Begründung

Bebauungsplan 205
- Glückaufstraße / Eisenstraße -

Änderung Nr. 7

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Derzeitige Situation im Plangebiet und der Nachbarschaft 4

3. Bestehendes Planungsrecht 6

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 6

3.3 Landschaftsplan / Naturdenkmalverordnung 6

3.4 Bauplanungsrecht 6

4. Ziele und Zwecke der Planung 7

5. Planinhalt 8

5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.1.1 Gewerbegebiet 8
5.1.2 Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten 8
5.1.3 Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss 10
5.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten 14
5.1.5 Ausschluss von Prostitution in Gewerbegebieten 15

5.2 Maß der baulichen Nutzung 15

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 17

5.4 Grünordnerische Festsetzungen 17

5.5 Gestalterische Festsetzungen 19
5.5.1 Einfriedungen 19
5.5.2 Werbeanlagen 20

5.6 Leitungsrechte 22

5.7 Unterirdische Führung von Leitungen 23

6. Verkehrserschließung – öffentliche Verkehrsfläche 23

7. Umweltbelange 25

7.1 Umweltprüfung, Umweltbericht 25

7.2 Eingriffsregelung 26

7.3 Artenschutz 26

7.4 Baumschutz 27

7.5 Immissionsschutz 29

7.6 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub 35

7.7 Bergbau 36

7.8 Methangas 36

7.9 Niederschlagswasser 37

7.10 Klimaschutz, Energieeffizienz, regenerative Energien 39

8. Ver- und Entsorgung 40

9. Kampfmittelbeseitigung 41

10. Denkmalschutz 42

11. Entschädigungsansprüche 42

12. Flächenbilanzierung 43

13. Kosten 43

Anhang

Dortmunder Sortimentsliste 2013

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 205 umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Nord den Bereich südlich der Eisenstraße, östlich der Burgholzstraße mit den Flurstücken Nr. 390, 391, 392, 393 sowie einen westlich an das Flurstück 390 angrenzenden circa 2,50 m breiten Streifen aus dem Flurstück 683 und einen nördlich der Flurstücke 390, 392, 393 verlaufenden circa 3,00 m breiten Streifen aus dem Flurstück 362, der dem heutigen Gehweg südlich der Eisenstraße zuzüglich ergänzender Flächen südlich hiervon entspricht.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Änderungsplan.

2. Derzeitige Situation im Plangebiet und der Nachbarschaft

Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren als Grabeland benutzt. Entsprechend stellt es sich als unversiegelte und in weiten Teilen gärtnerisch genutzte Freifläche dar. Die Fläche weist einen umfangreichen Baumbestand auf und ist an den Randbereichen durch Hecken und andere niedrigere Gehölze eingesäumt. Diese unregelmäßigen Vegetationsstrukturen finden sich zum Teil auch auf der Fläche wieder. Die Geländeoberfläche verläuft nicht eben, sondern weist punktuell Unterschiede von bis zu 3,00 m auf. Die Geländeoberkante liegt in den Randbereichen teilweise deutlich unter dem Niveau der angrenzenden Straßen.

Der nördlich des Grabelandes verlaufende öffentliche Gehweg entlang der Eisenstraße weist in Teilbereichen nur eine Breite von circa 1,50 m auf. Westlich des bisherigen Grabelandes verläuft parallel zur Burgholzstraße ein circa 2,50 m breiter nicht befestigter, aber zur bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche zählender Geländestreifen, der teilweise einen ruderalen Rasenbewuchs aufweist. Parallel zu diesem Streifen verläuft der ausgebaute öffentliche Gehweg mit einer Breite von 2,50 m, an den sich eine alte Platanenreihe anschließt. Die Kronen der in einem regelmäßigen Abstand von etwa 12 Metern stehenden Bäume mit Stammumfängen von zwei bis dreieinhalb Metern weisen Durchmesser von circa 20 m auf und bilden ein geschlossenes Kronendach. Zusammen mit einer zweiten Platanenreihe westlich der Straße bilden die Bäume eine von weitem sichtbare und Stadtbild prägende Allee, die den Status eines geschützten Landschaftsbestandteils besitzt. Die Bäume stehen nicht in einzelnen, von einander getrennten Baumscheiben, sondern in einem parallel zur Burgholzstraße durchlaufenden unbefestigten Geländestreifen. Die Bereiche zwischen den Bäumen werden offenbar auch als Pkw-Stellplätze benutzt. Hier treten zum Teil Wurzeln der Platanen zutage.

Die an das Plangebiet südlich und östlich angrenzenden Grundstücke sind ihrer Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 entsprechend vollständig als Gewerbegebiete genutzt und bebaut. Unmittelbar östlich grenzt ein Getränkegroßhandel mit Stellplatzanlage an. Südlich grenzen das Leergutlager der DAB-Brauerei sowie ein Speditionsbetrieb mit dreigeschossigem Verwaltungs- bzw. Bürogebäude und weiteren Dienstleistungsbetrieben an der Burgholzstraße an. Im weiteren südlichen Verlauf der Burgholzstraße schließt sich an das Betriebsgelände der Spedition mit Bürogebäude eine Zeile älterer Reihenhäuser an.

Der das Plangebiet umgebende Bereich zwischen Burgholz- und Bornstraße ist nahezu vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und entsprechend genutzt. Das Gebiet westlich der Bornstraße ist durch eine große Anzahl und Bandbreite von Gewerbebetrieben geprägt. Hierzu zählen Kfz-Service-Betriebe, technische Kundendienste, eine Autowaschanlage, aber auch produzierende Betriebe wie eine Kettenfabrik und ein Glas verarbeitender Betrieb. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 205 sind auch Großhandels- und Einzelhandelsbetriebe ansässig, so z.B. Sanitär-, Baustoff-, Getränkegroßhandel, Auto- und Motorradhäuser, ein Büromöbelgeschäft. Freizeitnutzungen wie eine Halle mit Kinderspielgeräten und ein Sportstudio haben sich ebenfalls angesiedelt.

Dem Plangebiet gegenüber befinden sich auf der westlichen Seite der Burgholzstraße (planungsrechtlich in einem unbeplanten Innenbereich) ein Fußballplatz, ein Jugendheim sowie eine Stadtteilwerkstatt, in der berufliche Qualifizierungsmaßnahmen im Handwerksbereich (u. a. in einer Schreinerei) durchgeführt werden, und südlich daran anschließend das nördliche von zwei Schulgebäuden, in denen die Anne-Frank-Gesamtschule untergebracht ist. Das Gebäude weist vier hohe Geschosse auf. Westlich dieser unmittelbar an die Straße angrenzenden Nutzungen befinden sich die neue Libellen-Grundschule und ein städtisches Seniorenwohnheim. Als weitere Nutzung wird hier eine Kindertagesstätte eingerichtet. Im weiteren südlichen Verlauf der Burgholzstraße findet der Übergang zu dem sich nördlich an den Nordmarkt anschließenden Wohnquartier statt. Der aus Gebäuden der bisherigen Vincke-Grundschule und der Anne-Frank-Gesamtschule bestehende Schulkomplex durchzieht zusammen mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen wie einer Sportanlage dieses Wohnquartier in Richtung Süden.

Die Burgholzstraße wird insgesamt durch diese historisch gewachsene Nachbarschaft aus gewerblichen Nutzungen auf der Ostseite und den Wohnquartieren und Gemeinbedarfseinrichtungen auf der Westseite geprägt, wobei die Burgholzstraße als gemeinsame Erschließungsstraße fungiert und gleichzeitig die Trennlinie zwischen den beiden Nutzungen vorgibt.

Der Planbereich ist über die Bornstraße sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und befindet sich lediglich etwas mehr als 1 km von der Dortmunder City entfernt.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Damit entspricht die regionalplanerische Flächenfestlegung der Ausweisung von Gewerbegebieten im Plangebiet.

Der Bebauungsplan umfasst auch Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss im geplanten Gewerbegebiet, die im Einklang mit dem von der nordrhein-westfälischen Landesregierung beschlossenen sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans und den in ihm enthaltenen Zielen der Raumordnung stehen.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ dar.

Da die 7. Änderung des Bebauungsplans 205 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht der im Bebauungsplanänderungsbereich beabsichtigten Gebietsausweisung entsprechend die Darstellung eines Gewerbegebiets vor.

3.3 Landschaftsplan / Naturdenkmalverordnung

Der seit dem 20.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte enthält für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weder Festsetzungen noch Entwicklungsziele.

Allerdings ist die Platanenallee in der Burgholzstraße gemäß Naturdenkmalverordnung (NDVO) vom 14.12.1998 als geschützter Landschaftsbestandteil (Objekt-Nr. 63) ausgewiesen. Sie befindet sich zwar außerhalb des Planbereichs, grenzt aber quasi unmittelbar an ihn an, so dass im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt wird, dass durch die Planänderung keine Beeinträchtigungen, z.B. durch Grundstückszufahrten, ermöglicht werden.

3.4 Bauplanungsrecht

Der am 21.03.1975 in Kraft getretene Bebauungsplan 205 - Glückaufstraße/ Eisenstraße - weist seit der Änderung Nr. 5 (in Kraft seit 08.02.1986) im räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 7 das geplante circa 2,4 ha große

Baugebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus. Für einen 5,00 m breiten Streifen entlang der Eisenstraße sowie der östlichen und südlichen Änderungsbereichsgrenze ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden öffentlichen Straßen (Eisenstraße und Burgholzstraße) sind samt Gehwegen in demselben Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dies gilt auch für den südlichen Gehweg der Eisenstraße, der aufgrund einer geplanten baulichen Anpassung zum Teil in den Geltungsbereich der Planänderung aufgenommen wurde.

Im Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung gilt die BauNVO von 1977.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die von der Änderung erfasste Fläche war in der Vergangenheit für unterschiedliche öffentliche Nutzungen vorgesehen. Ursprünglich als Standort für eine Bezirkssportanlage geplant, ist die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen worden. Späteren Nutzungsvorstellungen für den Gemeinbedarf entsprechend, u. a. Schulerweiterung, wurde die Fläche in dem im Jahr 2004 neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Mittlerweile haben sich die Planungsziele geändert. Für den Gemeinbedarf wird die Fläche nicht mehr benötigt. Der Änderungsbereich liegt im Gewerbestandort Bornstraße, der beidseitig der Bornstraße zwischen der Burgholzstraße im Westen und der Bahntrasse im Osten insgesamt circa 90 ha Fläche umfasst, und ist hier die einzige nicht gewerblich genutzte bzw. planungsrechtlich bislang nicht gewerblich nutzbare Teilfläche. Der westliche Teil des Gewerbestandortes Bornstraße ist nördlich der Glückaufstraße bis auf den Änderungsbereich nahezu vollständig als Gewerbegebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 ausgewiesen. Die Gewerbegebiete sind annähernd vollständig baulich genutzt.

Ziel der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans 205 ist es, zusätzliche Ansiedlungs- oder Verlagerungsflächen für Gewerbebetriebe am Gewerbestandort Bornstraße zu gewinnen und damit Möglichkeiten für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu bieten. So bestehen Bedarfe bereits im Stadtbezirk vorhandener gewerblicher Nutzungen nach ortsnahen Verlagerungsstandorten.

Das Plangebiet wird entsprechend in die umgebende Nutzung integriert und zu einem Gewerbegebiet umgewidmet. Es erfolgt die Umstellung des Änderungsbereiches auf die BauNVO von 1990.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gegenstand der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 205 ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Für das Gewerbegebiet werden den Vorgaben des in 2004 vom Rat der Stadt beschlossenen Masterplans Einzelhandel (und seines aktuellen Fortschreibungsentwurfes) sowie der neuen vom Rat beschlossenen Sortimentsliste 2013 entsprechend Nutzungseinschränkungen bezüglich des Einzelhandels (Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente) sowie bezüglich der Vergnügungsstätten vorgenommen. Als inhaltlich untergeordnete Ergänzung werden Ausnahmen vom generellen Einzelhandelsausschluss festgesetzt, die sich mit dem städtebaulichen Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken, vereinbaren lassen.

5.1.1 Gewerbegebiet

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans 205 wird ein Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von circa 2,4 ha ausgewiesen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Burgholzstraße als Trennlinie zwischen dem Gewerbestandort Bornstraße und den westlich liegenden Wohnquartieren an. Westlich der Burgholzstraße liegen dem Plangebiet die Anne-Frank-Gesamtschule (nördliches von zwei Schulgebäuden), ein Jugendheim und westlich hieran anschließend ein Seniorenwohnheim gegenüber. Im Süden des Plangebietes grenzt ein Speditionsbetrieb an, südlich hiervon eine in einem Kerngebiet liegende Reihenhauszeile. Der Immissionsschutz dieser Nutzungen muss im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund wird für das auszuweisende Gewerbegebiet eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 festgesetzt. In dem auszuweisenden Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die festgesetzten Lärmkontingente einhalten (siehe Punkt 7.5). Dies ist im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachzuweisen.

5.1.2 Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten

Der Masterplan Einzelhandel formuliert als vom Rat der Stadt erstmalig in 2004 beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel und auf dem multizentrischen Siedlungsentwicklungsmodell des Flächennutzungsplanes aufbauend das grundlegende Ziel, die integrierten Standorte des Einzelhandels zu schützen und zu stärken. Die zentralen Versorgungsbereiche sind das Gerüst der bevölkerungsnahen Versorgung, ergänzt durch städtebaulich integrierte Einzelstandorte in Wohngebieten. Demzufolge sind Einzelhandelsansiedlungen ihrer Größe und ihrem Angebot entsprechend auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und Ansiedlungen in nicht integ-

rierten Lagen wie Gewerbegebieten auszuschließen. Diese Ziele werden auch weiterhin im 2013er Entwurf zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel verfolgt.

Der Gewerbestandort Bornstraße besitzt im Masterplan Einzelhandel eine Sonderrolle als einer von drei Sondergebietsstandorten (neben Indupark und Aplerbeck-Ost) im Stadtgebiet, an denen Angebote für den sogenannten Kofferraumeinkauf vorgehalten werden sollen. Dies sollen an jedem Sondergebietsstandort ein SB-Warenhaus und ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, z.B. Baumärkte, Gartencenter, Möbelmärkte, sein. Aufgrund des bereits sehr umfangreichen Angebots an den drei Standorten werden nur noch gezielte und auf bestimmte Angebote sowie Flächen beschränkte Ausweitungen des Einzelhandelsbestandes zugelassen. Dies gilt auch für den Standort Bornstraße, der mit einem Gesamtangebot von circa 74.000 qm Verkaufsfläche (circa 8 % des Gesamtbestandes in Dortmund) beidseits der Bornstraße und einem Verkaufsflächenanteil von circa ¼ in Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bereits eine starke Konkurrenz zu den nächsten integrierten Standorten darstellt. Dies sind insbesondere als zentrale Versorgungsbereiche das Ortsteilzentrum Münsterstraße (gemäß Entwurf Masterplan Einzelhandel 2013 als Stadtbezirkszentrum eingestuft) in nur 800 m, das Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz (gemäß Entwurf Masterplan Einzelhandel 2013 Einstufung als Nahversorgungszentrum) in 500 m, das Stadtbezirkszentrum von Eving „Neue Mitte Eving“ in 1,3 km und die Dortmunder City in nur 1,1 km Entfernung zur Bornstraße. Entsprechend sollen am Standort Bornstraße keine zusätzlichen Einzelhandelsansiedlungen in zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr erfolgen. Großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen sind auf wenige im Flächennutzungsplan definierte Standortbereiche an der Bornstraße begrenzt. Für sie ist in der Regel die Ausweisung von Sondergebieten notwendig, z.B. im Rahmen des Bebauungsplans In N 214 - nördlich Eisenhüttenweg – zur Erweiterung des dortigen Einrichtungshauses.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 205 wird der Änderungsbereich auf die 1990er BauNVO umgestellt, so dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung (u. a. zentrale Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung, den Verkehr, schädliche Umwelteinwirkungen etc.) in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO zufolge gilt dies für Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 1.200 qm, d. h. nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ab 800 qm Verkaufsfläche. Die Regelvermutung kann im Einzelfall widerlegt werden, wenn bei einer Überschreitung dieser Flächengrößen keine Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen vorliegen („atypische Fallgestaltung“). Dies ist in der Regel z.B. bei Betrieben des Kfz-Handels anzunehmen.

Auf der anderen Seite können aber auch kleinere Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Vermutungsschwelle bei einem entsprechenden zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsangebot sowie erst recht bei einer Häufung von Ansiedlungen schädliche Auswirkungen entwickeln. Dies ist für den Standort Bornstraße aufgrund seiner geringen Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen wie Münsterstraße und Borsigplatz anzunehmen, wo auch kleinteilige Angebotsstrukturen vor schädlichen Umsatzabflüssen zu bewahren sind. Zudem weist der Einzelhandelsbestand des Quartiersversorgungszentrums (Nahversorgungszentrums) Borsigplatz mit unter 1.000 qm Verkaufsfläche insgesamt keinen großen Umfang auf, so dass hier Betriebsaufgaben und –abwanderungen substantielle städtebauliche Relevanz haben.

Entsprechend wird die Zulässigkeit von Einzelhandel in den neu auszuweisenden Gewerbegebieten auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit ausgeschlossen und auf bestimmte Ausnahmen beschränkt. Gleichzeitig sollen die Gewerbeflächen für ihren eigentlichen Zweck, die Ansiedlung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben oder Dienstleistungsbetrieben, gesichert werden. Eine Verdrängung von Gewerbe durch andere Nutzungen würde letztlich städtebaulich unerwünschte Zusatzbedarfe für neue Gewerbegebiete hervorrufen und damit dem Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung entgegenwirken.

5.1.3 Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss

Hauptziel des Einzelhandelsausschlusses ist die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die benannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in den im Einzugsbereich der Bornstraße liegenden Stadtbezirken Innenstadt-Nord sowie Eving. Der Ausschluss soll auch die Rahmenbedingungen für eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bieten. Da nicht jeglicher Einzelhandel diesen Zielen widerspricht und manche Einzelhandelsarten (z.B. Kfz-Handel) sogar eine für den Gewerbestandort Bornstraße typische Gewerbenutzung sind, werden als inhaltlich untergeordnete Ergänzung Ausnahmen für nicht-zentrenrelevante Sortimente, Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben und Tankstellenshops festgesetzt.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Die möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen an der Bornstraße hängen entscheidend von den Sortimenten ab, die angeboten werden sollen. So sind in den Gewerbegebieten an der Bornstraße seit vielen Jahren zahlreiche Einzelhandelsbetriebe des Kfz- und Motorradhandels ansässig, die trotz ihrer z. T. großflächigen Betriebsgrößen genau so wenig negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wie die ebenfalls ortsansässigen Kfz-Reparaturwerkstätten und Kfz-Gutachter. Häufig sind beide Nut-

zungsarten - Verkauf einerseits und Reparatur / Servicedienstleistung als „klassische“ gewerbliche Nutzungen andererseits - miteinander verbunden.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, von denen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind, sollen daher weiterhin zulässig sein. Aus diesem Grund werden Ausnahmen vom generellen Einzelhandelsausschluss festgesetzt, um in den Gewerbegebieten noch Möglichkeiten zur Ansiedlung nicht als zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant geltender Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kfz-, Motorrad- oder Baustoffhandel, zuzulassen. Die Ausnahmen erfolgen auf der Grundlage der vom Rat der Stadt beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste.

Zur Umsetzung des stadtentwicklungsplanerischen Ziels, die zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund zu schützen und zu stärken, ist eine eindeutige Regelung der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelssortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Daher wurde zur Feinsteuerung des Einzelhandels die „Dortmunder Sortimentsliste“ erarbeitet. Basierend auf einer Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes und einer umfassenden Analyse der konkreten örtlichen Verhältnisse der zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in Dortmund sowie unter Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen (insbesondere des Masterplans Einzelhandel) und des (ursprünglich maßgeblichen) § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) wurde gutachterlich erstmalig in 2007 eine Sortimentsliste erstellt. Diese stellt differenziert dar, welche Sortimente für Dortmund nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind. Dabei wurde nicht nur berücksichtigt, welche Sortimente bereits in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, sondern auch welche nicht oder bislang nur in geringem Umfang im Bestand anzutreffenden Sortimente im Falle einer Ansiedlung zu einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen könnten. Der Rat der Stadt Dortmund hat diese Sortimentsliste am 19.06.2008 beschlossen. Sie ist seitdem Grundlage für die planerische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Dortmund gewesen. Die Dortmunder Sortimentsliste ist mittlerweile aktualisiert und überarbeitet worden. Im März 2013 hat der Rat der Stadt Dortmund die neue „Dortmunder Sortimentsliste 2013“ beschlossen, die entsprechend u. a. in der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden ist.

Die Dortmunder Sortimentsliste 2013 definiert die in Dortmund zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Im Umkehrschluss werden alle nicht in dieser Liste aufgeführten Sortimente als nicht-zentrenrelevant bewertet.

Entsprechend wird im Bebauungsplan für alle Sortimente, die nicht unter die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente fallen, die ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Die Zulässigkeit wird unter dem Vorbehalt der Ausnahme festgesetzt, da die Gewerbegebiete am Standort Bornstraße nicht zum überwiegenden Teil durch Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden sollen, dies gilt auch für nicht-zentrenrelevanten Einzel-

handel. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete sollen überwiegend der Unterbringung von „klassischen“ produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben dienen.

Die Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss umfassen sowohl Einzelhandelsbetriebe wie auch Verkaufsstätten von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben mit den entsprechenden Sortimenten, da letztere sich z. T. auch an Endverbraucher wenden.

Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben - auch mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten - unter den beiden Voraussetzungen, dass sie in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Diese festgesetzte Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss ermöglicht es Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet, eigene, selbst hergestellte Produkte an der Stätte ihrer Produktion auch an Endverbraucher zu vertreiben. Ein Outlet-Center, das nicht vor Ort produziert, wäre dem zufolge nicht zulässig. Mit der Ausnahme wird einem als berechtigt angesehenen Interesse von Gewerbetreibenden entsprochen, vor Ort ihre eigenen Produkte nicht nur an gewerbliche Abnehmer, sondern auch an Endverbraucher zu verkaufen.

Um die grundlegenden städtebaulichen Ziele des planungsrechtlichen Einzelhandelsausschluss, zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vor schädlichen Umsatzverlusten zu schützen, nicht zu gefährden, ist die Zulässigkeit unter den Vorbehalt der Ausnahme und der Erfüllung weiterer, die Ausnahme konkretisierender Voraussetzungen gestellt. Die Festsetzung unterscheidet zwischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Dortmunder Sortimentsliste einerseits und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten andererseits, da von diesen – wie oben ausgeführt - unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Die maximale Größe der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche muss für nicht-zentrenrelevante Sortimente unter 800 qm liegen und darf für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente maximal 150 qm umfassen. Bei den festgesetzten Größen handelt es sich um die insgesamt pro Betrieb zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente bzw. Produkte muss die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung geltende Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingehalten werden, die auch für reine Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten generell im Plangebiet gilt. Handelt es sich um eine atypische Fallgestaltung, ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob ausnahmsweise eine Größenordnung über 800 qm städtebaulich vertretbar ist.

Für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist eine deutlich niedrigere Obergrenze festgesetzt, da von diesen Sortimenten schädliche Auswirkungen auf benannte zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte ausgehen können, erst recht bei mehrfacher Ansiedlung. Die Festsetzung würde es z.B. einem Bekleidungshersteller oder einem Lebensmittel produzierenden Betrieb ermöglichen, auf bis zu 150 qm seine Produkte an Endverbraucher zu verkaufen.

Mit dieser Flächenbegrenzung wird in der Regel auch sichergestellt, dass die dem Verkauf oder der Ausstellung dienenden Flächen des jeweiligen Betriebs kleiner als die zur Produktion der entsprechenden Güter bzw. Sortimente dienenden Flächen des jeweiligen Betriebs sind, es sich bei den Verkaufsstellen also nur um untergeordnete Anteile an der Gesamtbetriebsfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs handelt. Der Verkauf ist damit in der Regel flächenmäßig nicht der Produktion gleichgestellt oder gar die überwiegende Hauptnutzung, so dass der grundsätzliche Einzelhandelsausschluss nicht durch die Ausnahme unterlaufen werden kann.

Die Ausnahme wird festgesetzt, da unter den benannten Voraussetzungen davon ausgegangen werden kann, dass ein Warenverkauf als „Annex-Handel“ keine erhebliche und damit für das Ziel, die benannten zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu bewahren, relevante Bedeutung erlangt. Die Ausnahme ist lediglich eine inhaltlich untergeordnete Ergänzung für den generellen Einzelhandelsausschluss im Plangebiet.

Tankstellenshops

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsshops von Tankstellen („Tankstellenshops“) unter der Voraussetzung, dass die dem Verkauf dienende Fläche nicht mehr als 150 qm beträgt und in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer Tankstelle im Plangebiet steht.

Tankstellen bieten mittlerweile in der Regel nicht nur unmittelbar mit dem „Treibstoffvertrieb“ und Autozubehör zusammenhängende Produkte an, sondern auch darüber hinausgehenden Reisebedarf, z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften, Kartenmaterial sowie weitere Kleinigkeiten wie z.B. Feuerzeuge, Kugelschreiber. Damit ähnelt die angebotene Palette der von Kiosks. Der von Tankstellenshops erzielte Umsatz ist allerdings nicht zu unterschätzen. Verkaufsshops, deren Verkaufsfläche über das übliche Maß hinausgeht, in dessen Rahmen schwerpunktmäßig Reiseproviant angeboten wird, können durchaus die Funktion kleinerer Lebensmittelanbieter, wie z.B. Getränkemärkte, übernehmen. Diese Tankstellenshops können bei entsprechender Dimensionierung ihrer Verkaufsflächen eine über den reinen Reisebedarf hinausgehende Versorgungsfunktion im kurzfristigen Einzelhandelsbedarf entwickeln und damit in Konkurrenz zu gewachsenen, integrierten zentralen Versorgungsbereichen mit ihrem Lebensmittelangebot treten. Kaufkraftab-

flüsse aus den integrierten Lagen mit schädlichen Folgen für die dort vorhandenen Geschäfte können die stadtplanerisch unerwünschte Folge sein.

So stellt das in Verkaufsstellen von Tankstellen stets angebotene Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ das wichtigste im Bestand vorhandene Kernsortiment des Quartiersversorgungszentrums (Nahversorgungszentrums) „Borsigplatz“ dar. Die Nahversorgungsfunktion ist die Kernfunktion des zentralen Versorgungsbereiches. Der Fortbestand größerer Lebensmittelanbieter als Frequenzbringer ist aber für die Nebenzentren unverzichtbar. Insofern sind die zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu schützen.

Aus diesem Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsshops von Tankstellen nur unter der Voraussetzung festgesetzt, dass die dem Verkauf dienende Fläche nicht mehr als 150 qm umfassen darf. Damit erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf ein Maß, das der üblicherweise in Tankstellen im Dortmunder Stadtgebiet vorhandenen kleineren Verkaufsflächendimension (maximal 150 qm), also einem üblichen Anlagentyp, entspricht. Die Größenbegrenzung bewirkt, dass Verkaufsshops sich nicht zur Hauptfunktion von Tankstellen entwickeln und ihr Einzelhandelsangebot ein attraktives und vollkommen selbständiges Anfahrtziel in Konkurrenz zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen wird.

Die Ausnahme ist eine inhaltlich untergeordnete Ergänzung für den generellen Einzelhandelsausschluss im Plangebiet.

5.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, um die Gewerbegebiete für ihre eigentliche Zweckbestimmung, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu bewahren. Eine Flächeninanspruchnahme durch Diskothekbetriebe, Spielhallen oder ähnliche Nutzungen soll dadurch vermieden werden. Gleichzeitig wird mit dem Nutzungsausschluss das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen, z.B. von Spielhallen oder Sexkinos, auf ihr Umfeld zu verhindern. Diese Nutzungen können auch bereits bei vereinzeltem Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen. In der Folge können sogenannte „trading-down-Prozesse“ (eine qualitative Abwertung von Nutzungsstrukturen) auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Publikumsverkehr, Milieubildung) auch zu einer ablehnenden Haltung standortsuchender oder bereits ansässiger Gewerbebetriebe gegenüber einem ganzen Standortumfeld führen. Diese Prozesse können sich insbesondere bei einer räumlichen Konzentration weiterer entsprechender Vergnügungsstätten deutlich verstärken. In letzter Konsequenz kann dies in einem Wegzug ansässiger Gewerbebetriebe mit höherem Anspruch an ihr Standortumfeld oder einem Ausbleiben neuer Ansiedlungen enden. Die Folge wäre ein zumindest teilweiser Funktionsverlust

eines Gewerbestandortes mit der sich anschließenden Notwendigkeit, neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet mit entsprechendem Flächenverbrauch und öffentlichem Investitionsaufwand auszuweisen. Zudem könnten städtebauliche Aufwertungserfolge der vergangenen Jahre gefährdet werden. So war der Gewerbestandort Bornstraße in den Jahren 1990 bis 2000 förmliches Sanierungsgebiet. Ziel der Sanierungsmaßnahme war eine Aufwertung des Gewerbestandortes, ausgehend von einem Mitte der 1980er Jahre vom Kommunalverband Ruhrgebiet erstellten Gutachten („Umfeldverbesserung Gewerbegebiet Bornstraße“).

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet auch wegen der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen. Westlich der Burgholzstraße liegen dem Plangebiet ein Schulzentrum mit Gesamtschule, Grundschule, ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte, ein Jugendheim sowie im Anschluss daran Wohnquartiere gegenüber, in deren Nachbarschaft Vergnügungsstätten zu unzumutbaren Störungen führen könnten.

Im Zeitpunkt der Planänderung existiert generell ein hoher Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, dies auch in Gewerbegebieten. Daher sollen Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

5.1.5 Ausschluss von Prostitution in Gewerbegebieten

Bordelle werden planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Die Ansiedlung von Bordellen und ähnlichen der Prostitution dienenden Betrieben könnte im Vergleich mit Vergnügungsstätten mit kommerziellem Angebot sexueller Inhalte ähnliche oder sogar noch weiter gehende negative städtebauliche Folgen für das Plangebiet haben. Um – wie oben beschriebene – „trading-down-Prozesse“ oder Belastungen benachbarter, erwünschter gewerblicher Nutzungen zu vermeiden, werden in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Bordelle ausgeschlossen. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.

Sexkinos und Striptease-Bars sind zwar in der Regel als Vergnügungsstätten einzustufen und damit ohnehin von dem Nutzungsausschluss derselben erfasst. Um jedoch auch nicht eindeutig als Vergnügungsstätten einzustufende Vorhaben mit ähnlichem Charakter und entsprechenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gebiets („trading-down-Prozesse“) zu verhindern, werden „Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme oder Sexdarbietungen“ klarstellungsweise auch als Unterart von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in dem Gewerbegebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer

Geschossflächenzahl von (2,4) bestimmt. Damit entsprechen GRZ und GFZ den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßen in Gewerbegebieten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die maximale Höhe baulicher Anlagen als Oberkante baulicher Anlagen über N.N. fest. Zulässig ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 87,00 m ü. NN. Das vorhandene Geländeniveau bewegt sich ungefähr zwischen 73 und 75 m ü. NN. Im Zuge der Bebauung des Plangebietes wird hier zwar die vorhandene Geländetopographie zu einem einheitlicheren Niveau zu verändern sein. Wesentliche Reduzierungen der vorhandenen Geländehöhen sind allerdings aufgrund der mit einer Verbringung des Bodenaushubs verbundenen Kosten nicht zu erwarten.

Die Festsetzung erlaubt somit eine maximale Gebäudehöhe von voraussichtlich nicht wesentlich mehr als 12 m über dem zukünftigen Geländeniveau des Plangebietes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt damit 12 m über dem Niveau der nördlich angrenzenden Eisenstraße. Bezogen auf die Burgholzstraße, deren Höhenniveau in Richtung Süden abfällt, kann sich die Bebauung entsprechend circa 2 m höher darstellen.

Ermöglicht wird damit bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen z.B. eine bis zu viergeschossige Bürobebauung, entsprechend hohe Lagerhallen oder auch ein mehrgeschossiges Autohaus. Die Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe im südwestlichen Bereich des Plangebietes setzt dabei ein Abrücken geplanter Gebäude von der in einem Abstand von 3,00 m zum südlichen Nachbargrundstück festgesetzten Baugrenze voraus.

Die Höhenfestsetzung soll dabei auch die Errichtung von Gebäuden ermöglichen, die aufgrund ihrer Höhe bei einer entsprechenden Positionierung eine schallabschirmende Wirkung des Plangebietes gegenüber zu schützenden Nachbarnutzungen ermöglicht, z.B. Schule und Seniorenheim westlich der Burgholzstraße sowie Wohnbebauung im südlichen Verlauf der Burgholzstraße.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen durch baulich untergeordnete haustechnische Anlagen (z.B. Aufzug-, Abluftanlagen) zugelassen werden kann. Die entsprechenden Bauteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um höchstens 2,00 m überschreiten. Sie dürfen höchstens einen Anteil von insgesamt 20 % je Dachfläche einnehmen. Nur durch Photovoltaikanlagen darf dieser Anteil je Dachfläche bis zu 90 % betragen. Die Anlagen und Bauteile müssen von der jeweiligen straßenzugewandten Gebäudekante um mindestens 1,00 m zurücktreten, damit die Gebäudehöhenüberschreitung zum öffentlichen Straßenraum möglichst wenig in Erscheinung tritt bzw. ablesbar ist, dass es sich um untergeordnete Anlagenteile des Gebäudes handelt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Rahmen der Änderung Nr. 7 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen ermöglichen eine flexible zukünftige Parzellierung sowie Bebauung des Gewerbegebietes. In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in den angrenzenden Gewerbegebieten verlaufen die Baugrenzen entlang der Eisenstraße in einem Abstand von circa 15 Metern und entlang der Burgholzstraße in einem Abstand von circa 10 m parallel zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie. Für die nicht zu bebauenden Flächen an den Straßen werden ebenfalls Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, die sich an den bestehenden Regelungen in den benachbarten Gewerbegebieten orientieren (siehe Punkt 5.4). Damit wird das grundlegende städtebauliche Gestaltungsprinzip des Bebauungsplans 205 fortgeführt. Die entlang der Burgholz- und Eisenstraße in dem vorgegebenen Abstand realisierte Bebauung zeigt, dass dieses Ordnungsprinzip bislang umgesetzt wurde. Im übrigen verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 Metern, d.h. unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestbauwichs, zu den südlich bzw. östlich angrenzenden Nachbargrundstücken.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude sind unterschiedlich groß, teilweise liegt die Gebäudelänge unter, teilweise deutlich über 50 m. Die Festsetzung der Bauweise soll entsprechend offen für unterschiedliche Gebäudetypen sein.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans 205 werden Festsetzungen zur Begrünung von privaten Flächen und Stellplatzanlagen getroffen. In der Summe machen die mit Pflanzgeboten versehenen privaten Grundstücksflächen einen Anteil von circa 15 % an dem auszuweisenden Gewerbegebiet aus.

Die Grünfestsetzungen begrenzen die insgesamt zu erwartende Neuversiegelung des Plangebiets sowie den Abfluss von Regenwasser und leisten zumindest einen Beitrag zur kleinklimatischen Optimierung bzw. z. T. Kompensation des Planvorhabens (Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind allerdings - wie unter Punkt 7.2 ausgeführt - nicht erforderlich). Die Festsetzung von Grünstrukturen trägt insbesondere, wenn eine großvolumige Biomasse erhalten bzw. neugeschaffen wird, im Plangebiet wie auch dem engeren Umfeld zu einer nachhaltigen CO_2- Reduzierung bzw. -Begrenzung sowie einem spürbar besseren Kleinklima hinsichtlich der Kompensation von nicht zuletzt innerstädtischen Aufheizungseffekten, der Rückhal-

tung und Verdunstung von Niederschlägen sowie Bindung von Staubpartikeln bei.

Gleichzeitig werden mit den festgesetzten privaten Grünstreifen gestalterische Grundzüge des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans 205 für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Außenbereiche der Gewerbegebiete fortgeführt. In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 205 für die angrenzenden Gewerbegebiete werden im Norden entlang der Eisenstraße private Grünstreifen in einer Tiefe von 15 m und entlang der Burgholzstraße in einer Tiefe von 10 m ab der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem öffentlichen Gehweg festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden damit gestalterisch in vorhandene private und öffentliche Grünstrukturen eingebunden. Im Bereich der Burgholzstraße bildet der Grünstreifen eine Art Puffer im Übergang zu den westlich der Straße gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen und den Wohnquartieren im weiteren südlichen Straßenverlauf.

Die privaten Grünstreifen sind grundsätzlich mit Ausnahme erforderlicher Zuwegungen und Leitungstrassen flächendeckend mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, wobei die Festsetzung für die Eisenstraße und Burgholzstraße differenziert ist. Angelehnt an das entlang der Eisenstraße festgesetzte Pflanzgebot in den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 ausgewiesenen Gewerbegebieten können die im Rahmen der Änderung Nr. 7 für eine Bepflanzung vorgesehenen privaten Flächen entlang der Eisenstraße zu bis zu 35 % für die Anlage von Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Entsprechende Stellplatzanlagen sind – wie unten erläutert – durch Baumpflanzungen zu gliedern. Notwendige Ein- und Ausfahrten als Ausnahme von der flächendeckenden Bepflanzung sind erst ab einem bestimmten Abstand zum Knotenpunkt Eisenstraße / Burgholzstraße zulässig. Dieser ergibt sich aus dem im Kreuzungsbereich mit der Burgholzstraße aus verkehrlichen Gründen festgesetzten Ausschluss von Ein- und Ausfahrten. In dem Grünstreifen entlang der Burgholzstraße sind auch ausnahmsweise keine Stellplatzanlagen zulässig, um die Wurzelbereiche der hier angrenzenden Platanen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den privaten Grünflächen sollen nicht zuletzt Ersatzpflanzungen für die Bäume vorgenommen werden, die im Rahmen der Gewerbegebietsausweisungen gefällt werden müssen. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

Pkw-Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Kunden der Gewerbebetriebe sind je angefangene zwei Längsparkplätze bzw. je angefangene fünf Senkrechtparkplätze mit einem breitkronigen, hochstämmigen Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens acht qm großen

Baumscheiben sind unversiegelt zu halten und mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Diese Baumpflanzungen dienen der gestalterischen Gliederung und Durchgrünung sowie der ökologischen Verbesserung des Kleinklimas hinsichtlich der Kompensation von Aufheizungseffekten, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen und Bindung von Staubpartikeln. Die Festsetzung ist auf Pkw-Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Kunden beschränkt, da Behinderungen logistischer Abläufe, z.B. durch Baumpflanzungen in Lkw-Stellplatzanlagen, vermieden werden sollen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze zu den weiter westlich anschließenden Wohnquartieren der Innenstadt-Nord und Wohnfolgenutzungen wie Schulen. Das durch gepflegte private Grünflächen und weitgehende Fehlen störender hoher Einfriedungen sowie aufdringlicher Werbeanlagen geprägte attraktive Erscheinungsbild der an die Burgholzstraße angrenzenden privaten Grundstücke, z.B. auch des südlich an den Planbereich angrenzenden Speditionsbetriebs, soll im Plangebiet fortgesetzt werden. Aus diesem Grund umfasst der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen, die ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Attraktivität zum öffentlichen Raum sicherstellen.

5.5.1 Einfriedungen

Sicherheitsbedürfnisse können dazu führen, dass Betriebsgelände in Gewerbegebieten eingezäunt werden. Allerdings können Einfriedungen insbesondere zum öffentlichen Raum je nach Ausführung in Material sowie Höhe sowie ihrer Positionierung das Erscheinungsbild von Baugebieten negativ beeinflussen.

Der bestehende offene Gestaltungscharakter der privaten Grundstücke entlang der Burgholzstraße und Eisenstraße soll dadurch bewahrt werden, dass Einfriedungen entlang dieser beiden Straßen erst hinter den festgesetzten 10,00 m bzw. 15,00 m tiefen zu begrünenden Flächen, d.h. auf der straßenabgewandten Seite dieser „privaten Grünflächen“, errichtet werden dürfen.

Zur Vermeidung einer hermetischen Abriegelung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete zum öffentlichen Raum dürfen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (d.h. zur Burgholz- und Eisenstraße) eine Gesamthöhe von nicht mehr als 1,50 m über Geländeoberfläche aufweisen. Bei der Ermittlung der Gesamthöhe sind auch Geländeerhebungen wie Böschungen oder Stützmauern zu berücksichtigen, wenn die Einfriedungen auf diesen errichtet werden sollen. Nur in Ausnahmefällen darf bei besonderen und im Baugenehmigungsverfahren zu begründenden Sicherheitsbedürfnissen eine Gesamthöhe von 2,00 m gebaut werden.

Mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen und attraktiven Erscheinungsbildes zum öffentlichen Raum und hier insbesondere im Übergangsbereich zu den westlich der Burgholzstraße befindlichen Nutzungen sind Einfriedungen entlang der Burgholzstraße, die selbst nicht in Form einer Hecke erstellt werden, grundsätzlich zum öffentlichen Straßenraum hin, d.h. auf der der Burgholzstraße zugewandten Seite, mit Ausnahme erforderlicher Durchgänge lückenlos mit einer Hecke abzuschirmen. Die Schnitthöhe der Hecken muss, unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenbegrenzungen, mindestens der Höhe der Einfriedung entsprechen, mindestens 0,50 m tief sein und dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Es dürfen nur standortgerechte Laubgehölze (z.B. Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche, Feld-Ahorn) gepflanzt werden.

Diese Gestaltungsfestsetzung dient in Verbindung mit der Festsetzung der privaten Grünflächen gleichzeitig der städtebaulichen Einbindung der Gewerbeflächen in den öffentlichen Straßenraum, der insbesondere in der Burgholzstraße mit der historischen Platanenallee hochwertig gestaltet ist.

5.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sowie auf den Freiflächen von Grundstücken, z.B. in Form von Schildern oder Pylonen, werden in Gewerbe, Gastronomie und Handel zur Außenpräsentation und -kommunikation angebotener Produkte und Dienstleistungen benutzt. Allerdings weist Kommunikationsdesign im öffentlichen Raum eher selten eine hohe gestalterische Qualität auf. Die gestalterische Qualität von Werbeanlagen leidet häufig unter dem Bestreben nach einem Höchstmaß an Aufmerksamkeit und Wiedererkennungswert im öffentlichen Raum. Die zunehmende Filialisierung in Gastronomie, Handel und sonstigen Gewerbesparten hat zudem zu einer hohen Uniformität von Werbeanlagen geführt.

Die Folge ist mitunter eine Verunstaltung des öffentlichen Raums durch Werbeanlagen auf privaten Grundstücken bzw. an privaten Gebäuden, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind. Dadurch kann auch das Erscheinungsbild ansprechend gestalteter Gebäudefassaden in Mitleidenschaft geraten, insbesondere bei Werbeflächen, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht in Fassadengliederungen einfügen.

Die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung, ob an Gebäuden oder in Form von in Freiflächen aufgestellten Schildern etc., kann auch das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes negativ prägen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zu den weiter westlich liegenden Gemeinbedarfsnutzungen und Wohnquartieren soll das positive Vorbild der unmittelbaren Nachbarnutzungen entlang der Burgholzstraße auch in den auszuweisenden Gewerbegebieten fortgeführt werden. Der Einsatz von Außenwerbeanlagen soll nur in zurückhaltender Weise zulässig sein. Daher umfasst die Festsetzung Regelungen zur zulässigen Anzahl, Größe und Gestaltung von Au-

ßenwerbung sowie ihrer Positionierung in den Außenflächen der Grundstücke und an Fassaden von Gebäuden.

Die Regelungen bauen dabei auf den grundsätzlichen Vorgaben der Landesbauordnung NRW auf und konkretisieren diese. Gemäß § 13 Abs. 2 BauO NRW dürfen Werbeanlagen, d.h. Anlagen zur Außenwerbung, weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Werbeanlagen haben sich demzufolge in die Architektur der Gebäude und in das Straßenbild einzufügen. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Dem städtebaulichen Ziel, überflüssige Werbeanlagen zu vermeiden, entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung der beworbenen Dienstleistungen oder Produkte zulässig sind, so dass auf den Baugrundstücken im Plangebiet nur die hier ansässigen Betriebe Werbeanlagen für sich und ihre eigenen Produkte bzw. Leistungen an- bzw. unterbringen dürfen.

Werbeanlagen in den (zu begrünenden) Freiflächen entlang der Burgholz- und Eisenstraße, wie z.B. Fahnen, Schilder oder Pylone, sollen keine den öffentlichen Raum dominierende Wirkung entfalten und sind deshalb nicht unmittelbar angrenzend an, sondern erst in einem Mindestabstand von 1,00 m von der jeweils straßenzugewandten Grundstücksgrenze zulässig.

Da insbesondere das Erscheinungsbild der Burgholzstraße als Allee mit einer hochwertigen Grüngestaltung vor dominierenden und störenden Einflüssen von Werbung bewahrt werden soll, ist auf den der Burgholzstraße zugewandten Grün- und Freiflächen der privaten Grundstücke, d.h. nicht nur auf den mit Pflanzgeboten ausgewiesenen Flächen, höchstens eine Werbeanlage je Grundstück zulässig. Flächenwerbung darf aus demselben Grund eine Größe von sechs qm nicht überschreiten.

Um aufdringliche, eventuell aber auch den Straßenverkehr störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Hohe Werbepylone, die weit über das Betriebsgelände hinaus ihre Umgebung dominieren, sind städtebaulich nicht erwünscht. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von sechs Metern über Geländeoberfläche in den Gewerbegebieten nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen an Fassaden von Gebäuden, um diese vor Verunstaltungen zu bewahren. Konkret umfasst der Bebauungsplan die Vorgaben, dass flächenhafte Werbeanlagen an und vor Fassaden nur zulässig sind, wenn die Gesamtgröße

der Werbeanlagen oder die Summe einer aus mehreren Anlagen bestehenden Werbefläche sechs qm nicht überschreitet. Dies ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Werbeanlage sich in die Struktur einer Fassade einfügt und gestalterisch unterordnet, so dass Öffnungen und die Fassade gliedernde Elemente nicht überdeckt werden.

5.6 Leitungsrechte

In der Burgholzstraße und Eisenstraße verlaufen Versorgungsleitungen der Unternehmen DEW21 GmbH, Dortmund (Dortmunder Energie- und Wasserversorgung) und Deutsche Telekom zum Teil innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete. In beiden Fällen liegen die Leitungen innerhalb zur Zeit noch im Eigentum der Stadt Dortmund befindlicher Grundstücke, die zukünftig an private Dritte veräußert werden sollen, so dass im Bebauungsplan entsprechende Belastungsflächen zugunsten der beiden Versorgungsunternehmen festgesetzt werden.

In der Burgholzstraße handelt es sich um eine Wasserleitung der DEW21 und eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom, die in dem bisherigen, unbefestigten Grünstreifen östlich angrenzend an den ausgebauten Gehweg verlaufen. Da der vorhandene Gehweg in seiner derzeitigen Breite zwischen 2,50 m und 3,00 m ausreichend dimensioniert ist, wird der unbefestigte Geländestreifen in die auszuweisenden Gewerbegebiete integriert, so dass die bestehenden Leitungen zukünftig in dem privaten Grundstücksstreifen liegen werden, in dem Pflanzgebote festgesetzt sind. Die mit Ⓐ gekennzeichnete Belastungsfläche räumt der DEW21 und der Deutschen Telekom das Recht ein, die betreffende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten, so dass auch eine Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet ist. Analoges gilt für die mit Ⓒ gekennzeichnete Belastungsfläche, die der DEW21 die entsprechenden Belastungsrechte einräumt.

In der Eisenstraße handelt es sich um zwei 10-kV-Leitungen der DEW21 in einem Teilbereich östlich der Kreuzung, die zukünftig südlich des öffentlichen Gehwegs und damit innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes verlaufen. In diesem zukünftig in privaten Grundstücken liegenden Bereich wird eine entsprechende Belastungsfläche zugunsten des Versorgungsunternehmens DEW21 festgesetzt. Die mit Ⓑ gekennzeichnete Belastungsfläche räumt der DEW21 das Recht ein, die betreffende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten, so dass auch eine Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet ist. Zusätzlich erhält auch die Stadt Dortmund entsprechende Belastungsrechte, da hier auch Leitungen zu der hier stehenden Lichtsignalanlage verlaufen.

Die festgesetzten Pflanzgebote berücksichtigen die beiden Belastungsflächen und die von den Leitungsträgern vorgegebenen Maßnahmen bzw. Restriktionen zum Schutz der bestehenden Leitungen. Die jeweils festgesetzten Schutz-

streifen sind zwar flächendeckend mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen, Baum- oder Strauchpflanzungen sind hier jedoch weder vorgegeben noch zulässig.

Da sich in der Burgholzstraße westlich an die festgesetzten Belastungsflächen anschließend, aber außerhalb des Planbereichs, eine Erdgashochdruckleitung der RWE Deutschland AG befindet, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis für diesen Teilbereich. Vor Bodenarbeiten (z.B. Leitungsarbeiten oder dem Einsetzen von Zäunen) in der Nähe der Gasleitung, insbesondere im Bereich der entlang der westlichen Plangebietsgrenze zugunsten anderer Leitungsträger festgesetzten Belastungsflächen Ⓐ und Ⓒ, ist rechtzeitig die Abstimmung mit der die Leitung verwaltenden Westnetz GmbH (Florianstr. 15 – 21, 44139 Dortmund) zu suchen. Der zuständige Netzbezirk Recklinghausen ist telefonisch unter 02361 / 38-2069 zu erreichen. Bei Beschädigungen der Erdgasleitung oder gar ausströmendem Gas sind unverzüglich die Leitzentrale (Tel. 0231 / 225696300) und die Polizei zu informieren. Aufgrund der Entzündungsgefahr sind alle Baumaschinen und Motoren abzustellen, die Bedienung elektrischer Anlagen, das Rauchen oder sonstige Tätigkeiten, die zu einer Funkenbildung führen können, zu unterlassen und der Gefahrenbereich zu räumen und weiträumig gegen den Zutritt Unbefugter abzusperren.

5.7 Unterirdische Führung von Leitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger z. T. 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.

6. Verkehrserschließung – öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Eisenstraße als Hauptverkehrsstraße an und ist über diese an die Bornstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion angeschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an die Eisenstraße als Hauptverkehrsstraße unterliegt nach derzeitigem Erkenntnisstand keiner die Ein- und Ausfahrtrichtung regelnden Beschränkung. Einzelhandelsnutzungen mit besonders hohem Kunden- bzw. Kraftfahrzeugaufkommen, wie z.B. Lebensmitteldiscounter oder große Fachmärkte, sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Kreuzungsbereich Eisenstraße / Burgholzstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um hier Verkehrsbehinderungen und Unfallrisiken

zu vermeiden. Diese Festsetzung erstreckt sich zudem entlang der Burgholzstraße auf voller Länge der westlichen Plangebietsgrenze, da hier aus Gründen des Lärmschutzes der westlich der Burgholzstraße gelegenen Nutzungen und der geschützten Platanen nur eine fußläufige Erschließung erfolgen soll.

Das der Erschließung des Plangebiets dienende Straßennetz samt Knotenpunkt Eisen- bzw. Eberstraße / Burgholzstraße ist leistungsfähig genug, um die aus dem Plangebiet resultierenden Vorhabenverkehre zusätzlich zu bewältigen. Dies gilt sowohl für den Fall einer ursprünglich mitsamt eines öffentlichen Erschließungsstichs vorgesehenen kleinteiligen und gemischten gewerblichen Nutzung, für die eine Verkehrserzeugung von knapp 600 zusätzlichen Fahrten pro Tag erwartet wird, wie auch eine alternative Gesamtnutzung durch einen Speditionsbetrieb, für die eine deutlich geringere Verkehrserzeugung von 240 Fahrten bei gleichzeitig höherem Lkw-Anteil erwartet wird.

Das Plangebiet besitzt auch eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. In der Burgholzstraße befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe die Bushaltestelle „Anne-Frank-Gesamtschule“, die von der Buslinie 453 angedient wird. Die Linie 453 verkehrt werktags im halbstündigen Takt sowie sonntags im stündlichen Takt und stellt eine direkte Verbindung zum Dortmunder Hauptbahnhof her. Im Abendverkehr verkehrt diese Linie nicht. In der Bornstraße verläuft die auch in die Dortmunder City führende Stadtbahnlinie U 42. Die nächstgelegene oberirdische Haltestelle ist vom Plangebiet über die Eisenstraße fußläufig in 500 m Entfernung zu erreichen.

Das Plangebiet ist unmittelbar an das Dortmunder Radverkehrsnetz angebunden. In der Eisenstraße verlaufen auf beiden Straßenseiten Schutzstreifen für Radfahrer, in der Burgholzstraße nördlich der Eisen- bzw. Eberstraße Radfahrstreifen und in der Eberstraße wiederum Schutzstreifen. In der Burgholzstraße selbst sind aufgrund der vorgeschriebenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h keine separaten Radverkehrsspuren angelegt.

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gehwege in der Burgholzstraße und Eisenstraße. Der unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufende Gehweg der Eisenstraße soll in diesem Abschnitt ausgebaut werden. Die Gehwegbreite beträgt hier teilweise weniger als 1,75 m. Für die Erschließung des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine Anpassung des Gehwegs an die Gehwegbreite im weiteren östlichen Verlauf in einer Breite von 3,00 m vor. Der Bebauungsplan umfasst den betreffenden, auszubauenden Abschnitt des Gehwegs entlang der Eisenstraße und setzt ihn als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die anteilige Kostenübernahme für die Anpassung des Gehwegs wird im Rahmen des zwischen dem Fremdeigentümer der Flurstücke 391, 393 und der Stadt Dortmund abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt.

Der westlich des Plangebiets verlaufende Gehweg in der Burgholzstraße ist bereits in einer ausreichenden Breite von 2,50 m bis 3,00 m ausgebaut. Dem-

entsprechend wird ein östlich, parallel zum Gehweg verlaufender circa 2,50 m breiter nicht befestigter und im Eigentum der Stadt befindlicher Grundstücksstreifen nicht mehr für einen Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche benötigt. Der nicht befestigte Geländestreifen erstreckt sich vom Einmündungsbereich der Burgholzstraße in die Eisenstraße bis auf die Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des an das Plangebiet angrenzenden Speditionsbetriebs (Burgholzstraße 149). Die Fläche ist zum Zeitpunkt der Planänderung durch einen teilweisen Spontanbewuchs mit Bodendeckern gekennzeichnet. Der Geländestreifen wird dem auszuweisenden Gewerbegebiet zugeschlagen.

Flächen für den aus der Planung resultierenden ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auf den zukünftigen Betriebsgrundstücken vorzuhalten.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die 7. Änderung des Bebauungsplans 205 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung einer ursprünglich bereits gewerblich genutzten Fläche und damit letztlich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen, wenn

1. die in ihm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO
   insgesamt weniger als 20.000 qm umfasst oder
   20.000 qm bis weniger als 70.000 qm umfasst und die Gemeinde nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, und
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Das Plangebiet umfasst eine circa 2,4 ha große Fläche. Im Rahmen der Ausweisung der Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, so dass maximal eine Grundfläche von 19.300 qm zulässig wird. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 13a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Zu 2: Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die nach der 7. Änderung des Bebauungsplans 205 zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm und damit nach Nr. 18.5 der Anlage 1 des UVPG auch unter dem Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Nr. 3 entfaltet keine Relevanz, da Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete in der Stadt Dortmund nicht vorkommen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind damit erfüllt.

7.2 Eingriffsregelung

Da es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes 205 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz keine Anwendung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Planung entspricht aber auch im übrigen dem grundlegenden Ziel, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und 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 7. Änderung des Bebauungsplans 205 wird zwar eine sich im Zeitpunkt des Planverfahrens als Grünfläche darstellende Fläche für eine bauliche Nutzung umgewidmet, im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung findet aber ein Neuverbrauch bisher dem Außenbereich zuzurechnender Flächen nicht statt. Die Fläche war ursprünglich bereits gewerblich genutzt und letztlich aufgrund eines mittlerweile überholten Planungsziels als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ festgesetzt worden.

7.3 Artenschutz

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes 205 stellt ein genehmigungspflichtiges Planungs- und Zulassungsverfahren dar, bei dem eventuelle Beeinträchtigun-

gen von besonders oder streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 / 14 BNatSchG) im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln und darzustellen sind.

Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beschränkt sich in Nordrhein-Westfalen auf die sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, die eine naturschutzfachlich begründete Auswahl (189 Arten) der im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützten Arten darstellen.

Zur Feststellung von potentiellen bzw. tatsächlichen Vorkommen planungsrelevanter Arten im betrachteten Untersuchungsraum wurde für den Geltungsbereich des Plangebietes eine Kataster- und Literaturrecherche durchgeführt, die nachfolgend durch eine Habitatsbegutachtung sowie eine Kartierung der Tiergruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“ überprüft und ergänzt wurde. Für weitere Tiergruppen ist eine Bestandsaufnahme nach dem aktuellen Kenntnisstand entbehrlich, da weder die durchgeführte Datenrecherche noch die Habitatsbegutachtung auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierarten im Untersuchungsgebiet schließen lässt.

Wie im Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung von FPG Heller + Kalka Landschaftsarchitekten Mai 2011) dargestellt, ist im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 i. V. m. Abs.5 BNatSchG nicht zu erwarten.

7.4 Baumschutz

Die Platanenallee in der Burgholzstraße ist gemäß Naturdenkmalverordnung (NDVO) vom 14.12.1998 als geschützter Landschaftsbestandteil (Objekt-Nr. 63) festgesetzt. Die Kronen der in einem regelmäßigen Abstand von etwa 12 Metern stehenden Bäume (Stammumfänge zwischen zwei und dreieinhalb Metern) weisen Durchmesser von circa 20 m auf, so dass von sich „überschneidenden“ Wurzelbereichen auszugehen ist. Die Bäume stehen nicht in einzelnen, von einander getrennten Baumscheiben, sondern in einem parallel zur Burgholzstraße durchlaufenden unbefestigten Geländestreifen. Die Bereiche zwischen den Bäumen werden augenscheinlich zum Teil auch als Pkw-Stellplätze benutzt. Hier treten teilweise bereits größere Wurzeln der Platanen zutage, die vor Schädigungen zu bewahren sind.

Die Platanenallee befindet sich zwar oberirdisch betrachtet außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans 205. Ausgehend von den großen Baumkronen ist aber davon auszugehen, dass die Wurzelbereiche der geschützten Platanen mehrere Meter weit in den Planbereich hineinragen (die eingemessenen Baumkronen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt).

Daher wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung sichergestellt, dass von der Ausweisung der Gewerbegebiete keine Beeinträchtigungen für die Plata-

nenreihe ausgehen. So sind zum einen Grundstückszufahrten von der Burgholzstraße aus und damit zwischen den Platanen und in deren Wurzelbereich nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt hier einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Von der Burgholzstraße aus ist somit lediglich eine fußläufige Erschließung der zukünftigen Grundstücke möglich. Zum anderen wird durch die Übernahme des Verlaufs der Baugrenze im südlich anschließenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans in einem Abstand von zehn Metern ab der östlichen ausgebauten Gehwegkante und der Ausweisung eines privaten Pflanzstreifens in diesem Bereich der Gewerbegebiete sichergestellt, dass für die Platanen schädliche Eingriffe in den Boden und den Wurzelbereich der Bäume weitestgehend ausgeschlossen sind.

Im Plangebiet ist ein umfangreicher Baumbestand festzustellen, der sich entwickeln konnte, da das Plangebiet jahrelang nahezu ungenutzt geblieben ist. Um den umfangreichen Baumbestand innerhalb des Plangebiets zu erfassen, wurde für den Planbereich eine Baumeinmessung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund durchgeführt. Es wurden 68 geschützte Bäume (Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) aufgenommen. Grundsätzlich gilt gemäß der Baumschutzsatzung für das Plangebiet der Bestandserhalt dieser Bäume.

Jedoch weist der bisher rechtsgültige Bebauungsplan 205 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus und hat damit bereits eine Nutzung vorgesehen, die eine Fällung des Großteils des heutigen Baumbestandes voraussetzen würde. Die Änderungsplanung sieht nunmehr eine Nutzung als Gewerbegebiete vor. Dies beinhaltet eine großflächige Versiegelung durch Bebauungs- sowie Erschließungsflächen. Grundlage für eine ordnungsgemäße Nutzung ist zudem, die bewegte Geländetopographie, auf der der Baumbestand steht, einem einheitlichen Niveau zuzuführen, was allein schon die Abgängigkeit des Baumbestandes auslösen würde.

Somit können im Planbereich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 68 unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume nicht erhalten werden und sind nach Maßgabe der Satzung zu ersetzen. Es sind insgesamt 98 Bäume mit dem Baumschulmaß 20 – 25 cm Stammumfang als Ersatz anzupflanzen. Ist eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung nach den Bestimmungen der Satzung zu leisten.

Für die Fällung von 48 geschützten Bäumen auf dem Grundstück der Stadt Dortmund (Flur 47, Flurstücke 390 und 392) sind 74 Ersatzbaumpflanzungen vorzunehmen und nach Möglichkeit großteils auf den mit Pflanzgeboten versehenen Grundstücksstreifen an der Burgholzstraße bzw. Eisenstraße (textliche Festsetzung § 3) durchzuführen.

Für die Fällung von 20 geschützten Bäumen auf dem Fremdgrundstück (Flur 47, Flurstücke 391 und 393) ist der größte Teil der 24 Ersatzbaumpflanzungen

nach Möglichkeit auf dem mit Pflanzgeboten versehenen Grundstücksstreifen an der Eisenstraße (Festsetzung § 3) umzusetzen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, der auf die für den vorhandenen Baumbestand im Planbereich geltenden Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“ verweist.

7.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Ausweisung der Gewerbegebiete sind zum einen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, und zum anderen von dem Planvorhaben ausgehende, zu erwartende Emissionen zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere mit dem Straßenverkehr auf der angrenzenden Eisenstraße - und untergeordnet auch Burgholzstraße – verbundene Immissionen ein. In Bezug auf Luftschadstoffe, die unter den Regelungsbereich der 39. BImSchV fallen, ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der in dieser Verordnung vorgegebenen Grenzwerte vorliegen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder ohnehin als städtebaulich- und grünordnerische Maßnahme einen Abstand von 15 m von der Eisenstraße aufweisen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare Belastung der auszuweisenden Gewerbegebiete durch gewerblich verursachte Luftschadstoffe oder andere gewerblich verursachte Emissionen (z.B. Gewerbelärm) vor. Die angrenzenden Baugebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 sind als Gewerbegebiete ausgewiesen. Zu den benachbarten Gewerbebetrieben zählen eine Spedition, ein Getränkegroßhandel, eine Autowaschstraße, ein Baustoffgroßhandel sowie diverse Autohandelsbetriebe. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet in unzumutbarer Weise von potentiellen Geruchsemissionen der in der weiteren Nachbarschaft südlich der Glückaufstraße gelegenen Brauerei betroffen sein könnte.

Für den Bebauungsplan ist eine lärmtechnische Untersuchung (ITAB, Dortmund, BNr. 6422-1, Juli 2012 + ergänzende Berichte ITAB, Dortmund, BNr. 6422-b09, April 2013 und ITAB, Dortmund, BNr. 6422-2, Mai 2013) erstellt worden, in deren Rahmen auch der Straßenverkehrslärm dahingehend überprüft wurde, ob die bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Gewerbegebieten zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet eingehalten werden. Gemäß der DIN 18005 sind für Gewerbegebiete tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) einzuhalten. Die Berechnungen, die im Sinne einer „worst-case„-Betrachtung auch den neu erzeugten, aus den geplanten Gewerbegebieten zu erwartenden Verkehr berücksichtigen, ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete unmittelbar südlich der Eisenstraße tagsüber und nachts um bis

zu 4 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte betrifft allerdings nur die nicht für eine Bebauung vorgesehene 15 m tiefe Zone mit Pflanzgeboten. Die erst in einem Abstand von 15 m südlich der Eisenstraße bzw. mehr als 20 m von der Straßenachse entfernt ausgewiesenen Baufelder sind nicht von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, so dass keine technischen (z.B. passiven) Schutzmaßnahmen erforderlich sind. In Bezug auf die direkt an die Eisenstraße angrenzende zu begrünende Zone der Gewerbegebiete wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zwar nicht absolut entsprochen, allerdings ist diese Zone ohnehin nur zu maximal 35 % als Stellplatzanlage nutzbar. Die Lärmbelastung bewegt sich zudem noch unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung, die tags ab 70 dB(A) und nachts ab 60 dB(A) beginnt. Unter Berücksichtigung der geplanten relativ unsensiblen gewerblichen Nutzung sind die hier berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte als zumutbar zu bewerten. Eine bauliche Abschirmung der für eine Begrünung und in untergeordnetem Maße für Stellplätze vorgesehenen Zone gegenüber dem Straßenverkehrslärm wäre hingegen angesichts der hier ohnehin eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten (kein dauerhafter Aufenthalt), als unverhältnismäßiger Aufwand zu bewerten und darüber hinaus städtebaulich nicht erwünscht.

Vorhabenbezogene Emmissionen

Bei den aus der geplanten Ausweisung der Gewerbegebiete resultierenden Emissionen ist zwischen den unmittelbar von den zukünftigen Gewerbebetrieben inklusive des auf den Betriebsgeländen stattfindenden Verkehrs zu erwartenden Emissionen und den mit der planungsbedingten Verkehrszunahme auf öffentlichen Straßen verbundenen Emissionen zu unterscheiden.

Als wesentliche aus der unmittelbaren Nutzung des geplanten Gewerbegebietes zu erwartende Emission ist der Gewerbelärm zu bewerten. Um eine breite Palette späterer Nutzungsmöglichkeiten für das westlich der Burgholzstraße gelegene Areal mit dem Gebäude der Anne-Frank-Gesamtschule nach Möglichkeit zu erhalten, wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (ITAB, Dortmund, BNr. 6422-2, Mai 2013) mit einer flächenbezogenen Schallkontingentierung gemäß DIN 45691 ausgewiesen. Im Rahmen dieser im Bebauungsplan festgesetzten Kontingentierung wird unter Bezugnahme auf die nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorte festgelegt, wie viel Lärm von dem geplanten Gewerbegebiet im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum ausgehen darf. Den gutachterlichen Berechnungen folgend setzt der Bebauungsplan ein für den Tag- und Nachtzeitraum differenziertes Grundkontingent fest (tags 53 dB(A), nachts 38 dB(A)). Zusätzlich wird das Plangebiet dahingehend gegliedert, dass unter Berücksichtigung der Lage sowie Entfernung und Empfindlichkeit der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen Richtungssektoren mit differenzierten Zusatzkontingenten gebildet werden. Entsprechend ist einem Richtungssektor, in dessen Richtung ein Immissionsort mit einem gemäß der TA Lärm niedrigeren Lärm-

schutzanspruch liegt oder der eine größere Entfernung zum Plangebiet aufweist, ein höheres Zusatzkontingent zugeordnet.

Das Instrument der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel dient damit indirekt der Umsetzung des in § 50 BImSchG enthaltenen Trennprinzips, demzufolge schutzwürdige und emittierende Nutzungen räumlich einander möglichst so zugeordnet werden sollen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Für die Kontingentierung wurden vier maßgebliche Immissionorte als zu berücksichtigende schützenswerte Nutzungen gewählt, die die zulässigen Schallkontingente einschränken.

Dies ist zum einen südlich des Plangebietes das nächstgelegene, nördliche Wohnhaus einer Reihenhauszeile an der Burgholzstraße (Burgholzstraße 121 - 145), die in einem im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 ausgewiesenen Kerngebiet liegt. Entsprechend der Gebietsausweisung im Bebauungsplan wird hier der Schutzanspruch eines Kerngebietes gemäß TA Lärm zugrunde gelegt, der auch dem Richtwert für Mischgebiete entspricht. Ein weiterer Immissionsort liegt westlich der Burgholzstraße der heutigen Anne-Frank-Gesamtschule vorgelagert. Um hier eventuell auch die Möglichkeit einer späteren Umnutzung des Areals zu einer Wohnbebauung zu berücksichtigen, wird hier die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen. Gleiches gilt für das weiter westlich anschließende Seniorenheim an der Eberstraße. Der vierte berücksichtigte Immissionsort ist die Kleingartenanlage nördlich der Eberstraße, für die im Tagzeitraum der Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt wird. Im Nachtzeitraum ist kein Schutzanspruch zu unterstellen, aus Gründen des Rechenmodells wurde hier aber auch der Tagrichtwert für Mischgebiete angenommen.

Wie die im Ursprungsgutachten (ITAB, Dortmund, BNr. 6422-1, Juli 2012), dem noch die eventuelle Ansiedlung einer Tageseinrichtung für Kinder sowie die Planung einer öffentlichen Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet zugrunde lag, durchgeführten Ermittlungen zu den in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetrieben zeigen, dürfen die zu berücksichtigenden Richtwerte gemäß TA Lärm an einzelnen Immissionsorten zum Teil bereits jetzt aufgrund der bestehenden Genehmigungslage einzelner Betriebe ausgeschöpft werden. Dies trifft z.B. auf das nördlichste der Reihenhäuser an der Burgholzstraße zu, an dem sich die Betriebsgenehmigung der südlich des Plangebietes gelegenen Spedition ausrichtet und hier die Einhaltung des Mischgebietsrichtwertes vorgibt.

Diese bereits vorhandene Vorbelastung der zu berücksichtigenden Immissionsorte durch Gewerbelärm führt zu einer deutlichen Reduzierung der zulässigen Lärmkontingente im Plangebiet. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung ist unter Rückgriff auf Ziffer 3.2.1 der TA Lärm eine Unterschreitung der für die vier Immissionsorte maßgeblichen Richtwerte um 6 dB(A) als Planwerte der

Kontingentierung vorgegeben worden. Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm gilt der von einer zu beurteilenden Anlage ausgehende Immissionsbeitrag auch bei einer gegebenen Vorbelastung oder gar vorhandenen Überschreitung von Richtwerten in der Regel als nicht relevant, wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Entsprechend sind als Planwerte für die Kontingentierung für die Wohnbebauung im Kerngebiet die Richtwerte für Kerngebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)), für den Immissionsort vor der Schule sowie das Seniorenheim an der Eberstraße die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) und die Kleingartenanlage (tags 60 dB(A)) um jeweils 6 dB(A) unterschritten worden.

Diese niedrigen Planwerte haben zu einem für Gewerbegebiete relativ niedrigen Grundkontingent geführt. Für drei Richtungssektoren ist aufgrund der größeren Entfernung zum jeweils maßgeblichen Immissionsort ein Zusatzkontingent zulässig.

Über die Festsetzung im Bebauungsplan wird geregelt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die die Einhaltung dieser Kontingente im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens fachgutachterlich nachweisen können. Das heisst, dass im Baugenehmigungsverfahren für beantragte gewerbliche Nutzungen ein Schallgutachten vom Antragsteller beizubringen ist. Die Schallkontingentierung geht von einer freien Schallausbreitung aus. Die schallabschirmende Wirkung von zu errichtenden Gebäuden, z.B. höhere Hallen, wird im konkreten Antragsgutachten berücksichtigt.

Weitere gewerbliche Emissionen wie Luftschadstoffe, Gerüche und Licht werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften (z.B. TA Luft) überprüft. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass für die zu berücksichtigenden schützenswerten Nutzungen in der Nachbarumgebung keine unzumutbaren Belastungen oder schädliche Umwelteinwirkungen entstehen.

Bezüglich der aus dem vorhabenbedingten Verkehr zu erwartenden Emissionen ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV vorliegen und insofern eine lufthygienische Fachuntersuchung nicht durchgeführt werden musste.

Der vorhabenbedingte Straßenverkehrslärm ist durch die erste schalltechnische Untersuchung sowie eine ergänzende Alternativrechnung ermittelt und bewertet worden. Insgesamt wurde in der ersten, eine kleinteilige gemischte gewerbliche Nutzung unterstellende Untersuchung (ITAB, Dortmund, BNr. 6422-1, Juli 2012) eine Verkehrserzeugung von knapp 600 Fahrten pro Tag (hiervon knapp 30 Lkw) aus dem Plangebiet berücksichtigt. Ausgehend von

einer alleinigen Erschließung des Plangebiets im Anschluss an die Eisenstraße wird für diesen Fall erwartet, dass sich die Verkehre insbesondere auf die Eber- und Eisenstraße als Hauptverkehrsstraßen und die Bornstraße als überörtliche Verbindungen verteilen. Da im Zeitpunkt der Planänderung ein Speditionsbetrieb Interesse an der Nutzung der gesamten Gewerbefläche geäußert hat, ist in der Alternativrechnung (ITAB, Dortmund, BNr. 6422-b09, April 2013) auf der Grundlage der Betreiberangaben eine zweite Verkehrslärmrechnung mit einem deutlich niedrigeren Gesamtverkehrsaufkommen, aber gleichzeitig höherem Lkw-Anteil 240 Fahrten pro Tag (hiervon 140 Lkw) durchgeführt worden. Zu berücksichtigen war hierbei, dass die Eberstraße bereits in der sich in westlicher Richtung erstreckenden LKW-Entlastungszone liegt, in die eine Einfahrt von Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t nur für Anlieger zulässig ist. Entsprechend wurde im Rahmen der zweiten Verkehrslärmberechnung für einen Speditionsbetrieb mit entsprechend höherem Lkw-Aufkommen der Schwerpunkt der Zu- und Abflüsse (70 %) über die Eisenstraße in Richtung Bornstraße betrachtet.

Zusätzlich ist in beide Berechnungen im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ eine Zusatzbelastung für eine zukünftige Erweiterung des Möbelstandortes nördlich des Eisenhüttenwegs eingeflossen.

Es sind exemplarische Immissionsorte an den vier weiterführenden Straßen gewählt worden, um die Verkehrslärmerhöhungen zu überprüfen. Diese umfassen an der Burgholzstraße das gegenüber dem Plangebiet liegende Gebäude der Anne-Frank-Gesamtschule und die an Gewerbegebiete angrenzende Reihenhauszeile weiter südlich des Plangebiets sowie an der Eberstraße die Kleingartendaueranlage und das Seniorenheim. Für die einzelnen Immissionsorte wurden die jeweils zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 überprüft. Für die Reihenhauszeile und das Schulgebäude wurden im Rahmen der Berechnungen die Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde gelegt (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)), für das Seniorenheim die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) und die für Kleingartenanlagen geltenden Orientierungswerte (tags 55 dB(A), nachts 55 dB(A)).

Die Ergebnisse des ersten Gutachtens (ITAB, Dortmund, BNr. 6422-1, Juli 2012) zeigen unter Berücksichtigung der gesamten Verkehrsbelastung mitsamt der planbedingten Verkehrslärmerhöhung, dass an der Schule die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden, an der Reihenhausbebauung sind tagsüber keine und nachts bis maximal 2,4 dB(A) Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete prognostiziert. Die Reihenhauszeile liegt in einem im rechtskräftigen Bebauungsplan 205 ausgewiesenen Kerngebiet. Bei Berücksichtigung der planungsrechtlich maßgeblichen 5 dB(A) höheren Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)) werden an den Reihenhäusern auch nachts die Orientierungswerte eingehalten. An der deutlich stärker von Verkehr geprägten Eber- und Eisen-

straße werden die Orientierungswerte tags um bis zu 14,2 dB(A) (Kleingartenanlage) bzw. 12,5 dB(A) (Seniorenheim, Eberstraße) überschritten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen von bis zu 6,5 dB(A) (Kleingärten) bzw. 14,8 dB(A) (Seniorenheim) zu erwarten. Die Ergebnisse der Alternativrechnung für einen Speditionsbetrieb weichen nur geringfügig hiervon ab, die Unterschiede liegen deutlich unter 1 dB(A). So sind am Seniorenheim an der Eberstraße die Lärmpegel um 0,3 dB(A) niedriger, an der Kleingartenanlage, der Schule und dem Wohnhaus Burgholzstraße 145 dafür 0,1 dB(A) höher.

Für alle Immissionsorte mit Überschreitungen der Orientierungswerte im Planfall, d.h. unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Verkehrs, ist festzuhalten, dass bereits im Bestand eine hohe Lärmvorbelastung vorherrscht und die Orientierungswerte bereits überschritten sind. Dies gilt insbesondere für das Seniorenheim und die Kleingartenanlage an der Eberstraße als stark befahrener West-Ost-Achse.

Die planungsbedingten Verkehrslärmsteigerungen selbst sowie die resultierenden Beurteilungspegel bewegen sich dennoch im noch zumutbaren Rahmen.

Die vorhabenbedingten Erhöhungen der Beurteilungspegel betragen in beiden gerechneten Varianten an allen Immissionsorten maximal 0,3 dB(A) und sind demzufolge als vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar zu bewerten. Ein gesundheitsgefährdender Lärmpegel von über 70 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum wird bis auf eine Ausnahme an keinem Immissionsort überschritten. Lediglich in dem unmittelbar dem Kreuzungsbereich von Eisen- bzw. Eberstraße mit der Burgholzstraße nächstgelegenen Randbereich der Kleingartendaueranlage wird nachts ein Beurteilungspegel von über 60 dB(A) erreicht. Der Beurteilungspegel von 61,5 dB(A) bzw. 61,6 dB(A) beruht in der Hauptsache auf einer Vorbelastung von 61,3 dB(A). Die vorhabenbedingte Steigerung von 0,2 bzw. 0,3 dB(A) bewegt sich unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Die geringfügige Pegelerhöhung ist noch als zumutbar zu bewerten, da sie nur im Nachtzeitraum in dem für die Gesundheit besonders kritischen Bereich von über 60 dB(A) und in einem Rand- bzw. Eckbereich der Kleingartenanlage erwartet wird und insofern die Nutzbarkeit der Kleingärten dadurch nicht wesentlich verschlechtert wird. Der unmittelbare Randbereich der Kleingartenanlage weist darüber hinaus bereits heute durch eine Art Wall eine gewisse Abschirmung gegenüber dem Straßenverkehrslärm auf.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die letzte Arrondierungsfläche des Gewerbestandortes westlich der Bornstraße. Die Mobilisierung dieser mit etwas mehr als 2 ha Umfang relativ kleinen Reservefläche steht im Einklang mit grundlegenden stadtplanerischen Zielen, wie dem sparsamen Umgang mit Boden und dem Vorrang einer Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bzw. Umwidmung von Freiraum in gewerbliches Bauland. Gleichzeitig wird Gewerbebetrieben mit einer hohen Orts- und eventuell Kundenbindung im

Stadtbezirk die Möglichkeit gegeben, hier ihren Standort zu wählen, so dass Arbeitsplätze im Stadtgebiet gesichert werden können. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Planungsziele und der Geringfügigkeit der planbedingten zusätzlichen Belastungen sind die resultierenden Beurteilungspegel trotz ihrer teilweise deutlich über den jeweiligen Orientierungswerten liegenden Höhe als noch zumutbar zu bewerten.

In Bezug auf die im Vergleich zur Burgholzstraße deutlich stärker befahrene und lautere Eisen- und Eberstraße, an der die besonders hohen Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, ist zudem anzuführen, dass hier der zukünftige und im Prognoseverkehrsnetz berücksichtigte Bau der sogenannten Nordtangente als neuer West-Ost-Verbindung zu Entlastungen führen wird. Nach den Prognoseverkehrszahlen können Pegelverringerungen von bis zu 2 dB(A) eintreten, die damit auch die vorhabenbedingte Zusatzbelastung um ein Vielfaches kompensieren würden.

Es liegen auf der Ebene der Bauleitplanung auch keine Anhaltspunkte vor, dass verkehrsregelnde, organisatorische Maßnahmen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm notwendig werden.

7.6 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub

Der östliche Randbereich des Plangebiets ist in der Dortmunder Karte der Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen als Industriefläche gekennzeichnet.

Für den Ostteil des Plangebiets liegt dem Umweltamt eine Untersuchung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg, Herdecke (Grundstück Burgholzstraße / Eisenstraße in Dortmund – Untersuchung auf Bodenverunreinigung, 04.05.1988) und für den übrigen Bereich eine Untersuchung des Büros Angewandte Geologie AWG Rummel & Knüfermann, Dortmund (Bodenuntersuchungen Burgholzstraße / Eisenstraße, Dortmund, 20.03.2003) vor. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Gesamtfläche mit künstlichen Auffüllungen von 1 bis 2 m Mächtigkeit versehen ist, die mit Aschen, Schlacken und Bauschutt durchsetzt sind. Die Analytik hat bei den damaligen Untersuchungen für innerstädtische Flächen nur unauffällige Schadstoffgehalte ermittelt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass für eine rein gewerbliche Nutzung des Plangebiets Gefährdungen oder Nutzungseinschränkungen nicht zu erkennen sind. Eine gezielte Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird allerdings durch die Untere Bodenschutz- und Untere Wasserbehörde der Stadt Dortmund ausgeschlossen.

Der in der Dortmunder Verdachtsflächenkarte als Industriefläche gekennzeichnete östliche Randbereich des Plangebiets ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Der Plan enthält einen textlichen Hinweis für

diesen Teilbereich, demzufolge im Baugenehmigungsverfahren mit der Forderung nach weiteren Detailuntersuchungen zu rechnen ist.

Über diesen Hinweis für den gekennzeichneten Teil des Plangebiets hinaus enthält der Bebauungsplan textliche Hinweise für den gesamten Planbereich.

Der Hinweis „Erdarbeiten / Bodenbewegungen“ verweist auf die Verpflichtung, Anhaltspunkte für weitere, über den im Planverfahren vorhandenen Kenntnisstand hinausgehende Bodenverunreinigungen und –veränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Weitere Untersuchungen sowie Maßnahmen können gegebenenfalls gefordert werden.

Die Hinweise „Bodenaushub“ und „Abfallwirtschaft“ verweisen darauf, wie mit Bodenaushub, Abbruchabfällen sowie dem Einsatz von Recyclingmaterial (Baustoffe und Einbau in Böden) in Abhängigkeit von einer Belastung umzugehen ist. Die Hinweise verweisen auf notwendige Abstimmungs- bzw. Genehmigungsverfahren mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Dortmund.

7.7 Bergbau

Die beteiligte Abteilung 6 - Bergbau und Energie - der Bezirksregierung Arnsberg teilte mit, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen und inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I“ und über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Westfalia – Gas“ (Eigentümerin jeweils ThyssenKrupp AG, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Vermessung / Markscheidewesen, Essen) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“ (Erlaubnisinhaberin RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen) liegt.

Unter dem Plangebiet hat im tiefen Bereich die Gewinnung von Steinkohle durch das 1966 stillgelegte Bergwerk „Kaiserstuhl“ stattgefunden. Die Abteilung 6 - Bergbau und Energie - der Bezirksregierung Arnsberg hat mitgeteilt, dass aus diesen Gewinnungstätigkeiten mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen sei.

Weder die beteiligte ThyssenKrupp Real Estate GmbH noch die RTWH Aachen äußerten Bedenken.

7.8 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 vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit von Methangas.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind bisher nicht bekannt. Im Rahmen der Änderung Nr. 7 wurde in den Bebauungsplan 205 ein Hinweis aufgenommen, der die vorsorgliche Empfehlung enthält, unter geplanten Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem zu planen und zu installieren. Zudem wird im Baugenehmigungsverfahren hierauf hingewiesen.

7.9 Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51a des Wassergesetzes für das Land NW (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt. Eine gezielte Versickerung ist jedoch nach Angaben der Unteren Wasserbehörde und Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund aufgrund vorhandener künstlicher Bodenauffüllungen nicht möglich.

Das Plangebiet verfügt über eine Anschlussleitung an den bestehenden öffentlichen Mischwasservorfluter in der Burgholzstraße. Die maximale über den vorhandenen privaten Anschlusskanal einleitbare Niederschlagswassermenge beträgt 80 l / s.

Im Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung und gegebenenfalls Versiegelung des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser nur zeitverzögert der Kanalisation zugeführt wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher im Rahmen eines nach der DIN 1986-100 zu führenden Überflutungsnachweises nachzuweisen, dass über geeignete Rückhaltemaßnahmen (z.B. Mulden, Rigolen, Teiche, Stauraumkanal) die vorhandene Einleitungskapazität (Drosselabfluss) von 80 l / s nicht überschritten wird. Dabei ist eine Regenspende von r 15, 30 = 244 l / (s*ha) sowie eine Regendauer von 15 Minuten zu berücksichtigen.

Das Tiefbauamt der Stadt Dortmund hat im Rahmen einer überschlägigen Berechnung ermittelt, dass bei einer in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet zu erwartenden maximalen versiegelten Fläche von unter 2 ha und der oben genannten Regenspende ein Rückhaltevolumen von circa 370 m³ ständig vorzuhalten ist. Die einzuhaltende Drosselwassermenge von hier 80 l/s muss, in einem der Rückhaltung nachgeschalteten Schachtbauwerk (= Drosselschacht), über eine Drosseleinrichtung erfolgen. Weiterhin sind für Flachdächer und Innenhöfe Notentwässerungen vorzusehen, die mittels getrennter Leitungen in eine Rückhaltung zu führen sind. Durch entsprechende Notentwässerungswege sind oberflächige Ableitungen, nach Überschreiten der nach den anerkannten Regeln der Technik bemessenen Rückhalteanlagen, vorzusehen. Hierbei hat der Abfluss schadlos zu erfolgen, ohne Nachbargrundstücke bzw. andere zu gefährden. Es ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser auf die Nachbargrundstücke gelangt (z.B. durch Aufkantungen, Böschungen oder eine Schutzmauer, wie sie derzeit in der Örtlichkeit bereits vorhanden ist). Ob und welche Maßnahmen nach Umsetzung des im Baugenehmigungsverfahrens zu fordernden und der DIN 1986-100 entsprechenden Überflutungsschutzes und nach Anwendung der Dortmunder Entwässerungssatzung notwendig werden, ist in Abhängigkeit von der konkreten geplanten Geländemodellierung sowie Bebauung des Plangebietes zu prüfen.

Das tatsächlich notwendige Rückhaltevolumen hängt von der im Rahmen der Realisierung und tatsächlichen Bebauung des geplanten Gewerbegebietes resultierenden Versiegelung der Fläche ab. Es kann somit erst bei Vorliegen konkreter Bauanträge endgültig berechnet werden. Die Ausbildung der Rückhalteanlagen ist dabei vielfältig möglich, zum Beispiel durch Stauraumkanäle, Kastenrigolen, Regenrückhaltebecken etc.. Welche technische Maßnahme bzw. Maßnahmenbündel zum Einsatz kommen, ist in Abhängigkeit von der konkret geplanten und beantragten Bebauung des Gewerbegebietes zu prüfen.

Der erforderliche Rückhalteraum kann über Maßnahmen zur Verlangsamung des Niederschlagsabflusses wie eine Dachbegrünung reduziert werden.

Der bestehende Anschlusskanal kann im Rahmen der Neubebauung des Plangebietes durch eine oder mehrere Anschlussleitungen an die bestehende Kanalisation in der Burgholzstraße ersetzt werden. In der Summe dürfen diese Anschlüsse die im Zeitpunkt des Planverfahrens vorhandene Einleitungskapazität von 80 l / s nicht überschreiten. Da hier der Baumschutz der in der Burgholzstraße stehenden Platanen zu berücksichtigen ist, ist die Verlegung von Leitungen oder Kanälen im Einzelfall mit dem Umweltamt und Tiefbauamt der Stadt Dortmund abzustimmen.

Die abwassertechnischen Anlagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über einen beim Tiefbauamt einzureichenden Entwässerungsantrag dort geprüft und später vor Ort durch den städtischen Abwasserbetrieb abgenommen.

Der Bebauungsplan enthält einen diesbezüglichen textlichen Hinweis. Im Rahmen des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages ist geregelt, dass der Vorhabenträger bzw. seine Rechtsnachfolger im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis einer ausreichenden Regenrückhaltung erbringen müssen.

7.10 Klimaschutz, Energieeffizienz, regenerative Energien

Grundsätzlich stellt die Inanspruchnahme der bislang weitgehend unversiegelten und z. T. auch durch Vegetation gekennzeichneten Fläche durch das geplante Gewerbegebiet eine Zunahme der lokalen Versiegelung dar. Allerdings wird der neu entstehende Versiegelungsgrad durch die Festsetzung der zu bepflanzenden privaten Flächen entlang der Burgholzstraße und Eisenstraße begrenzt (siehe Punkt 5.4). In der Summe machen die mit Pflanzgeboten versehenen privaten Grundstücksflächen einen Anteil von circa 15 % an den auszuweisenden Gewerbegebieten aus. Die Festsetzung großer zusammenhängender Grünflächen leistet einen Beitrag zur klimatischen Optimierung des Planvorhabens in Bezug auf eine generelle CO_2-Reduzierung, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen und letztlich auch eine Begrenzung innerstädtischer Aufheizungseffekte und Hitzeinseln zugunsten eines besseren lokalen Kleinklimas. Die durch Festsetzungen vorgeschriebenen Baumpflanzungen für Stellplatzanlagen können ebenfalls einen Beitrag zur klimatischen Optimierung grundsätzlich mit Neuversiegelungen verbundener Vorhaben leisten.

Einen ebenfalls wichtigen Beitrag zu einer insgesamt Klima schützenden Stadtentwicklung können die sparsame bzw. effiziente Nutzung primärer Energien sowie der erhöhte Einsatz regenerativer Energien im Rahmen konkreter Bauvorhaben leisten. Gemäß der zur Zeit des Planverfahrens aktuellen Dortmunder Ratsbeschlusslage (letzter Stand 08.07.2010) zum Thema Energieeffizienz im Neubau ist die Erstellung von Energiekonzepten für Neubaugebiete in Bebauungsplänen mit mehr als 5 ha Nettobauland erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 205 und somit auch die als Gewerbegebiet auszuweisende Fläche liegen mit etwas mehr als 2 ha deutlich unterhalb dieser Größenordnung. Insofern ist kein Energiekonzept für die Bebauungsplanänderung Nr. 7 zu erstellen.

Allerdings ist nach dem oben genannten Ratsbeschluss für Nichtwohngebäude eine mindestens 10 %ige Unterschreitung des gemäß der EnEV 2009 höchstzulässigen Primärenergiebedarfs im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Veräußerung städtischer Grundstücke sicherzustellen. Ersatzweise sind zumindest 50 % der Dachflächen eines Nichtwohngebäudes zu begrünen oder eine Fotovoltaikanlage mit mindestens 1 kWp Leistung pro 50 qm Dachfläche zu installieren. Nach dem Ratsbeschluss kann dies alternativ durch verbindli-

che Vorgaben (Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertragliche Regelungen) oder freiwillig durch Beratung verfolgt werden.

Grundsätzlich ist bei Nichtwohngebäuden zu berücksichtigen, dass diese je nach Gebäudetyp und Nutzung, z. B. Bürogebäude, Lagerhalle, Produktionshalle, sehr unterschiedliche Energiebedarfe und -bilanzen aufweisen.

Aus diesem Grund stellen vertragliche Regelungen anstatt einer Festsetzung einer bestimmten technischen Maßnahme die Umsetzung der vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen energetischen Vorgaben sicher. Diese Regelungen sind in den Grundstückskaufverträgen der Stadt Dortmund und der Eigentümerin des östlichen Fremdgrundstücks mit den zukünftigen Käufern bzw. Nutzern der Flächen zu treffen. Die Eigentümerin des östlichen Fremdgrundstücks (Flurstücke 391, 393) verpflichtet sich in dem zwischen ihr und der Stadt Dortmund abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, die entsprechenden energetischen Anforderungen zu erfüllen bzw. entsprechende Regelungen zur Energieeffizienz vertraglich und damit verbindlich mit ihren Rechtsnachfolgern zu vereinbaren.

Konkret werden die Verträge regeln, dass zukünftige Vorhabenträger bzw. Bauherren primär verpflichtet werden, ihre Bauvorhaben so zu gestalten, dass eine mindestens 10 %ige Unterschreitung des gemäß der EnEV 2009 höchstzulässigen Primärenergiebedarfs erreicht wird. Analog zu oben genanntem Ratsbeschluss werden die Verträge als Ersatzmaßnahmen für die EnEV-Unterschreitung eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen oder die Installation und den Betrieb einer Fotovoltaikanlage mit mindestens 1 kWp Leistung pro 50 qm Dachfläche vorgeben.

Der Nachweis der entsprechenden Maßnahmen muss im Baugenehmigungsverfahren durch den jeweiligen Bauantragsteller erbracht werden. Entsprechend der aktuellen Ratsbeschlusslage können aber Ausnahmen zugelassen werden, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht durch die innerhalb der üblichen Nutzungsdauer eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Sollte zum Zeitpunkt konkreter Bauvorhaben z.B. eine novellierte EnEV strengere energetische Anforderungen als die vertraglich vereinbarten umfassen, so sind die neuen gesetzlichen Regelungen im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

8. Ver- und Entsorgung

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

von konkreten Bauvorhaben sowie zugehöriger Brandschutzkonzepte, sichergestellt. In Abhängigkeit von der Gestaltung zukünftiger Bauvorhaben im Plangebiet ist der notwendige Umfang und Standort eines Müllsammelplatzes im Baugenehmigungsverfahren mit der EDG Entsorgung Dortmund GmbH abzustimmen. Den Anforderungen der EDG entsprechend soll der Standort möglichst nahe an der Anbindung des Gewerbegebietes an die Eisenstraße liegen. Die Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Dortmund (Abfallsatzung bzw. AbfS) ist anzuwenden. Gemäß § 20 AbfS soll i.d.R. eine Entfernung von 15 m nicht überschritten werden.

9. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem teilweisen Bombenabwurfgebiet.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung des Plangebiets vorgenommen. Das bei Anträgen anzugebende Zeichen der Bezirksregierung Arnsberg lautet 22.5.20-02 (59/2/36249).

Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung, u.a. eine Blindgängerverdachtsstelle südlich des Plangebiets, aber im Einwirkungsbereich des Plangebiets festgestellt. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Sicherheitszone um die Verdachtsstelle in einem 20-Meter-Radius markiert. Aus Sicherheitsgründen ist die Verdachtsstelle vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Sicherheitszone durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Überprüfung ist vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu beantragen. Da sich die Verdachtsstelle unterhalb eines Gebäudes befindet, ist ein entsprechender zeitlicher Vorlauf zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis für den betreffenden Teilbereich des Plangebiets.

Die Luftbildauswertung konnte darüber hinaus nicht ausschließen, dass weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet liegen. Aus diesem Grund ist vor Erdbewegungsmaßnahmen ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Maßnahmen sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu beantragen.

Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

Aufgrund der erkennbaren Kriegsbeeinflussung ist für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für

Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht erforderlich. Die Verwaltungsvorschrift ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm erhältlich.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Texthinweis für den gesamten Planbereich.

10. Denkmalschutz

Konkrete Belange des Denkmalschutzes sind nach vorhandenem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe LWL-Archäologie, Olpe für den gesamten Planbereich zur denkmalrechtlichen Meldepflicht, da bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können.

Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmäler sind kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde. Dies können z.B. Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen wie Mauern und Gräben, Höhlen und Spalten, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, z.B. Versteinerungen, Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens, sein.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

11. 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.

Durch die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans 205 wird der Wert der im Plangebiet liegenden Grundstücke erhöht. Es erfolgt auch kein Eingriff in eine im Plangebiet ausgeübte Nutzung.

Insofern sind durch die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans 205 keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

12. Flächenbilanzierung

Gewerbegebiet	circa 24.145 qm
(hiervon Flächen mit Pflanzgeboten	circa 3.480 qm)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	circa 425 qm
Gesamtgröße des Plangebiets	circa 24.570 qm

13. Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine Anpassung des nördlich des geplanten Gewerbegebietes verlaufenden Gehwegs der Eisenstraße an die Gehwegbreite im weiteren östlichen Verlauf in einer Breite von 3,00 m vor (siehe Punkt 6). Der Bebauungsplan umfasst den betreffenden, auszubauenden Abschnitt des Gehwegs und setzt ihn als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Gesamtkosten für den Ausbau des Gehwegabschnittes werden vom Tiefbauamt der Stadt Dortmund mit 68.000 € angegeben. Die Kosten sind anteilig von den Eigentümern der zukünftig als Gewerbegebiete vorgesehenen Grundstücken zu tragen, d.h. der Stadt Dortmund und des Fremdeigentümers der Flurstücke 391, 393. Die anteilige Kostenübernahme wird im Rahmen des zwischen dem Fremdeigentümer und der Stadt Dortmund abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt. Dabei ist ein Kostenverteilungsschlüssel berücksichtigt worden, der den Flächenanteilen der beiden Eigentumsparteien entspricht. Demzufolge hat der Fremdeigentümer einen Anteil von 45 % bzw. 30.600 € zu tragen, während die Stadt Dortmund ihrem Flächenanteil von 55% entsprechend 37.400 € zu tragen hat. Bezüglich dieses Anteils ist davon auszugehen, dass die Verpflichtung zum Ausbau und zur Tragung der Kosten kaufvertraglich auf den bzw. die zukünftigen Käufer des Gewerbegebietes übertragen wird.

Neben den Straßenbaukosten sind Kosten in Höhe von circa 60.000 € für 74 Ersatzbaumpflanzungen für den der Stadt Dortmund gehörenden Flächenanteil zu berücksichtigen. Diese Kosten fallen allerdings dann nicht bei der Stadt Dortmund an, wenn die Baumfällungen erst durch einen späteren Käufer und Nutzer der Flächen vorgenommen werden und dieser die Baumfällungen im Rahmen eines Bauantragsverfahrens beantragt. Die Kosten für die 24 Ersatzpflanzungen (circa 20.000 €), die für Baumfällungen in dem im Fremdeigentum liegenden Flächenteil (Flurstücke 391, 393) notwendig werden, sind von der Eigentümerin oder deren Rechtsnachfolgern zu tragen, sobald von diesen entsprechende Baumfällanträge gestellt werden.

Insgesamt können nach heutigem Kenntnisstand der Stadt Dortmund im Rahmen der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 205 formal folgende Kosten entstehen:

- circa 37.400 € als Anteil für den Gehwegausbau
- circa 60.000 € für Baumersatzpflanzungen

Summe = 97.400 €.

Es ist davon auszugehen, dass die Verpflichtung zum Ausbau des Gehweges auf eigene Kosten sowie die nötigen Baumersatzpflanzungen auf die künftigen Nutzer des Gewerbegebietes bzw. Rechtsnachfolger des Fremdeigentümers sowie der Stadt Dortmund übergehen.

Insgesamt wird der erst aufgrund der Bebauungsplanänderung erzielbare Gewinn aus dem Verkauf der städtischen Teilflächen unter Berücksichtigung der anfallenden anteiligen Kosten für die Herstellung des Gehweges, die Beseitigung des derzeitigen Baumbestandes und die notwendigen Baumersatzpflanzungen den Buchwert der Teilflächen erheblich überschreiten.

Dortmund, 06.11.2013

W i l d e

Ltd. Städt. Baudir.

Dortmunder Sortimentsliste 2013

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