- mit 96,09 m über Normalhöhennull (ü. NHN)

festgesetzt, um in rechtlicher Hinsicht eine hinreichend bestimmte Höhenfestsetzung zu gewährleisten.
In den Sondergebieten 4 bis 6 ist als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen die im Bebauungsplan dargestellte Höhenlage des Kanaldeckels in der Wulfshofstraße heranzuziehen, die sich in der jeweiligen Gebäudeachse (Achsmitte) befindet. Dabei ist der untere Bezugspunkt durch lineare Interpolation zu ermitteln, sofern die Gebäudeachse zwischen zwei im Bebauungsplan dargestellten Deckelhöhen liegt.

Überschreitung der maximalen Höhe durch untergeordnete Bauteile

Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile zugelassen werden, um die Installation von Einrichtungen wie etwa Fahrstühle, Treppenräume oder Lüftungsanlagen zu ermöglichen. Die Überschreitung muss sich auf die technische Anlage begrenzen und darf maximal 10 % der gesamten Gebäudefläche betragen.

Bauweise

Der Bebauungsplan verzichtet unter Berücksichtigung der Bestandssituationen auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt. Zudem werden -bezogen auf das bisherige Planrecht- moderate Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen.

Schallschutz

Die Schallschutzmaßnahmen werden im Kapitel 9 erläutert.

Stellplatzbegrünung

Die vorhandenen Stellpatzanlagen sind nur im geringfügigen Umfang begrünt. Um eine adäquate Eingrünung der Stellplatzanlagen zu gewährleisten und eine größere städtebauliche Qualität zu erzeugen, erfolgt die Vorgabe zur Stellplatzbegrünung. Je fünf angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Im Bereich der Brennaborstraße 1 befinden sich derzeit etwa 70 Stellplätze, die nicht durch Bäume gegliedert sind. Auf Basis dieser Festsetzung wären demnach 14 Bäume zu pflanzen. Auf dem Grundstück Wulfshofstraße 1 bestehen etwa 130 Stellplätze. Es wären demnach 26 Bäume zu pflanzen. Auf dem Grundstück Wulfshofstraße 1a sind ca. 100 Stellplätze vorhanden, was 20 Bäumen entspricht. Auf den Grundstücken Wulfshofstraße 1 und 1a sind im Bereich der Stellplatzanlage bereits zahlreiche Bäume vorhanden.

Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen erfolgen bestandsorientiert: Es erfolgen Festsetzungen zu der Größe von Werbeanlagen am Gebäude sowie zu freistehenden Werbeanlagen, um eine ansprechende Gestaltung zu gewährleisten und das Ortsbild zu schützen.

7. Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren[3] gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, das der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Eine Vorprüfung des Einzelfalls war gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich, da das Plangebiet rund 3 ha groß ist, die versiegelte Grundfläche über dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche liegt und sich folglich zwischen den Schwellenwerten 20.000 m² und 70.000 m² Grundfläche gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO bewegt. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch das Büro Planquadrat durchgeführt (Planquadrat, Januar 2015, Dortmund). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, so dass eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich sind.

7.1 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 soll lediglich und in erster Linie die Art der baulichen Nutzung für eine bereits bebaute Fläche geändert werden. Den Zielen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB wird durch diese Maßnahme der Innenentwicklung Rechnung getragen.

7.2 Artenschutz

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. Die Belange des Artenschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt nicht berührt, da es sich bei dem Planbereich um eine weitgehend bereits bebaute Fläche handelt, die geringen Grünflächenanteile im Planbereich (Stellplatzbegrünung, Abpflanzungen in den Randbereichen) erst einmal erhalten bleiben und größere bauliche Änderungen derzeit nicht beabsichtigt sind. Sofern künftig bauliche Eingriffe in die bestehenden Grünflächen erfolgen, ist der Artenschutz im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

8. Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan Lü 152 -Indupark- ist bereits seit dem 15.12.1989 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich ist vollständig bebaut. Die Ver- und Entsorgung der Bestandsgebäude sind als gesichert anzusehen und sollen unverändert verbleiben. Die Entwässerung ist über das vorhandene Netz sichergestellt. Auch hier sind keine Änderungen vorgesehen. Die Abfallentsorgung kann gemäß der Stellungnahme der EDG Entsorgung Dortmund GmbH, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt wurde, weiterhin als gesichert angesehen werden.

[3] 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 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 des § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Feuerwehr der Stadt Dortmund darauf hingewiesen, dass ggf. Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter erforderlich werden, sofern durch die Planung anzuleiternde Stellen über 8 m Höhe an Gebäuden entstehen. Diese können nach Lage des Gebäudes, nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt, auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ansonsten sind erforderliche Aufstellflächen auf privatem Grund bzw. ein baulicher Rettungsweg vorzusehen. Zudem weist die Feuerwehr darauf hin, dass die Löschwasserversorgung mindestens 3.200 l/min über mindestens 2 Stunden betragen muss. Ein entsprechender Hinweis im Bezug auf den Brandschutz ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Verkehr / Immissionsschutz

Das Plangebiet ist über die Brennaborstraße, Borussiastraße und Wulfshofstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen. Der Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinie 440/470 sowie in der näheren Umgebung durch die S-Bahnlinien 1 und 4 gewährleistet.
Die „Vorprüfung des Einzelfalls“ des Büros Planquadrat geht davon aus, dass die von den zusätzlich möglichen Nutzungen ausgehenden verkehrlichen oder nutzungsbedingten Immissionen sich in ihrer Intensität nicht wesentlich von denen der derzeit auf den Flächen bestehenden Einzelhandelsnutzungen unterscheiden. Das Umfeld des Änderungsbereichs ist durch die angrenzenden Nutzungen im Indupark (in erster Linie großflächiger Einzelhandel) und damit nicht durch störungs- und immissionsempfindliche Nutzungen geprägt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens im Indupark ist von möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet auszugehen. Die „Vorprüfung des Einzelfalls’“ macht anhand der Daten der Umgebungslärmkartierung NRW deutlich, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach Schallschutz im Städtebau der DIN 18005 im Plangebiet kommt.

Aufgrund der Lärmvorbelastungen wurden für die beiden Flächen daher die durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen einwirkenden Lärmimmissionen im Rahmen einer lärmtechnischen Einschätzung ermittelt. Die Berechnungen erfolgten auf Basis von Angaben zur Verkehrsbelastung der Straßen, die durch die Abteilung Mobilitätsplanung zur Verfügung gestellt worden sind. Das vorhandene Gelände wurde im Berechnungsprogramm abgebildet. Die Berechnung basiert auf den Vorgaben der RLS90 und die Bewertung erfolgt nach der DIN 18005. Hilfsweise wurden Orientierungswerte für Gewerbegebiete herangezogen. Nach der DIN 18005 beträgt der schalltechnische Orientierungswert für ein Gewerbegebiet 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.
Die Berechnung für die nördliche Teilfläche kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Fläche ein maximaler Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von 72 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 64 dB(A) zu erwarten ist. Damit werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im Bereich der Baugrenzen treten Überschreitungen der Orientierungswerte im westlichen Teil der Fläche auf.
Die Berechnung für die südliche Teilfläche kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Fläche ein maximaler Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von 72 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 64 dB(A) zu erwarten ist. Damit werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im gesamten bisher unbebauten Bereich werden die Orientierungswerte überschritten.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre es u.a. möglich, die Bebauung von der Lärmquelle abzurücken, aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, schutzbedürftige Nutzungen (wie bspw. Hotel und Büro) auszuschließen und/oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Durch Abrücken der Baugrenzen im Bebauungsplan weg von den öffentlichen Straßen könnte gewährleistet werden, dass Neubauten weiter entfernt von vorhandenen Straßen zu errichten wären. Durch das Abrücken würden sich die Immissionen bei den Neubauten verringern. Ein Abrücken von Gebäuden ist aus städtebaulicher Sicht jedoch in diesem Fall kein probates Mittel, um den Lärmschutz zu gewährleisten. Ein Abrücken würde dazu führen, dass der Straßenraum baulich weniger gefasst würde. Die Bestandsbebauung fasst den Straßenraum ohnehin nur ansatzweise und die bisherigen Baufenster des Bebauungsplans Lü 152 verhindern teilweise sogar ein Heranrücken von Gebäuden an die öffentlichen Straßen. Daher werden die Baugrenzen durch diese Bebauungsplanänderung angepasst und teils näher an die öffentlichen Straßen gerückt, etwa östlich der Kreuzung Borussiastraße/Brennaborstraße. Um gleichzeitig dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, ist durch die Baufenster vorgesehen, dass Neubauten im Bereich der Wulfshofstraße 1/1a einheitlich 5 m bzw. 10 m Abstand vom Straßenraum einhalten müssen. Damit werden die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplans Lü 152 weitestgehend aufgegriffen, wobei das Heranrücken von Gebäuden bis an den Straßenraum, wie durch den bisherigen Bebauungsplan Lü 152 in Teilbereichen vorgesehen, nicht mehr ermöglicht wird.
Als weitere Option könnten durch die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand entlang der bestehenden Straßen die auf die Gebäude einwirkenden Lärmimmissionen verringert werden. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten würde jedoch durch eine Lärmschutzwand eine nicht zufriedenstellende, stadträumlich negative Situation entstehen. Die Öffnung des Plangebietes zu den bestehenden Straßen -Brennaborstraße, Borussiastraße bzw. Wulfshofstraße- ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und die Abriegelung durch eine Schallschutzwand nicht gewollt. Insofern wird auf die Errichtung einer Schallschutzwand verzichtet.
Auch ein vollständiger Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen ist nicht gewollt, da Hotel- bzw. Büronutzungen grundsätzlich im Bereich des Induparks, auch im Hinblick auf bestehende Bürogebäude, zugelassen werden sollen.
Da ein Abrücken von öffentlichen Straßen, aktive Schallschutzmaßnahmen sowie ein vollständiger Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen keine praktikablen und finanzierbaren Lösungen darstellen, die städtebaulich gewünscht und vertretbar sind, werden aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, damit im Falle einer Umnutzung oder eines Um- oder Neubaus der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.

10. Bergbau / Methanausgasungen / Altlasten / Denkmalschutz / Kampfmittel

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt lt. der Arbeitskarte Bergbau im Einwirkbereich des Bergbaus. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW- mitgeteilt, dass sich die Planmaßnahme über dem/n auf

- Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Ver. Germania“ (RAG Aktiengesellschaft) und „Borussia“ (GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung),
- Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Borussia Erz“ (GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung),
- Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Germania Gas“ (Minegas GmbH) sowie
- über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (RWTH Aachen) -zu wissenschaftlichen Zwecken- befindet.

Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich der Planmaßnahme sowohl Bergbau im Tiefen (Teufe > 100 m), als auch oberflächennaher Bergbau in einer Teufe ab ca. 30 m dokumentiert. In diesem Zusammenhang werden folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkrelevanz des umgegangenen Bergbaus gegeben:

- Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.
- Die im oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet vorhanden Hohlräume und Verbruchzonen können auch heute noch ein Absenken der Tagesoberfläche über dem Plangebiet verursachen.

Die Bezirksregierung empfiehlt bezüglich einer gutachterlichen Bewertung des genannten Bergbaues, insbesondere hinsichtlich bautechnischer Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen, die Einschaltung eines Sachverständigen.
Darüber hinaus besteht für den Grundstückseigentümer zur Ermittelung der bergbaulichen Verhältnisse die Möglichkeit, das Grubenbild bei der Bezirksregierung einzusehen. Da eine Einsichtnahme marktscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

Des Weiteren weist die Bezirksregierung auf mögliche Ausgasungen im Plangebiet hin (s. Gasaustritte; nächster Absatz).

Weiterhin weist die Bezirksregierung darauf hin, dass mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bei den Eigentümern/innen bzw. Bewilligungs- und Erlaubnisinhabern/innen der o.g. Bergwerks-, Bewilligungs- und Erlaubnisfeldern zu erfragen sind. Durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt wurden diese mit folgendem Ergebnis beteiligt:

- Die RAG Aktiengesellschaft schließt sich der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg grundsätzlich an, weist jedoch auf folgenden Aspekt hin: Der oberflächennahe Abbau im Bereich der Wulfshofstraße 1 und 1a liegt zum Teil in einer fremden Berechtsame. In diesem Geviertfeld war es der damaligen Harpener Bergbau AG durch Vertrag gestattet, über die Zeche Oespel-Borussia Kohlegewinnungsmaßnahmen durchzuführen. Der hier relevante oberflächennahe Abbau - z.T. auch im Mergelsicherheitspfeiler der Zeche Oespel-Borussia datiert - aus den 1930er Jahren. Da diese bergbaulichen Tätigkeiten nicht durch die RAG Aktiengesellschaft zu vertreten sind, wird angeregt, nähere Auskünfte bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuholen. Zu dem oberflächennahen Abbau im Bereich Brennaborstraße 1 kann die RAG Aktiengesellschaft keine Aussagen machen, da der Bereich sich über der Berechtsamen einer anderen Gesellschaft befindet. Auch hier empfiehlt die RAG die Kontaktaufnahme mit der Bezirksregierung Arnsberg.
- Die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung weist darauf hin, dass der Bereich „Brennaborstraße 1“ sowie der westliche Teil des Bereichs „Wulfshofstraße 1,1a“ über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Grubenfeldern „Borussia“ sowie auf dem auf Bleierz, Zinkerz und Kupfererz verliehenen Grubenfeld „Borussia-Erz“ liegen. Die GfV ist Eigentümerin dieser Grubenfelder. Der östliche Teil des Bereichs „Wulfshofstraße 1, 1a“ liegt außerhalb des Grubenfeldeigentums der GfV. Zu den bergbaulichen Verhältnissen kann die GfV daher keine Aussagen machen.

  Nach Auskunft der GfV hat ein Abbau von Eisenstein, Bleierz, Zinkerz bzw. Kupfererz im Planbereich nicht stattgefunden. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen daher ausschließlich den ehemaligen Steinkohlebergbau. Ob ein im Grubenbild nicht verzeichneter Abbau stattgefunden hat, ist der GfV nicht bekannt.

  Die Einwirkungen des von der GfV zu vertretenden ehemaligen Tiefenbergbaus auf die Tagesoberfläche sind bereits seit langem abgeklungen. Über den Tiefenbergbau hinaus wurde im Plangebiet Bergbau im oberflächennahen Bereich betrieben. Einwirkungen derartiger Bergbautätigkeiten auf die Tagesoberfläche können auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Im

Falle zukünftiger Baumaßnahmen kann es daher erforderlich werden, geeignete Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist bei Baumaßnahmen auf dem Gebiet des Altbergbaus ein kundiger Sachverständiger einzuschalten. Aufgrund der bergbaulichen Situation hält die GfV die Kennzeichnung des Plangebiets als „Fläche, unter der Bergbau umgegangen ist“ für sinnvoll. Zudem sollte der Hinweis im Bebauungsplan erfolgen, dass bei der Bezirksregierung Arnsberg die Möglichkeit der Grubenbildeinsichtnahme besteht. Zudem weist die GfV auf mögliche Ausgasungen hin (s. Gasaustritte; nächster Absatz).

- Nach Auskunft der Minegas GmbH ergeben sich aus bisherigen und ggf. zukünftigen Gewinnungen von Grubengas im Rahmen der bergrechtlichen Bewilligung „Germania Gas“ keine messbaren Veränderungen an der Tagesoberfläche. Damit sind -bezogen auf die bergbauliche Tätigkeit der Minegas GmbH- keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- Seitens der Aachen RWTH bestehen keine Einwände.

Vorsorgehalber ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist“ gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Zudem ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Bezirksregierung die Möglichkeit der Grubenbildeinsichtnahme besteht.

Gasaustritte (u.a. Methan)

Der Änderungsbereich liegt in der Zone 3 lt. der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich. Darüber hinaus weist die Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW- im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass an mehreren Stellen im Dortmunder Stadtgebiet Ausgasungen (u.a. Methan) an der Tagesoberfläche aufgetreten sind. Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Gasaustritte im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass unter Einschaltung eines Sachverständigen oder einer Sachverständigenstelle bei der Vorhabenausführung geeignete technische Schutzvorkehrungen (z.B. passive Gasdrainage) vorgesehen werden sollten.
Auch die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung weist darauf hin, dass natürliche Ausgasungen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) aus dem Steinkohlengebirge nicht auszuschließen sind. Zur Klärung der Frage, ob im Baubereich mit derartigen Ausgasungen zu rechnen ist und welche Untersuchungs- bzw. Vorsorgemaßnahmen ggf. zu ergreifen sind, empfiehlt die GfV sich an die Stadt Dortmund zu wenden.
Vor dem Hintergrund möglicher Ausgasungen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Zudem wird auf die mögliche Forderung nach Sicherungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Altlasten

Der Änderungsbereich ist in der Arbeitskarte Altlasten nicht gekennzeichnet. Vorsorglich ist in den Bebauungsplan dennoch ein Hinweis diesbezüglich aufgenommen.

Denkmalschutz

Teile des Änderungsbereichs sind in der Arbeitskarte Bodendenkmale als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Vorsorglich ist daher in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NRW aufgenommen.

Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bombenabwurfgebiet. Ein Antrag auf Luftbildauswertung für die Flächen wurde bisher beim Ordnungsamt nicht gestellt. Insofern ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag auf Luftbildauswertung zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Vorsorglich ist in den Bebauungsplan ein Hinweis im Bezug auf Kampfmittel aufgenommen.

11. Städtebauliche Zahlen

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst eine Gesamtgröße von ca. 29.500 m².

12. Entschädigungsansprüche

Die Vorschriften des Planungsschadensrechts sind in den §§ 39 bis 44 BauGB geregelt. Unter Berücksichtigung dieser Vorschriften ist für den vorliegenden Bebauungsplan Folgendes festzustellen:

Ansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB (Planänderung innerhalb von sieben Jahren)

Nach § 42 Abs. 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Da der Bebauungsplan Lü 152 bereits seit dem 15.12.1989 rechtsverbindlich ist, sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu erwarten.

Ansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB (Planänderung nach Ablauf von sieben Jahren)

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz, so dass die geplante Änderung insoweit nicht die bestehende ausgeübte Nutzung tangiert. Hinzu kommt, dass in dem Änderungsbebauungsplan im Bezug auf Einzelhandelsnutzungen eine Reihe von separaten Sondergebieten festgesetzt werden, wodurch die genehmigten Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in ihrem Bestand gesichert werden. Insoweit sind auch kein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 3 BauGB zu erwarten.

Erforderlichkeit der planerischen Berücksichtigung der Bestandsnutzungen

Die Sicherung des Bestands des zentrenrelevanten Einzelhandels mittels der vorgesehenen Festsetzung ist erforderlich. Auf der Grundlage der bestehenden Baugenehmigungen werden dort derzeit Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeübt. Würde man diese dort rechtmäßig ausgeübten Nutzungen per Bebauungsplanänderung ausschließen, kann dies zu Planersatzschadensansprüchen nach § 42 Abs. 3 BauGB führen. Bei einer 10 % Bodenwertminderung, z.B. durch niedrigeren Pacht-/Mietertrag, sind solche Ansprüche in der Regel zu bejahen.

13. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Lü 152 -Indupark- keine Kosten.

14. Gutachten

Vorprüfung des Einzelfalls
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Lü 152 -Indupark- der Stadt Dortmund, Januar 2015, Planquadrat - Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund

Lärmtechnische Einschätzung
Lärmtechnische Einschätzung, Bebauungsplan Lü 152 – Indupark – , Änderung Nr. 4, September 2015

Anlage:
Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 (Verwaltungsvorlage, Drucksache Nr. 08363-12)

Dortmund, 04.04.2016

Nickisch
Fachbereichsleiter

Anlage: Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013
(Verwaltungsvorlage, Drucksache Nr. 08363-12)

Dortmunder Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke[1] Nahrungs- und Genussmittel[2] Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia[3] Erotikartikel Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik[4] Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren[5] Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Modellbau inkl. Zubehör Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant. **Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente:**	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe[6] Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen[7] Campingartikel[8] Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel / -geräte[9] Kamine / Kachelöfen / Heizungen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[10, 11], Motorradbekleidung	Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel[12] Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sportgroßgeräte[13] Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravanheizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote