B E G R Ü N D U N G

zur Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107

- Gewerbegebiet Dorstfeld-West -

. . .

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 3
2. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 3
2.1 Regionalplan 3
2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan 3
2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes Ma 107 im Änderungsbereich 3
3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 4
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung 4
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung 6
5.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 12
5.3 Flächen für Stellplätze und Bepflanzung der Grünstreifen 12
5.4 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche 12
5.5 Brandlastfrei zu haltender Bereich 13
6. Verkehrliche Belange 14
6.1 Äußere Erschließung 14
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr 14
6.3 Ruhender Verkehr 15
7. Umweltbelange 15
7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 15
7.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft 16
7.3 Baumschutz 17
7.4 Niederschlagswasser 17
7.5 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub 17
7.6 Methangas 18
8. Bergbauliche Einwirkungen 18
9. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, Führung von Leitungen 18
10. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen 19
11. Denkmalschutz 19
12. Entschädigungsansprüche 20
13. Flächenbilanzierung 20
14. Kosten 20

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West, Ortsteil Dorstfeld, den Bereich zwischen der Straße „Auf dem Brümmer“ im Osten, der Nordgrenze des Flurstücks 724 (Gemarkung Dorstfeld, Flur 4) im Süden, dem Heiterkeitsweg und der Bünnerhelfstraße im Westen sowie der Zufahrt und dem Grundstück des RWE-Umspannwerkes im Norden.

2. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

2.1 Regionalplan

Der seit dem 18.08.2004 genehmigte Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) stellt den Änderungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt im räumlichen Bereich der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 „Industriegebiet“ sowie „Flächen und Hauptleitungen für die technische Ver- und Entsorgung - Elektrische Hochspannungsfreileitung -„ dar.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes Ma 107 im Änderungsbereich

Der seit dem 15.03.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Ma 107 trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ausbildungsstätte des Berufsförderungswerkes des deutschen Baugewerbes e.V.“,
- Baugrenzen,
- Flächen für Stellplätze,
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der VEW (mittlerweile RWE) zu belastende Fläche.

Im Rahmen der Änderung Nr. 18 (rechtsverbindlich seit dem 18.10.1991) wurde für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Ma 107 die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 eingeführt und folgende Festsetzung getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
  a) Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und / oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und / oder Caravanersatzteil- bzw. –zubehörverkauf.

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

3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der räumliche Bereich der Änderung Nr. 20 des Ma 107 sowie das sich südlich an den Änderungsbereich unmittelbar anschließende Industriegebiet sind das ehemalige Betriebsgelände des Berufsförderungswerkes des Deutschen Baugewerbes e.V., der zentralen Fort- und Weiterbildungseinrichtung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes und der baugewerblichen Verbände aller Bundesländer (bis auf Bayern und Berlin). Mittlerweile sind Teile des Areals an neue Eigentümer veräußert worden, die eine gewerbliche Nutzung vorsehen bzw. bereits mittlerweile ausüben.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs (insgesamt 35.000 m^2) ist noch unbebaut und hat als Übungs- bzw. Schulungsgelände gedient, während im nordöstlichen sowie östlichen Bereich entlang der Straße „Auf dem Brümmer“ ehemalige Übungs- und Mehrzweckhallen des Berufsförderungswerkes liegen, die z.T. bereits umgenutzt worden sind. Der Änderungsbereich weist aufgrund seiner bisherigen Nutzung Industriegebietscharakter auf. Außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im Süden an der Straße „Iggelhorst“ das ehemalige Verwaltungs- bzw. Bürogebäude des Berufsförderungswerkes. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches sowie entlang der Straßen „Auf dem Brümmer“, „Iggelhorst“, Bünnerhelfstraße und „Heiterkeitsweg“ verläuft ein das Areal umsäumender Grünstreifen. An der Straße „Auf dem Brümmer“ ist der Grünstreifen mit großkronigen Bäumen besetzt. Hier schließen sich straßenbegleitend auf dem Areal des Berufsförderungswerkes private Stellplätze an den Grünstreifen an. Im nordwestlichen Abschnitt des Änderungsbereichs am Heiterkeitsweg steht ein Hochspannungsmast, über den eine Hochspannungsfreileitung zum nördlich angrenzenden Umspannwerk der RWE geführt wird.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Das Berufsförderungswerk des Deutschen Baugewerbes e.V. hat seinen Standort innerhalb Dortmunds aus dem mit „Gewerbegebiet Dorstfeld-West“ bezeichneten Industrie- und Gewerbestandort von Dorstfeld nach Körne an den Standort der Kreishandwerkerschaft (Lange Reihe 60) verlagert. Im Oktober 2007 hat das Berufsförderungswerk Insolvenz angemeldet.

Das aufgegebene Betriebsgelände ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Ma 107 zu circa zwei Dritteln (ca. 35.000 m^2) als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ausbildungsstätte des Berufsförderungswerkes des deutschen Baugewerbes“ festgesetzt. Der südliche Bereich des Betriebsgeländes (ca. 16.200 m^2) ist wie die meisten angrenzenden Baugebiete als Industriegebiet festgesetzt.

Der seit dem 15.03.1968 rechtskräftige Bebauungsplan Ma 107 setzt nördlich des damaligen Verlaufs des Dorstfelder Hellwegs (mittlerweile Martener Hellweg bzw. Iggelhorst) zum weit überwiegenden Teil Industriegebiete fest, während sich in südlicher Richtung Gewerbegebiete anschließen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund wird der nördlich des Martener Hellwegs bzw. der Straße „Kortental“ liegende Bereich des „Gewerbegebiets Dorstfeld-West“ als Industriegebiet dargestellt.

Durch den Umzug der „Ausbildungsstätte des Berufsförderungswerkes des deutschen Baugewerbes“ ist eine Fläche von ca. 51.000 m^2 freigezogen und wieder verfügbar geworden, die nach ihrer bisherigen genehmigten und planungsrechtlich festgesetzten Nutzung Industriegebietscharakter aufweist. Das Berufsförderungswerk des Deutschen Baugewerbes e.V. wurde seit 1964 als zentrale Fort- und Weiterbildungseinrichtung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes und der baugewerblichen Verbände aller Bundesländer (bis auf Bayern und Berlin) geführt. Auf dem Areal des Berufsförderungswerkes des Deutschen Baugewerbes wurde ein breites baubranchenspezifisches Aus- und Fortbildungsspektrum angeboten, das sowohl die theoretischen technischen und betriebswirtschaftlichen Bereiche des Baugewerbes umfasste wie auch die praktische Einführung und Übung an Großgeräten für den Hoch-, Tief- und Straßenbau. Letztere erfolgten nicht nur in einer Mehrzweckhalle, sondern auch auf einem ca. 40.000 m^2 großen Freigelände. In den umgebenden Industriegebieten haben sich nicht zuletzt auch bauaffine Gewerbe- und Industriebetriebe niedergelassen, zu denen ein Baumaschinenverleih, ein Betonhersteller, ein Gussasphaltproduzent sowie ein Holzgroßhandel zählen.

Der bisherigen Nutzung des Standortes des Berufsförderungswerkes, seiner bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung (z.T. Industriegebiet), der planungsrechtlichen Festsetzung sowie ausgeübten, genehmigten Nutzung der meisten angrenzenden Baugebiete sowie der Darstellung des Areals im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund entsprechend soll das Areal des Berufsförderungswerkes als Standort und Flächenpotenzial für gewerblich-industrielle Nutzungen gesichert werden. Trotz des fortschreitenden wirtschaftlichen Strukturwandels, in dessen Rahmen wissensorientierte Dienstleistungsbranchen an Bedeutung gewinnen und klassische industrielle Wirtschaftsbranchen bereits an Bedeutung verloren haben, benötigt die Stadt Dortmund auch weiterhin verfügbare Industriegebiete für entsprechende wirtschaftliche Nutzungen, deren Emissionen über das bei in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO zulässigen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mögliche Maß hinausgehen. Dabei stellt die Nutzung bestehender industriell genutzter Flächen einen wichtigen Beitrag zu einer freiraumschonenden und damit umweltverträglicheren Siedlungsentwicklung dar.

Der am 13.05.2004 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene Masterplan Wirtschaftsflächen führt diesbezüglich mit Verweis auf den Entwurf des neuen, seit 31.12.2004 wirksamen Flächennutzungsplan folgendes Ziel auf: „Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass Industriegebiete in ausreichendem Maße erhalten werden. Flächen für Erweiterungen von bestehenden Industriebetrieben und Neuansiedlungen werden erforderlich“ (Stadt Dortmund 2004 Masterplan Wirtschaftsflächen: S. 33f.). Das Areal des Berufsförderungswerkes stellt eine Fläche von insgesamt ca. 5,1 ha dar, die voll erschlossen und bislang zu circa 1/3 als Industriegebiet ausgewiesen ist, während die übrigen 2/3 bereits zu Übungszwecken mit industriellem Charakter genutzt worden sind.

Zur Sicherung des Areals des Berufsförderungswerkes als Industriegebiet ist die planungsrechtliche Umwidmung des nördlichen Bereichs des Betriebsgeländes zu einem Industriegebiet notwendig.

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung wird der Änderungsbereich unter Anwendung des Runderlass des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659, SMBl. NRW. 283) (Abstandserlass NRW) in unterschiedliche Zonen gegliedert, in denen sich die Zulässigkeit von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen nach der zum Erlass gehörenden Abstandsliste und deren Abstandsklassen regelt.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die seit dem 18.10.1991 rechtsverbindliche Änderung Nr. 18 hat die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ma 107 und damit auch den räumlichen Bereich der Änderung Nr.20 Gültigkeit.

Textliche Festsetzungen § 1 ◇1◇ und ◇2◇
Im Rahmen der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107 erfolgt die Umwidmung der Grundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ausbildungsstätte des Berufsförderungswerkes des deutschen Baugewerbes e.V.“ zu einem Industriegebiet unter Anwendung des Abstandserlasses NRW.

Das Industriegebiet wird zum Schutz des nächstgelegenen Wohngebiets vor gewerblich-industriell verursachten Emissionen unter Anwendung des Runderlass des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659, SMBl. NRW. 283) (Abstandserlass NRW) und der zugehörigen Abstandsliste (Stand 2007) in zwei unterschiedliche Zonen entsprechend des zulässigen Emissionsgrades gegliedert (s. textliche Festsetzungen § 1 ◇1◇ und ◇2◇). (Die Abstandsliste ist Anlage und somit Bestandteil der Begründung zur Änderung Nr. 20.)

Dabei erfolgt die Zonierung des Industriegebietes unter Bezugnahme auf das nächstgelegene Wohngebiet (Entfernung Luftlinie circa 200 m) in der westlichen Heyden-Rynsch-Straße (Hausnummern 153 – 131). Hier befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ma 107 zwei Wohnhäuser. Die Zonierung des Industriegebietes erfolgt unter Berücksichtigung der kürzesten anzunehmenden Entfernung zum Wohngebiet.

In der ersten Zone (s. textliche Festsetzungen § 1 ◇1◇) sind Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 1, 2 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1 – 160 (Abstandsklasse I – V) der Abstandsliste zum Runderlass des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659, SMBl. NRW. 283) (Abstandserlass NRW) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsver-

halten. Der Ausschluss der benannten Anlagen ergibt sich aufgrund der Entfernung der ersten Zone von zwischen 200 m und 300 m ab dem nächstgelegenen Wohngebiet.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 81 - 160 (Abstandsklasse V) der o. g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

In der zweiten Zone (s. textliche Festsetzungen § 1 ◇2◇) sind Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 1, 2 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1 - 80 (Abstandsklasse I – IV) der o.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Der Ausschluss der benannten Anlagen ergibt sich aufgrund der Entfernung der zweiten Zone von mindestens 300 m, jedoch weniger als 500 m ab dem nächstgelegenen Wohngebiet.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 37 - 80 (Abstandsklasse IV) der o. g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Die Anwendung der Abstandsliste dient gemäß Ziffer 2.2.2 des Abstandserlass NRW der Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Wohngebieten bzw. Baugebieten gemäß der BauNVO mit Wohnbebauung andererseits.

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

Die seit der Aufgabe des Geländes durch das Berufsförderungswerk im Änderungsbereich angesiedelten Gewerbebetriebe (Stand: Datum der Begründung) sind allesamt weiterhin zulässig in der jeweiligen Abstandsklasse, mit der sie überplant werden. Im einzelnen handelt es sich um die Firma Winkelmann, die ihren nördlich des Änderungsbereichs an der Straße „Auf dem Brümmer“ liegenden Betrieb zur Herstellung und Abfüllung von Lacken durch eine Umnutzung zweier Hallen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs erweitert. Die genehmigten Produktionskapazitäten liegen im Rahmen der gemäß dem novellierten Abstandserlass zulässigen Größenordnung. Eine südlich anschließend an der Straße „Auf dem Brümmer“ neu angesiedelte Werbeagentur (mit Werkstattbetrieb für Werbestände etc.) sowie weiter südlich eine Gerüstbaufirma mit neu errichteten Betriebswohnungen stehen ebenfalls im Einklang mit den im Rahmen der Änderung Nr. 20 eingeführten Festsetzungen gemäß dem Abstandserlass NRW.

Textliche Festsetzungen § 1 ◇3◇ - Einzelhandelsausschluss
Die im Rahmen der (am 18.10.1991 rechtskräftig gewordenen) Änderung Nr. 18 eingeführte Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (sowie der entsprechenden Ausnahmen) in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten des Bebauungsplans Ma 107 (s. Pkt. 2.3) wird für das Industriegebiet im räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 20 übernommen, hier allerdings bezogen auf die Gebietskategorie „Industriegebiet“ und bezüglich der vorgesehenen Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss deutlicher gegliedert, ohne dass sich hierdurch inhaltliche Änderungen ergeben.

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

Die Festsetzung ist notwendig, um in dem Industriegebiet selbstständige Einzelhandelsnutzungen und damit verbundene zentrenschädliche Auswirkungen auszuschließen. Bei einer Realisierung von Einzelhandelsgeschäften in dem Industriegebiet wären in den nächstgelegenen städtebaulich integrierten Zentren zentrenschädliche Kaufkraftverluste zu befürchten. Das Industriegebiet ist im Süden nur ca. 900 m entfernt vom Quartiersversorgungszentrum „Oberdorstfeld / Wittener Straße“. Im Nordwesten liegt das Ortsteilzentrum Marten nur ca. 1.000 m entfernt und im Nordosten befindet sich das Dorstfelder Ortsteilzentrum in lediglich ca. 1.200 m Entfernung. Damit befindet sich das Industriegebiet in der Nähe von drei Zentren, in denen Einzelhandelsansiedlungen im Industriegebiet schädliche Kaufkraftabflüsse hervorrufen könnten.

Die integrierten Lagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren sind zu ihrer Kennzeichnung im Nahversorgungskonzept im Rahmen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund zeichnerisch abgegrenzt worden. Das Ortsteilzentrum von Marten ist bereits im rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 1985 durch die Darstellung eines Siedlungsschwerpunktes und durch die Schraffierung „Bereich mit Marktfunktion“ dargestellt und konkret abgegrenzt gewesen. Das Ortsteilzentrum von Dorstfeld ist durch die Schraffierung „Bereich mit Marktfunktion“ dargestellt und abgegrenzt gewesen.

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

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Industriegebiet würde hingegen auch nicht der Versorgung etwaiger Wohngebiete dienen, da an das Industriegebiet keine Wohngebiete angrenzen.

In seiner Sitzung am 13.05.2004 hat der Rat der Stadt den „Masterplan Einzelhandel“ beschlossen. Dieser integriert die Vorgaben des bereits 1999 vom Rat der Stadt be-

schlossenen „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund“ und umfasst u.a. auch das als Bestandteil des Masterplans beschlossene „Nahversorgungskonzept für Dortmund“. Die Stadt Dortmund verfolgt mit dem Masterplan Einzelhandel folgende drei übergeordnete Ziele:

- die Stärkung des Oberzentrums Dortmund,
- die nachhaltige Stärkung der City und gewachsenen Nebenzentren sowie
- die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung. *[Stadt Dortmund (2004) Masterplan Einzelhandel: S.19]*

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes sind neben anderen folgende Anforderungen an Einzelhandelsansiedlungen formuliert worden:
„Die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren sind das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtbezirken. Ihre Funktion als Nahversorgungsstandorte sicherzustellen, hat höchste Priorität“.
„Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind nicht zulässig,... Ansiedlungen außerhalb von Zentren und Wohnquartieren und damit an schädlichen Standorten entziehen den Zentren und den Einzelhandelsbetrieben in den Wohnquartieren Kaufkraft. Die Folge sind Betriebsaufgaben an den integrierten und wohnungsnahen Standorten. Deshalb ist der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten und an nicht integrierten Standorten nötig.“
[Stadt Dortmund (2004) Masterplan Einzelhandel: S.49f.]

Mit diesen Vorgaben, die in ähnlicher Formulierung bereits Bestandteil des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes von 1999 waren, hat der Rat der Stadt Dortmund der Stärkung und dem Schutz der Dortmunder Zentren vor Einzelhandelsansiedlungen mit Kaufkraftabzügen aus den Zentrenlagen höchste Priorität eingeräumt. Die Zentren sind diejenigen Orte, in denen der Einzelhandel hauptsächlich stattfinden soll. Gleichzeitig hat der Rat die Aufgabe formuliert, schädliche Einzelhandelsansiedlungen planungsrechtlich auszuschließen. Dieses Ziel gilt nicht nur für Gewerbe-, sondern auch für Industriegebiete, da die schädlichen Auswirkungen identisch wären.

Daher ist der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen im benannten Industriegebiet unbedingt notwendig.

Gemäß der BauNVO von 1990 liegt die Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 qm Geschossfläche (nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ca. 800 qm Verkaufsfläche). Gemäß dieser Vermutungsregel sind bei einer falschen Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben mit einer Größe von mehr als 1.200 qm Geschossfläche schädliche Auswirkungen u.a. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden in der Regel anzunehmen.

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

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

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

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

Durch die im Rahmen der seit dem 18.10.1991 rechtskräftigen Änderung Nr. 18 eingeführte Gültigkeit der Baunutzungsverordnung von 1990 wird zunächst die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Im Rahmen der Änderung Nr. 18 ist in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten des Bebauungsplans Ma 107 auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung von 1990 ausgeschlossen worden, da bei diesen Betrieben ebenfalls schädliche Auswirkungen zu befürchten sind.

Der hohe Schutzbedarf der drei benannten Zentren ergibt sich zum einen aufgrund der großen räumlichen Nähe zum Industriegebiet sowie zum anderen insbesondere im Falle des Ortsteilzentrums Dorstfeld aufgrund der dort sehr schwachen Angebotssituation.
Die gegenüber Kaufkraftabflüssen sehr sensible Situation des Ortsteilzentrums von Dorstfeld lässt sich an der Tatsache ablesen, dass dort nicht nur mehrere Leerstände von kleinen Ladenlokalen vorhanden sind, sondern auch kein einziger größerer Lebensmittelanbieter bzw. Einzelhandelsbetrieb nach der Betriebsaufgabe des ehemals ortsansässigen Supermarktes im Frühjahr 2004 vorhanden ist. Deshalb sind sowohl groß- wie auch kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen auf das gewachsene Ortsteilzentrum zu konzentrieren, um auch einen Beitrag zur Beseitigung der Leerstände zu leisten und v.a. nicht zu weiteren Leerständen zu führen. Dabei kommen grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe aller Sortimente infrage, um zu einer Stärkung des Zentrums beizutragen. Seit der Betriebsaufgabe des Supermarktes bemühen sich Planungsverwaltung, Ortspolitik sowie sonstige örtliche Akteure um eine entsprechende Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters sowie die Wiedervermietung leerstehender Immobilien.

Im Rahmen einer dem Nahversorgungskonzept des Masterplans Einzelhandel zugrunde gelegten Einzelhandelsuntersuchung sind umfangreiche Ansiedlungsbedarfe für das Dorstfelder Ortsteilzentrum in nahezu allen Sortimenten berechnet worden (vgl. Dr. Hesse & Partner GmbH (Dez. 2002) Die Zentrenstruktur der Stadt Dortmund). Der im Gutachten berechnete Bedarf sowie die mittlerweile erfolgte Betriebsaufgabe im Lebensmittelbereich legen eine deutliche Erweiterung des vorhandenen Angebots nahe. Zumindest ein größerer Lebensmittelanbieter sollte im Zentrum vorhanden sein. Dar-

über hinaus hält das Gutachten für das Zentrum Ansiedlungsbedarfe für Fachgeschäfte, also auch kleinteilige Angebote bzw. Einzelhandelsbetriebe, fest. Den Ansiedlungsbedarfen entsprechend formuliert das Nahversorgungskonzept bzw. der Masterplan Einzelhandel die Vorgabe, dass auf keinen Fall die Ansiedlungsbedarfe an Standorten abseits des Zentrums realisiert werden sollten, da sonst zentrenschädliche Kaufkraftabflüsse zu erwarten wären.

Zum Schutz des Dorstfelder Zentrums vor nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen ist erst in den letzten Jahren der Bebauungsplan In W 202 geändert worden, um Einzelhandelsansiedlungen in den Gewerbegebieten in dessen Geltungsbereich nördlich des Zentrums auszuschließen.

Aufgrund der großen Nähe zum Dorstfelder Zentrum sowie zum Martener Zentrum und dem Quartiersversorgungszentrum „Oberdorstfeld / Wittener Straße“ muss der Einzelhandelsausschluss entsprechend auch für das auszuweisende Industriegebiet erfolgen.

Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschluss

1. Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf, Betriebe des Kfz-Handels sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. –zubehörverkauf sind allgemein zulässig.
2. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Zu 1.:
Der Handel mit gebrauchten oder neuen Pkw sowie mit entsprechendem Zubehör wird aufgrund der angebotenen Sortimente sowie des hohen, in Zentren kaum zu befriedigenden Flächenanspruchs als nicht zentrenschädlich angesehen. Er soll deshalb als Ausnahme von der generellen Unzulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet allgemein zulässig sein. Für Betriebe des Kfz-Handels, deren dem Verkauf dienende Flächen regelmäßig über 800 qm liegen, wird aufgrund der nicht vorhandenen zentrenschädlichen Wirkungen eine atypische Fallgestaltung des großflächigen Einzelhandels angenommen, so dass die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als zu ihrer Ansiedlung nicht erforderlich angesehen wird.

Zu 2.:
Die Festsetzung ist notwendig, da an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben unter den in der Festsetzung benannten Voraussetzungen als Ausnahme des generellen Ausschluss von Einzelhandel zulässig sein sollen, da von ihnen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf Zentren und / oder die Nahversorgung zu erwarten sind. Die von diesen Betrieben angebotenen Sortimente besitzen in der Regel keine Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz und werden häufig in Verbindung mit einer handwerklichen Dienstleistung angeboten. Die Verkaufsstellen sind zudem häufig fest integrierter Bestandteil der Betriebskonzepte der Handwerks- und Gewerbebetriebe, die aufgrund von Flächenbedarfen oder der von ihnen ausgehenden Emissionen auf die Ansiedlung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind. Die Einrichtung einer separaten, nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb liegenden Verkaufsstelle, z.B. in einem

Zentrum, ist jedoch insbesondere kleineren Unternehmen wirtschaftlich nicht zumutbar. Durch die Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass der Verkauf an Endverbraucher als Nutzung flächenmäßig dem Handwerk bzw. der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein soll und damit flächenbezogen weder die überwiegende Hauptnutzung noch die alleinige, selbständige Nutzung des jeweiligen Grundstücks sein darf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der Änderung Nr. 20 wird als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von [9,0] festgesetzt. Damit ist das in dem neuen Industriegebiet maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung identisch mit dem Höchstmaß in allen anderen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ma 107 liegenden Industriegebieten. In Verbindung mit dem identisch belassenen Verlauf der Baugrenzen sowie den straßenbegleitend an Heiterkeitsweg, Bünnerhelfstraße und „Auf dem Brümmer“ festgesetzten Flächen für Stellplätze bleibt somit das städtebauliche Ordnungs- und Gestaltungskonzept des Bebauungsplans Ma 107 auch im Änderungsbereich erhalten.

5.3 Flächen für Stellplätze und Bepflanzung der Grünstreifen

Für den ruhenden Verkehr wird im Änderungsbereich der Änderung Nr. 20 entsprechend der Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Ma 107 eine 16 Meter tiefe private Stellplatzzone auf den Betriebsgrundstücken entlang der Straßen „Auf dem Brümmer“, Heiterkeitsweg und Bünnerhelfstraße übernommen. Die Aufstellung der Pkw soll hinter einem 3 Meter breiten Grünstreifen senkrecht zur Straße erfolgen. Der 3 Meter breite Grünstreifen vor den Stellplatzflächen ist mit großkronigen Bäumen bepflanzt und gärtnerisch gestaltet. Diese stadtbildprägende Grüngestaltung ist als wichtiger Beitrag zur äußerlichen Attraktivität des Gewerbe- und Industriestandorts „Gewerbegebiet Dorstfeld-West“ zu erhalten. Aus diesem Grund wird die Festsetzung § 4 mit der entsprechenden Kennzeichnung der Flächen durch die Raute ◇4◇ im Änderungsbereich getroffen.

Darüber hinaus wird der vorhandene, den Änderungsbereich im Norden und Nordwesten straßenbegleitend umsäumende Gehölzstreifen ebenfalls im Rahmen der Festsetzung § 4 ◇4◇ und ◇5◇ gesichert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen mit Hecken und Bäumen tragen positiv zum Erscheinungsbild des Industriegebiets bei und sollen deshalb erhalten werden. Im Bereich der Hochspannungsleitung des Versorgungsträgers RWE und der diesbezüglichen Belastungsfläche am Heiterkeitsweg wird im Rahmen der Festsetzung § 4 ◇5◇ bestimmt, dass die Gehölzstrukturen in Abstimmung mit der RWE aus Sicherheitsgründen nur bis zu einer Wuchshöhe von 4 m zu schützen sind.

5.4 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

Der Bebauungsplan Ma 107 setzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im nordwestlichen Abschnitt des Änderungsbereichs entlang des Heiterkeitswegs eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG bzw. mittlerweile zugunsten des Unternehmens RWE zu belastende Fläche fest (s. textliche Festsetzung § 2).

Über diese Fläche verläuft diagonal vom Heiterkeitsweg über das Grundstück zum nördlich angrenzenden Grundstück des Umspannwerks die 110-kV-Hochspannungsleitung Dorstfeld - Kruckel der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Der beiderseitige Schutzstreifen der Hochspannungsleitung (jeweils 16 m zu beiden Seiten zzgl. einer eventuellen Verschwenkungsfläche im Osten) ist als Belastungsfläche zugunsten des Versorgers festgesetzt.

Eine bauliche Nutzung kann nur mit Zustimmung der RWE erfolgen.

Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen der Zustimmung der RWE.

Falls Arbeiten in der Nähe der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, ist dies der RWE (derzeit Alte Bockumer Straße 4, 59268 Werne) mindestens 14 Tage im Voraus anzuzeigen. Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe Merkheft für Baufachleute - Herausgeber VDE/ ISBN 3-8022-0527-8). Der Grundstückseigentümer/Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.

Die Änderung Nr. 20 wird zum Anlass genommen, das Unternehmen RWE als mittlerweile durch das Leitungsrecht Begünstigten zu benennen.

5.5 Brandlastfrei zu haltender Bereich

Der mit Schraffur und der Ziffer  gekennzeichnete Teilbereich des Plangebiets ist nach Abstimmung mit der Feuerwehr Dortmund frei von Brandlasten zu halten, da hier derzeit keine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Die Fläche darf nur so genutzt werden, dass hier keine Brandlasten entstehen (z.B. Verkehrsfläche, Lagerfläche für unbrennbare Materialien). Wenn Brandlasten eingebracht werden, ist die Löschwasserversorgung in diesem Bereich sicherzustellen. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für den betreffenden Teilbereich des Plangebiets.

6. Verkehrliche Belange

6.1 Äußere Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 20 ist erschlossen über die Straßen „Auf dem Brümmer“, „Iggelhorst“, Bünnerhelfstraße sowie Heiterkeitsweg. Über die Planetenfeldstraße im Westen bzw. die Wittener Straße im Osten erfährt der Industrie- und Gewerbestandort „Gewerbegebiet Dorstfeld-West“ Anbindung an die überregionale Verkehrstrasse „B 1“ und über diese in Richtung Westen wiederum Anbindung an die Autobahn A 45.

Das den Änderungsbereich unmittelbar erschließende Straßennetz dient bereits der Erschließung der umgebenden Industrie- und Gewerbegebiete und ist hinreichend ausgebaut, um den durch das neu auszuweisende Industriegebiet eventuell entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich der Änderung Nr. 20 wird mittelbar durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Im Norden verläuft in der Heyden-Rynsch-Straße die Straßenbahnlinie 404 und stellt die Anbindung an den Ortskern Marten in Richtung Westen und in Richtung Osten an den Ortskern Dorstfeld sowie im weiteren die Dortmunder Innenstadt her. Die dem neu auszuweisenden Industriegebiet nächstgelegene Haltestelle „Auf dem Brümmer“ befindet sich in der Heyden-Rynsch-Straße an der Einmündung der Straße „Auf dem Brümmer“ in einer Entfernung von ca. 300 m.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich zum einen in der Planetenfeldstraße, Ecke Bünnerhelfstraße (Haltestelle „Bünnerhelfstraße“ in einer Entfernung von ca. 800 m) sowie in der Karl-Funke-Straße, Ecke Kortental (Haltestelle „Kortental“ in einer Entfernung von ca. 700 m). Die Haltestelle „Bünnerhelfstraße“ wird von den Buslinien 468 und 466 bedient, die eine Verbindung im Nordwesten nach Marten und in Richtung Süden zum Technologiepark bzw. in einem „Bogen“ durch den Süden Dorstfelds zum S-Bahn-Haltepunkt „Dortmund-Dorstfeld“ herstellen. An der Haltestelle „Kortental“ hält die Buslinie 447, die die Universität im Süden und den Revierpark im Norden (Zwischenstop S-Bahn-Haltepunkt „Dortmund-Dorstfeld“) anfährt.

Östlich des Industrie- und Gewerbestandortes „Gewerbegebiet Dorstfeld-West“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m die S-Bahn-Haltestelle „Dortmund-Dorstfeld“, die von den S-Bahnlinien S2 (Richtung Dortmund-Hauptbahnhof bzw. Richtung Castrop-Rauxel, Herne, Essen, Oberhausen, Duisburg) und S4 (Richtung Unna bzw. Lütgendortmund) bedient wird. Hier halten auch die Buslinien 447 und 466.
In einer Entfernung von ca. 1.300 m vom Änderungsbereich liegt westlich des Industrie- und Gewerbestandortes „Gewerbegebiet Dorstfeld-West“ der S-Bahn-Haltepunkt „Dortmund-Marten-Süd“, der von der S-Bahnlinie S4 bedient wird.

6.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird im räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 20 entsprechend der Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Ma 107 sowie der bereits vorhandenen Festsetzungen im Änderungsbereich eine 16 Meter tiefe private Stellplatzzone auf den Betriebsgrundstücken entlang der Straßen „Auf dem Brümmer“, Heiterkeitsweg und Bünnerhelfstraße übernommen. Die Aufstellung der Pkw soll hinter einem 3 Meter breiten Grünstreifen senkrecht zur Straße erfolgen.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde u.a. dann ein Vereinfachtes Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Nr. 2 entfaltet hier keine Relevanz, da Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete in der Stadt Dortmund nicht vorkommen. Nr. 1 dagegen ist aufgrund der Größenordnung des Vorhabens intensiver zu betrachten.

So unterliegt das o.g. Vorhaben nach § 3c in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG (Bau einer Industriezone für Industrieanlagen) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht hat anhand der in Anlage 2 UVPG enthaltenen Kriterien:

- Merkmale des Vorhabens
- Standort des Vorhabens
- Merkmale der möglichen Auswirkungen

zu erfolgen. Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung ist damit festzustellen, ob das betreffende Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Zur Vorprüfung des Einzelfalls lagen als Grundlagen u.a. vor:

- Überarbeiteter Planentwurf mit den beabsichtigten Festsetzungen,
- Luftbild und Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
- Umweltinformationen (Landschaftsplan, Umweltplan, Umweltqualitätsziele),
- Fachbeiträge sachberührter Stellen des Umweltamtes.

Sowohl mit Bezug auf die vorliegende Planungsabsicht, als auch unter Berücksichtigung der für das Plangebiet verfügbaren Umweltinformationen und der im Beteiligungsverfahren erstellten Fachbeiträge ist eine UVP-Pflicht für das o.g. Vorhaben nicht angezeigt. Die zuvor angesprochenen Grundlagen liefern keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der Umweltsituation, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als notwendig erachten lassen.

Mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Ma 107 „Gewerbegebiet Dorstfeld West“ wird dem zu Folge nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorbereitet oder begründet. Daher stehen der Anwendung eines Vereinfachten Verfahrens keine Bedenken entgegen.

7.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und dabei insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Änderung Nr. 20 wird dieser Vorgabe entsprochen, da es sich um die Reaktivierung einer bereits baulich sowie gewerblich-industriell genutzten Fläche handelt.

Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107 werden die im Änderungsbereich bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie das zulässige Maß der Bebauung nicht verändert. Die nach der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe waren somit bereits vor Durchführung der Änderung Nr. 20 zulässig. Somit ist gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

7.3 Baumschutz

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Niederschlagswasser

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995, zuletzt geändert durch Gesetz am 03.05.2005, zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Bereich der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107 keine Anwendung, da die Grundstücke im Änderungsbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Zudem wäre der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig, für das Niederschlagswasser, das bereits aufgrund einer nach altem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, nachträglich eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort, die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer oder eine Entwässerung im Trennsystem einzuführen.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In den Bebauungsplan wird entsprechend ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

7.5 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub

In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) sind Flächen des Bebauungsplanänderungsbereichs (entlang der Straßen „Auf dem Brümmer“ und „Heiterkeitsweg“ sowie im Norden des Änderungsbereichs) mit den Signaturen „Abgrabung/Verfüllung“, „Altstandort/Industrie“, „Altablagerung/Schüttung“ sowie „Mineralboden“, „Bergehalde“, „Zeche“ und „Kokerei“ gekennzeichnet. Deshalb werden diese Flächen als Flächen möglicher Bodenverunreinigungen besonders gekennzeichnet. Konkrete Kenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Daher wird der Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren für die gekennzeichneten Flächen Detailuntersuchungen durchzuführen sind, die zu Sanierungsforderungen führen können (Hinweis 1).
Sollten bei geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand und die gekennzeichneten Flächen hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so ist der aufgenommene Hinweis „Erarbeiten / Bodenbewegungen“ zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise zum Umgang mit belastetem Bauschutt bzw. sonstigen Abfällen (Hinweis „Abfallwirtschaft“) und Bodenaushub (Hinweis „Bodenaushub“). Hier können Abstimmungen mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund nötig sein.

7.6 Methangas

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 3 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "sehr wahrscheinlich", konkrete Austritte aber bisher nicht bekannt. Bei allen tiefreichenden Eingriffen in den Untergrund sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, konkrete Gassicherungsmaßnahmen zu konzipieren und bei den weiteren Planungsüberlegungen zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan wird aus Vorsorgegründen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Der gesamte Planbereich war Abbaugebiet der Harpen AG. Es wird deshalb für den gesamten Änderungsbereich vorsorglich der Hinweis aufgenommen, dass künftige Bauherren bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild beantragen sollten. Eventuell notwendig werdende Bergschadenssicherungen sind mit der oben genannten Bergwerkseigentümerin abzusprechen.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, Führung von Leitungen

<u>Gas, Wasser, Strom – Förderung regenerativer Energien</u>
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Der Rat der Stadt hat am 31.08.2006 beschlossen, regenerative Energien in Neubaugebieten zu fördern. Für jedes größere zusammenhängende Neubaugebiet mit mehr als 5 ha Wirtschaftsfläche ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen.
Diese Vorgabe trifft auf den Bereich der Änderung Nr. 20 des Ma 107 nicht zu. Die Wirtschaftsflächen im Änderungsbereich unterschreiten diese Größenordnung; er weist lediglich 3,5 ha Wirtschaftsflächen (inklusive festgesetzter Grünsaum) auf. Außerdem ist der Änderungsbereich bereits heute zu circa ¼ bebaut, so dass zumindest dieser Bereich nicht als Neubaugebiet einzustufen ist. Die seit Jahren bestehenden Hallen des ehemaligen Berufsförderungswerks werden lediglich umgenutzt.

Im Baugenehmigungsverfahren werden Bauherren auf die Broschüre „Energieeffiziente Neubauten in Dortmund“ hingewiesen, so dass hierdurch auf freiwilliger, beratender Basis die Energieeinsparung unterstützt wird.

Im Änderungsbereich befindet sich die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Dorstfeld - Kruckel der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, für die eine Belastungsfläche festgesetzt ist (s. Pkt. 5.4).

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z.B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die zu errichtenden Masten und Freileitungen nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden daher durch textliche Festsetzung unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben (s. textliche Festsetzungen § 3).

10. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen

Zur Zeit liegen dem städtischen Ordnungsamt keinerlei Erkenntnisse über vorhandene oder zu erwartende Kampfmittel und Blindgängereinschlagstellen im Bereich der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107 vor.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:
„Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist das Gelände fachgerecht zu untersuchen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund, Ordnungsamt, Abteilung für allgemeine Sicherheitsangelegenheiten, Hoher Wall 32 (Tel. 0231 / 5022321 oder 5022328) zu verständigen.“

11. Denkmalschutz

Zur Zeit liegen keinerlei Erkenntnisse über Denkmäler im Bereich der Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107 vor. In den Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Boden-

denkmalpflege in Olpe (Tel 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

12. Entschädigungsansprüche

Nach § 42 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB kann ein Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

Die Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West – verringert nicht den Wert der von der Änderung betroffenen Grundstücke. Die bislang planungsrechtlich zulässige und ausgeübte Nutzungsart wird nach der Änderung Nr. 20 im selben Umfang weiterhin zulässig sein. Insofern entstehen durch die Änderung Nr. 20 keine Entschädigungsansprüche.

13. Flächenbilanzierung

Industriegebiet (GI)	35.000 m^2

14. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen keine Kosten.

Die Abstandsliste zum Runderlass des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659, SMBl. NRW. 283) (Abstandserlass NRW) ist Anlage und somit Bestandteil der Begründung zur Änderung Nr. 20 des Bebauungsplans Ma 107.

Dortmund, 14.12.2007

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor