

Begründung

zum Bebauungsplan

Lü 152 - Indupark -

Änderung Nr. 5

Entwurf



1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich ..	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans	4
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
4. Städtebauliches Konzept	10
5. Festsetzungen der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans	11
5.1 Bebauung	11
5.2 Verkehr	14
5.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	15
6. Schallschutz	15
7. Kampfmittel	16
8. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbau	16
9. Umweltbelange	17
9.1 Umweltrelevante Auswirkungen	18
9.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	19
9.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	20
9.4 Anwendung der Bodenschutzklausel	20
9.5 Klimaschutz	20
10. Gestaltungsfestsetzungen	21
11. Denkmalschutz	21
12. Städtebauliche Zahlenwerte	22
13. Kosten	22

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplanes LÜ 152 - Indupark - Änderung Nr. 5 liegt innerhalb des Stadtbezirks Lütgendortmund im Ortsteil Oespel, südöstlich der Brennaborstraße bzw. nordöstlich der Borussiastraße und umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha. Die Fläche ist identisch zu der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans LÜ 152. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich das Grundstück der ehemaligen Möbelhäuser (Flurstücke 720 und 1032) und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze der Brennaborstraße,

im Osten durch den angrenzenden, bestehenden Einzelhandelsbetrieb,

im Südosten durch den Wendenweg,

im Süden und Westen durch die angrenzenden, bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

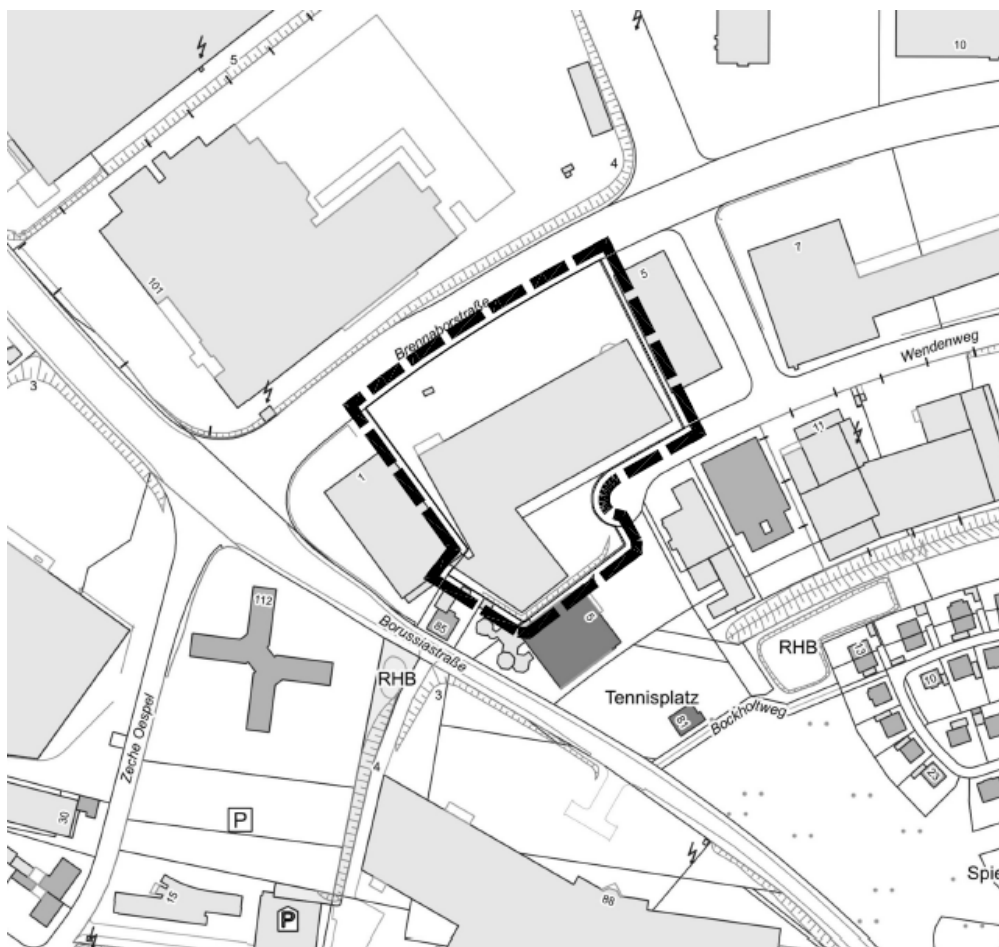


Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage innerhalb des Induparks im Dortmunder Westen. Der Indupark ist ein gewerblich genutzter Bereich, der sich zu einem wichtigen Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt hat. Das angebotene Sortiment reicht von Möbelhäusern über Bau- und Gartenmärkte bis hin zu Gütern für den täglichen Bedarf. Im Indupark sind allerdings auch andere Gewerbebetriebe sowie Sport- und Freizeitnutzungen (z.B. Boulder- und Trampolinhalle, Fitnessstudio) vorhanden.

Die Immobilie Brennaborstraße 3 im Plangebiet wurde bisher als Möbelhaus genutzt, entsprechend ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet für Möbelhäuser festgesetzt.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich die Brennaborstraße, welche eine wichtige Ost-West-Achse im Indupark darstellt. Dahinter folgt ein Verkaufsstandort der Firma Metro. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Bettenfachgeschäft, im Süden ein Kfz-Handwerksbetrieb sowie ein Tennisclub. Direkt östlich angrenzend befindet sich eine Weinfachhandlung. Der direkt umgebende Bereich ist – mit Ausnahme des Tennisclubs – gewerblich geprägt.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt liegt eine Anfrage zur Ansiedelung eines Indoor-Spielplatzes und/oder eines Fitnessstudios am Standort des bisherigen Möbelhauses an der Brennaborstraße 3 im Indupark vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes LÜ 152, Änderung Nr. 2, der an dieser Stelle zwei Sondergebiete (Teil 1 und Teil 2) für Möbelhäuser festsetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind nur Möbelmärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit begrenztem Warenangebot und einer Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² zulässig. Die Verkaufsfläche ist in zwei separate Bereiche aufgeteilt, kann allerdings der Festsetzung entsprechend auch durch ein einzelnes Möbelhaus genutzt werden.

Da die angestrebte Nutzung als Indoor-Spielplatz und/oder Fitnessstudio auf dieser Grundlage nicht zulassungsfähig ist, ist die angestrebte Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans LÜ 152 mit der Zielsetzung einer geänderten Sondergebietsfestsetzung erforderlich. Die bereits festgesetzte Nutzungsoption „Möbelhaus“ soll dabei beibehalten werden, um eine zukünftige Reaktivierung der Fläche für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel entsprechend der Zielsetzung für den Sondergebietsstandort Indupark (s. Kapitel 3, Masterplan Einzelhandel) weiterhin zu ermöglichen. Diese Festsetzung soll an den aktuellen Stand der Rechtsprechung angepasst werden, da es für eine gebietsbezogene Deckelung von Betriebsanzahl und Verkaufsfläche an einer Rechtsgrundlage fehlt. Außerdem sollen die Begrifflichkeiten der Sortimentsbeschränkungen an den aktuellen Masterplan Einzelhandel 2021 angepasst werden.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) beinhaltet in Kapitel 6.5 Festlegungen für die Zulassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Einschlägig sind die nachfolgenden Ziele und Grundsätze:

Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in ☐llgemeinen Siedlungsbereichen

Das Plangebiet liegt im ☐llgemeinen Siedlungsbereich (siehe unten: „Regionalplan Ruhr“)

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Im Sondergebiet wird nur das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment „Möbel“ zugelassen, zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10% der Verkaufsfläche und konkret benannte Einzelsortimente beschränkt. Diese Beschränkungen gelten im Bestand bereits und werden lediglich in der konkreten ☐usgestaltung an rechtliche Vorgaben angepasst (s. Kapitel 5.1). Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu befürchten.

Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Da das Plangebiet eine vergleichsweise geringe Größe im Verhältnis zu bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung und in der Stadt Dortmund insgesamt besitzt, ist ausgeschlossen, dass der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner*innen der Stadt für die geplanten Sortimentsgruppen überschreitet. Hinzu kommt, dass die Zentralität der Sortimentsgruppe „Möbel, Matratzen / Bettwaren“ laut Masterplan Einzelhandel 2021 lediglich bei 89 liegt, d.h. aktuell fließt in diesem Bereich Kaufkraft in die Nachbarstädte ab.

Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer ☐nteil zentrenrelevanter Randsortimente

Es wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um dem Kernsortiment sachlich zugeordnete Randsortimente handelt.

Grundsatz 6.5-6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

☐ufgrund der geringen Größe der überbaubaren Fläche (rd. 8.900 m²) und der Beschränkung von Randsortimenten auf 10% der Verkaufsfläche ist ausgeschlossen, dass zentrenrelevante Randsortimente den Wert von 2.500 qm Verkaufsfläche überschreiten.

Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen

Bei dem Sondergebietsstandort „Indupark“ handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben umfasst. Für das Plangebiet wird die bereits geltende Festsetzung inhaltlich im Wesentlichen übernommen und lediglich an Erfordernisse der Rechtsprechung angepasst. Im Plangebiet bleibt damit lediglich Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auch weiterhin nur als Randsortimente, beschränkt auf einzelne konkrete Sortimente und auf 10% der Verkaufsfläche, zulässig. Sofern dies formell dennoch als Verfestigung der bestehenden Agglomeration anzusehen ist, werden jedenfalls über die Übernahme der Beschränkung von Kern- und Randsortimenten bei der Änderung Nr. 5 ausreichende Vorkehrungen getroffen, um die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu minimieren und eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen.

Grundsatz 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche findet Berücksichtigung. Da die bereits geltenden Festsetzungen zum Einzelhandel, die auch Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen im Sinne des REHK beinhalten, in ihrem wesentlichen Inhalt beibehalten und lediglich an Erfordernisse der Rechtsprechung angepasst werden, ergibt sich keine neuer Abstimmungsbedarf. Weitere Ausführungen sind unter dem Punkt „Regionales Einzelhandelskonzept“ zu finden.

Regionalplan Ruhr

Im rechtswirksamen Regionalplan Ruhr des RVR von 2024 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Änderungen entspricht damit der höheren Planungsebene.

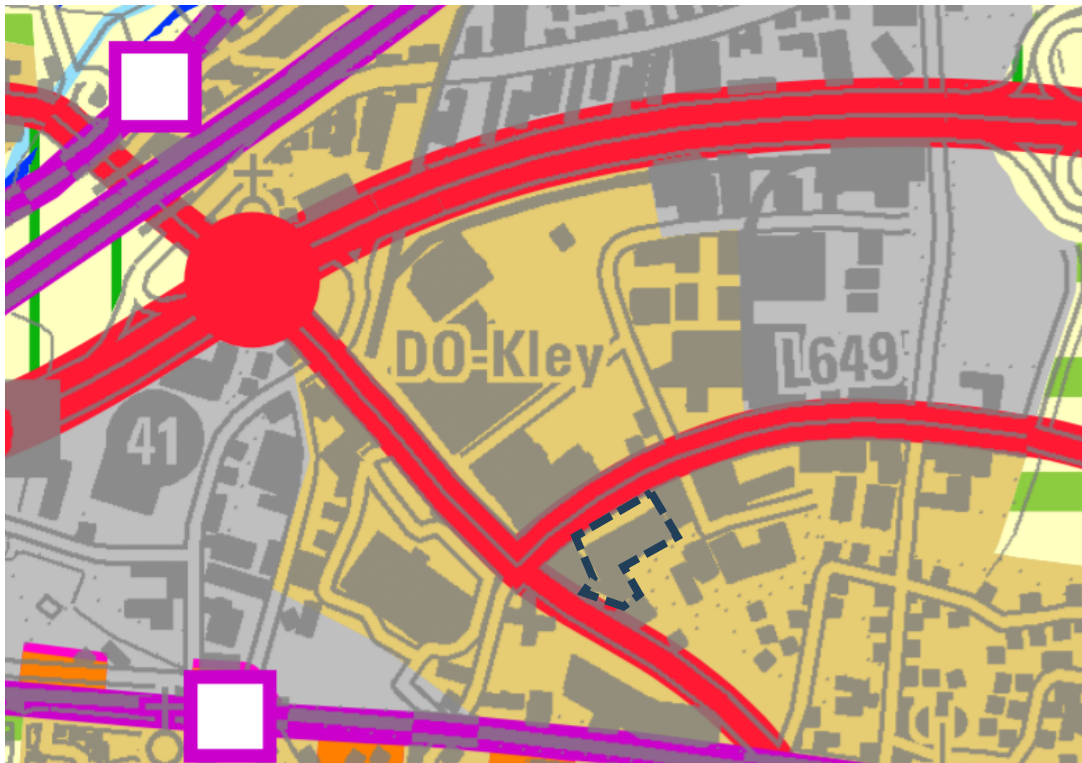


Abbildung 2: Regionalplan Ruhr

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Dortmund wird das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Handel dargestellt. Da diese Nutzung auch weiterhin bestehen bleibt und lediglich um ☐anlagen für sportliche Zwecke erweitert wird, ist die Entwicklung der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans LÜ 152 aus dem FNP grundsätzlich als gegeben anzusehen. Um die Erweiterung des Nutzungskatalogs auch im FNP darzustellen, wird dieser nach ☐abschluss des Bauleitplanverfahrens dahingehend berichtigt, als dass neben der ☐usweisung „GH“ noch ein „SF“ für Sport- und Freizeitanlagen ergänzt wird. Die Bereiche unmittelbar nördlich und südlich des Plangebiets sind als Gewerbegebiet dargestellt.

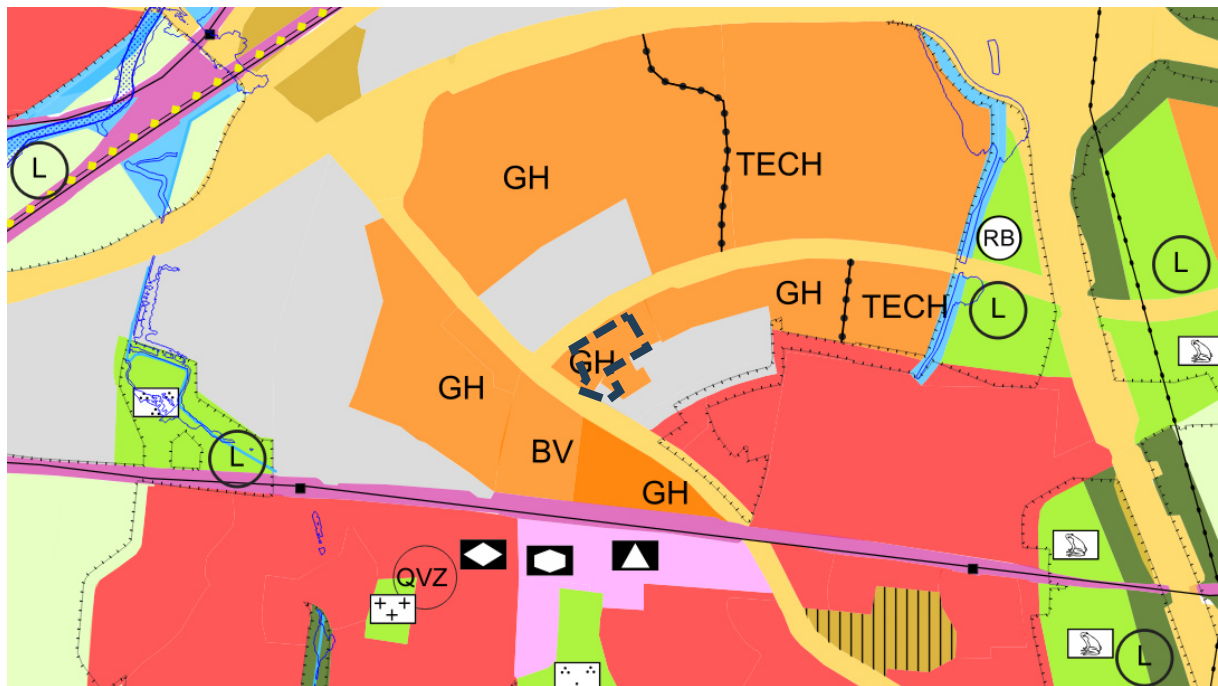


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund

Landschaftsplan Dortmund

Der Landschaftsplan Dortmund setzt für das Plangebiet selbst nichts fest. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 27: In der Meile – Im weißen Feld – Oespel. Das aus mehreren Teilflächen bestehende LSG wird durch zahlreiche Verkehrswege – insbesondere die Autobahnen 40 und 45 – zerschnitten. Das Schutzgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt – vorzugsweise Ackerbau –, wobei allerdings mehrere Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet worden sind. Dies ist insbesondere in den Bereichen „Im Weißen Feld“ und „Meilengraben“ erfolgt, wo parkähnliche Wiesenflächen, Hochstaudenfluren und Feldgehölze einander abwechseln. Der ökologisch umgestaltete Bachlauf „Meilengraben“ ist südlich der S-Bahnlinie meist trocken.

Zwischen 40 und Brennaborstraße befindet sich ein naturnah gestaltetes dicht bewachsenes Regenrückhaltebecken mit Dauerstaufächen, Ufergehölzen und Hochstaudenfluren. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der 45 werden vom ebenfalls ökologisch umgestalteten Oespeler Bach durchflossen. Der Bach mündet in ein großes Regenrückhaltebecken; daneben befindet sich ein Pappelwäldchen. Im Schutzgebiet befindet sich neben einigen Hofstellen und Einzelhäusern eine größere Streusiedlung im Bereich Julius-Vogel-Straße, Im Weißen Feld und In der Oevescheidt.

Für das Plangebiet hat das Landschaftsschutzgebiet jedoch keine direkten Konsequenzen.

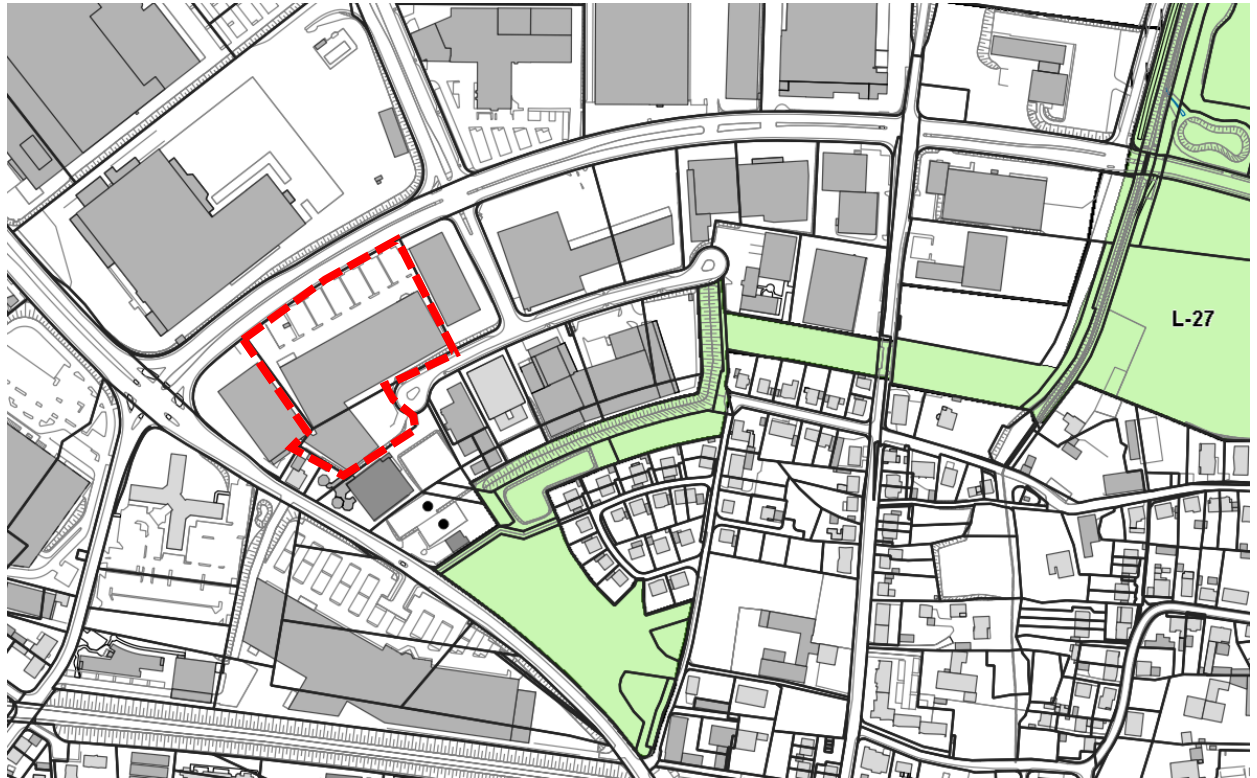


Abbildung 4: Landschaftsplan der Stadt Dortmund

Bestandssituation

Das Gesamtgelände der Bebauungsplanänderung wurde in der Vergangenheit durch großflächigen Einzelhandel (zwei Möbelhäuser) genutzt. Nach Fortzug des größeren Möbelhauses und der künftigen Aufgabe des kleinflächigeren Möbelhauses steht das Gebäude an der Brennaborstraße perspektivisch leer.

Bei der Immobilie Brennaborstraße 3 handelt es sich um auf großflächigen Einzelhandel zugeschnittene Hallen, deren baulicher Zustand so gut ist, dass sie mit geringfügigen Umbauten auch als Indoor-Spielplatz und/oder Fitnessstudio genutzt werden können.

Zwischen dem Gebäude und der Brennaborstraße befindet sich die Parkplatzanlage mit 146 Stellplätzen. Der Parkplatz ist durch Grünstreifen gegliedert. Darüber hinaus ist er mit 26 z.T. schon größeren Rotbuchen bepflanzt.

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



Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel 2021 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept - der Stadt Dortmund (kurz MPEH 2021) wurde am 15. Juni 2023 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB verabschiedet. Übergeordnete Ziele sind unter anderem die Erhaltung und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Dortmunds, die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche einschließlich der City, die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung und gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (i.S.v. § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO).

Neben den zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungsstandorten und Sonderstandorten Nahversorgung definiert der MPEH 2021 auch die sogenannten Sondergebietsstandorte als Gebietskategorie. Diese sollen der räumlichen Bündelung

von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Es handelt sich um drei Standortbereiche im Stadtgebiet: ☐plerbeck-Ost, die Bornstraße und den Indupark. Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in diesen Sondergebietsstandorten im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten zu beschränken, um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind aus diesen Gründen auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Betrieb zu beschränken. ☐uch soll die räumliche ☐usdehnung des Sondergebietsstandortes „Indupark“ nicht erweitert werden.

Regionales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) gilt in der Fassung der 3. Fortschreibung (2020) für die Stadt Dortmund. Es beinhaltet Steuerungsregeln u.a. für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Regel 2) und für Einzelhandelsagglomerationen (Regel 4). Im vorliegenden Fall ist jedoch keine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die bereits geltenden Festsetzungen, die auch Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen im Sinne des REHK beinhalten, werden in ihrem wesentlichen Inhalt beibehalten und lediglich an Erfordernisse der Rechtsprechung angepasst. ☐uch die betriebstypenspezifische Sortimentsabgrenzung für Möbelhäuser des REHL wird dabei berücksichtigt. Somit ist ein Regionales Konsensverfahren für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Umnutzung vorhandener baulicher ☐nlagen handelt, entspricht das städtebauliche Konzept dem baulichen Bestand. Es soll eine interne ☐ufteilung des entlang der Brennaborstraße ca. 128 m langen Hallenkomplexes erfolgen, so dass zwei voneinander unabhängige Nutzungen untergebracht werden können. Beide Nutzungen haben ihre Eingänge zur Brennaborstraße ausgerichtet und nutzen die gemeinsame Stellplatzfläche.

5. Festsetzungen der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans

5.1 Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der grundlegenden Zielsetzung ist im Plangebiet die kurzfristige Errichtung von einem Indoor-Spielplatz und/oder einem Fitnessstudio vorgesehen. Diese Nutzungen wären grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Darüber hinaus soll dem Eigentümer jedoch weiterhin – im Einklang mit den städtebaulichen Zielen für den Sondergebietsstandort Indupark – die Möglichkeit gegeben werden, auch den bisher zulässigen Möbel-Einzelhandel am Standort zu betreiben. Da großflächiger Einzelhandel gem. § 11 ☐bs. 3 BauNVO regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist, ist somit auch weiterhin ein Sondergebiet

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO festzusetzen. Das Sondergebiet erhält künftig die Zweckbestimmung „Möbelhaus, Sport und Freizeitbetriebe“.

Somit besteht neben der Möglichkeit die beiden zuvor genannten Nutzungen auf der Fläche zu betreiben, das Potenzial eine größere Auswahl der Betriebe der Anlagen für sportliche Zwecke wie Soccerhallen, Padelhallen, Tennisplätze, Kletterhallen etc. im Plangebiet zu realisieren. Darüber hinaus ist auch eine Nutzung als Möbelhaus weiterhin möglich.

a) Großflächiger Einzelhandel

Die geltenden Festsetzungen der Änderung Nr. 2 werden in ihrem wesentlichen Inhalt beibehalten. Eine Anpassung wird lediglich erforderlich, da die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche nach zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung nicht gebietsbezogen begrenzt werden können. Somit ist die Option, die Fläche entweder durch ein oder durch zwei Möbelhäuser zu nutzen, zu streichen. Ebenso darf die Verkaufsfläche von max. 6.300 m² sich nicht auf das Baugebiet insgesamt beziehen. Dennoch soll auch weiterhin die Option bestehen, ein Möbelhaus dieser Größenordnung auf dem Grundstück anzusiedeln. Künftig könnte aufgrund der Anpassung auf dem Grundstück allerdings rein theoretisch eine beliebige Anzahl von Betrieben mit dem Kernsortiment „Möbel“ mit je bis zu 6.300 m² Verkaufsfläche entstehen. Die gemäß Änderung Nr. 2 zulässige Gesamtsumme von max. 6.300 m² Verkaufsfläche könnte aufgrund dieser Anpassung in Zukunft theoretisch überschritten werden.

Faktisch ist die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet dennoch beschränkt, da Einzelhandelsnutzungen lediglich im Erdgeschoss zugelassen werden. Das Baufenster hat eine Fläche von rd. 8.900 m²; bei Annahme eines Abzuges von rd. 25% für Lager-, Personal- und sonstige Nebenräume (vgl. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04, BVerwGE 124, 364) sowie ggf. zusätzlicher Wände bei Aufteilung in mehrere Betriebe. Somit korrespondiert die realistisch als Verkaufsfläche nutzbare Fläche im Sondergebiet in etwa mit der bisher festgesetzten gebietsbezogenen Gesamtverkaufsfläche. Leichte Überschreitungen der bisher zulässigen Verkaufsflächen sind zukünftig theoretisch denkbar, fallen allerdings im Verhältnis zu der im Sondergebietsstandort Indupark (rd. 89.055 m² gem. Erhebung für den Masterplan Einzelhandel 2021) insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche nicht ins Gewicht. Auch im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente könnten unter der o.g. Annahme nur rund 40 m² Verkaufsfläche mehr entstehen als nach der bisherigen Festsetzung. Signifikante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind daher nicht zu befürchten.

Die allgemein zulässigen Sortimente sind durch eine Positivliste festgelegt. Die bisherige Festsetzung wird dabei in der Form angepasst, dass anstelle der Aufschlüsselung nach WZ-Nummern (Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, Statistisches Bundesamt) die Sortimentsbegriffe aus der aktuell gültigen Fassung des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Dortmund verwendet werden. Als

Kernsortiment werden somit „Möbel“ allgemein zugelassen, jedoch nicht mehr „Wohnraummöbel einschl. Küchen- und Badmöbel, Büromöbel“.

Vor dem Hintergrund des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche bleibt auch die Begrenzung der Randsortimente aus der Änderung Nr. 2 grundsätzlich bestehen. Ebenso wie beim Kernsortiment wird allerdings auch diese hinsichtlich der Benennungen auf Grundlage der aktuellen Dortmunder Sortimentsliste umgestellt. Die Festsetzung der Randsortimente berücksichtigt auch die betriebsspezifische Sortimentsabgrenzung für Möbelmärkte des „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ in der aktuellen Fortschreibungs-Fassung (REHK 2020, S. 54).

So sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen die für ein Möbelhaus branchenüblichen Randsortimente auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % des jeweiligen Betriebes beschränkt. Hierzu gehören sowohl zentrenrelevante Sortimente wie auch einige nicht-zentrenrelevante Sortimente, die auch bereits in der Änderung Nr. 2 entsprechend beschränkt waren. Für jedes einzelne Randsortiment ist eine maximale VK von 100 m² je Betrieb zulässig. Folgende Randsortimente bleiben mit ihrer maximalen Verkaufsfläche in Höhe von maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes als zulässig festgesetzt:

- a. Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren (zentrenrelevant*)
- b. Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren (zentrenrelevant*)
- c. Kunst, Bilder/-rahmen (zentrenrelevant*)

Die Festsetzung zur Begrenzung von Aktionswaren aus der Änderung Nr. 2 wird nicht übernommen. Falls im Rahmen von Aktionen andere Waren als Möbel angeboten werden, sind hierfür die Festsetzungen über Randsortimente zu beachten. Aktionswaren werden nach Masterplan Einzelhandel 2021 nicht gesondert erfasst oder gesteuert.

b) Sonstige Nutzungen

Es sind zwei Nutzungen auf der Fläche vorgesehen, welche im Plan nicht genauer räumlich verortet sind. Der Bebauungsplan soll die grundsätzliche planungsrechtliche Grundlage für einen Indoor-Spielplatz sowie ein Fitnessstudio schaffen. Die exakte Aufteilung der Flächen ist dem Eigentümer und den potenziellen Mietern vorbehalten. Dementsprechend werden diese beiden Nutzungen als Unterarten von Gewerbebetrieben im gesamten Sondergebiet als allgemein zulässig festgesetzt.

Da Teile des Hallenkomplexes im rückwärtigen Bereich auch als Lagerfläche genutzt werden sollen, wird die Nutzung von Gebäudeteilen als Lagerfläche für Betriebe, die nicht Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes sind, als zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt und bleibt damit bei der Festsetzung der Änderung Nr. 2. Die GRZ liegt mit den festgesetzten Werten weiterhin deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8.

Da im Plangebiet keine bauliche Entwicklung stattfindet und lediglich Änderungen innerhalb der Bestandsimmobilien erfolgen sollen, werden analog zu den Regelungen der GRZ auch die Regelungen für Stellplätze aus der Änderung Nr. 2 übernommen: Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ II von 0,8 bis zu einer GRZ II von 0,9 zugelassen. Die GRZ II umfasst sämtliche befestigte Flächen auf einem Grundstück und gibt den Versiegelungsgrad des Grundstücks genauer wieder als die GRZ I, welche nur das Hauptgebäude und seine Bestandteile umfasst. Die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ II wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit zur Überschreitung Gebrauch gemacht, da es sich um die planungsrechtliche Bestätigung der vorhandenen städtebaulichen Situation handelt. Es sind keine Änderungen an der Grundfläche des Gebäudes oder der Stellplatzanlage einschließlich der Bepflanzung vorgesehen.

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

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Für die zukünftigen Nutzungen wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem vorhandenen Baukörper in West-Ost-Richtung auf dem südlichen Grundstücksteil festgesetzt, so dass die bestehenden Stellplätze zwischen dem Gebäude und der Brennaborstraße bestätigt werden

5.2 Verkehr

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

Allerdings sollen zusätzliche Zufahrten vom Grundstück auf die Brennaborstraße ausgeschlossen werden, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit dort nicht zu beeinträchtigen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher entlang der Brennaborstraße die vorhandenen Zufahrtsbereiche als Ein- und Ausfahrtsbereiche

festgesetzt. Hierzu erfolgt die textliche Festsetzung, dass von der Brennaborstraße aus Zufahrten zum Sondergebiet nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig sind.

Im Rahmen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans wurde 2011 ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um die Zielverkehre der Möbelmärkte abschätzen zu können. Die Abteilung Mobilitätsplanung der Stadt Dortmund hat im Rahmen der Änderung Nr. 5 im Januar 2025 die von den geplanten Nutzungen zu erwartende Quell- und Zielverkehre für einen Samstag berechnet, da dieser der Tag mit den höchsten zu erwartenden Verkehren ist. Die Berechnung ergibt ca. 403 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr bei einer gemeinsamen Nutzung von Fitnessstudio und Indoorspielplatz sowie 205 Kfz-Fahrten bei einer Nutzung nur als Indoor-Spielplatz.

Im ersten Gutachten werden für den Zeitraum an Wochentagen 330 Kfz-Fahrten pro Tag genannt sowie am Samstag bis zu 50% zusätzliche Verkehre. Für einen typischen Samstag geht das Gutachten entsprechend von 496 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr aus. In der Spitzenstunde liegen die Verkehre, wie bei den geplanten neuen Nutzungen auch, bei 75 Kfz-Fahrten, wobei die Nutzung Indoor-Spielplatz allein nur 58 Fahrten in der Spitze erwarten lässt.

Im Ergebnis ergeben sich aus beiden Nutzungsvarianten keine Verschlechterung gegenüber dem damaligen Prüfzustand, weswegen keine verkehrsbedingten, negativen Entwicklungen zu erwarten sind. Eine Neubeauftragung bzw. die Korrektur des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist entsprechend nicht notwendig.

5.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Da der Änderungsbereich vollständig bebaut ist und keine wesentliche Änderung der Bebauung vorgesehen ist, ist die Versorgung des Plangebietes mit Heizenergie, Wasser und Elektrizität bereits heute gegeben. Auch die Entwässerungssituation soll unverändert bleiben und über das vorhandene Entwässerungsnetz sichergestellt werden.

6. Schallschutz

Da sich im Umfeld des Änderungsbereiches prinzipiell keine schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohnsiedlungsbereiche) befinden, sind unmittelbare erhebliche Lärmimmissionen auf solche Nutzungen ausgeschlossen. Die als solche genehmigten Wohnhäuser Borussiastraße 83 und 85 haben allerdings Anspruch darauf, dass im Bereich dieser Häuser die Richtwerte für Mischgebiete nach der TA Lärm eingehalten werden.

Im Rahmen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans LÜ 152 wurde neben dem Verkehrsgutachten auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach aktueller Überprüfung der damals angenommenen Werte und dem Abgleich mit einer Hochrechnung der zu erwartenden neuen Verkehre durch die neuen Nutzungen am Standort, kam die Abteilung Mobilitätsplanung zu dem Schluss, dass die damals ermittelten Werte auch für die nun vorliegende Änderung Nr. 5 Bestand haben. Die Anpassung der Gutachten ist nicht erforderlich, weswegen die Aussagen von 2012 weiterhin gültig sind:

Der TÜV Nord kommt in seiner ergänzenden Betrachtung vom 15.02.2012 zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der T_{eq} Lärm für Mischgebiete, das heißt 60 d(B) $\square$ tags und 45 d(B) $\square$ nachts weit unterschritten werden. Zu Details wird auf die der Begründung beigegefügte schalltechnische Beurteilung vom 15.02.2012 verwiesen.

Da sich 2012 durch die erstmalige bauliche Veränderung bedingt durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans und die damit verbundene Nutzung als Möbelhaus anstelle eines Baumarktes die Verkehre erhöht haben, wurde in einem Schallgutachten (TÜV Nord Systems, 23. November 2011) ermittelt, inwieweit sich die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet auf die Wohnbebauung an der Borussiastraße bzw. am Steinsweg auswirken würde. Insbesondere wurde überprüft, ob Werte von über 70 dB($\square$) tags oder 60 dB($\square$) nachts zu erwarten waren, da diese Werte nach der gültigen Rechtsprechung sogenannte Grenzwerte sind, bei deren Erreichen eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

$\square$ uf der Grundlage der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde die Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den betroffenen Straßenabschnitten um rechnerisch 160 Kfz zur Tageszeit berücksichtigt. Im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr war keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, daher wurden die Berechnungen auf die Tageszeit beschränkt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Grenzwert von tags 70 dB($\square$) durch den zusätzlichen Verkehr an keinem der Wohnhäuser an der Borussiastraße bzw. am Steinsweg überschritten wurde. Die gesamte prognostizierte Pegelerhöhung war mit 0,05 dB($\square$) vernachlässigbar gering.

Wie bereits im Kapitel 5.2 dargelegt, fallen die zu erwartende Verkehre im Kontext der nun vorliegenden Änderung Nr. 5 eher niedriger als die damals angenommenen Verkehre aus, sodass auch heute von keinen gesundheitsbeeinträchtigenden Lärmbelastungen auszugehen ist.

7. Kampfmittel

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

8. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbau

Altlasten

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

Methanausgasungen

Der Änderungsbereich liegt in der Zone 3 lt. der Arbeitskarte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000). Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich bzw. konkret nachgewiesen. Vor diesem

Hintergrund sind alle zukünftigen baulichen Anlagen mit einer Gasflächendrainage zu versehen. Die Planung der Drainage (Sicherungskonzept gemäß Veröffentlichung des Umweltamtes „Handbuch Methangas“) hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen und ist den individuellen Gebäudeplanungen anzupassen. Der Sachverständige hat zu bestätigen, dass bei fachgerechter Umsetzung des Konzeptes eine sichere Gasableitung und die dauerhafte Gasfreiheit im Gebäude gewährleistet ist. Das Gassicherungskonzept ist als zusätzliche Bauvorlage zweifach zur Antragsprüfung einzureichen.

Bergbauliche Einwirkungen

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

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

9. Umweltbelange

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes LÜ 152 – Indupark - wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – entwickelt.

Als beschleunigtes Verfahren können Bebauungspläne u. a. geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Bei der vorliegenden Änderung beträgt die Grundstücksgröße ca. 17.300 m² und sowohl die überbaubare als auch die bereits bebaute Grundstücksfläche ca. 9.000 m², so dass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, sie unterliegen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d.h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung grundsätzlich durchzuführen. Da in diesem Falle, keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigung erwartet werden, wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt auf eine Artenschutzprüfung verzichtet.

9.1 Umweltrelevante Auswirkungen

Schutzgut Mensch: Durch die Umnutzung des ehemaligen Möbelhauses wird es gegenüber dem planungsrechtlichen Status-quo zu keiner Verschlechterung hinsichtlich Luft- und Lärmimmissionen kommen. Im Umfeld sind keine schützenswerten Nutzungen wie Wohngebiete festgesetzt, daher sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als nicht erheblich zu bewerten. Bereits die durch die Nutzung als Möbelhaus auftretenden Immissionen hatten keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Fauna und Flora: Da es sich um die Umnutzung bestehender Gebäude handelt, werden im Planbereich keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen. Somit ist kein Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora zu konstatieren. Die bestehende Stellplatzeingrünung soll beibehalten werden. Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten. Die umzunutzenden Gebäude bieten kein Potential für gebäudebewohnende Tiere, so dass sich auch daraus kein Verlust an Lebensräumen für planungsrelevante Arten ergibt.

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

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

Schutzgut Klima und Luft: Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden, da mit der geplanten Umnutzung keine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika einher geht. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Größe des Plangebietes im Verhältnis zu den im Süden liegenden Freiflächen ist insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima, auch auf benachbarten Flächen, zu rechnen. Laut der Luftgüteuntersuchung mit Bioindikatoren, Karte 14 "Flechtenkartierung" des Umweltplans Dortmund (2002), liegt der Änderungsbereich in einer Zone mit einem Luftgüte-Index von 1,1 - 1,2 was bedeutet, dass die Luftbelastung innerhalb des Plangebietes ziemlich hoch ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich seit 2002 für Teilbereiche die lufthygienischen Verhältnisse erheblich verbessert haben, da einerseits industrielle Großemittenten nicht mehr vorhanden sind bzw. Industriestandorte vollständig aufgegeben wurden und andererseits auch im Bereich des Straßenverkehrs und Hausbrandes emissionsreduzierende Maßnahmen durchgeführt wurden. Lufthygienisch wird der Untersuchungsbereich der „Flechtenkartierung“, in welchem sich der Änderungsbereich befindet u. a. durch die typischen Belastungen aus großflächigen umliegenden Sondergebieten (Indupark), Gewerbegebieten (u. a. Technologiepark) und Wohnbauflächen bestimmt. Als Emissionsquellen von verkehrsbedingten Schadstoffen (Kohlenstoffdioxide,

Stickoxide, Schwefeldioxide, Kohlenmonoxide, Kohlenwasserstoffe, Cadmium- und Bleiverbindungen) wirken die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die sich im weiteren Umfeld befindlichen Bundesautobahnen (§40/§45). Allerdings sind die Auswirkungen durch die Nutzung auf das Umfeld als unwesentlich einzustufen, da einerseits innerhalb des Planbereiches keine schadstoffemittierenden Betriebe angesiedelt werden und andererseits im Nahbereich keine schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) festgesetzt sind.

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

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

Abwägung

Erhebliche, nicht beherrschbare Umweltauswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar. Da es sich lediglich um eine Umnutzung bereits bestehender und in der Vergangenheit ähnlich genutzter Gebäude handelt, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Fauna, Boden, Wasser und Lufthygiene zu erwarten. Eine Unterlassung der Umnutzung würde zu einem dauerhaften Leerstand des Gebäudebestandes und ggfs. einer zunehmenden Verwahrlosung führen. Zudem ist die Inanspruchnahme bereits gewerblich genutzter Fläche gesamtstädtisch gesehen der Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen, um dem Flächenverbrauch in den verbliebenen Grünzügen entgegenzuwirken.

Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes liegt mit der Durchführung der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes LÜ 152 insgesamt nicht vor. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Änderungsbereich sind zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäude auf der Grundlage des seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt.

9.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch die bestehenden Einzelbäume (insgesamt 26 Rotbuchen) im Bereich der Stellplatzanlage an der Brennaborstraße ist bereits eine Begrünung vorhanden. Diese sind bereits im Rahmen der Änderung Nr. 2 als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt worden. Weiterhin wurde ausgeführt, dass die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen sind. Die Festsetzung bleibt im Rahmen der nun folgenden Änderung Nr. 5 erhalten.

9.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Dortmund werden die Belange des Artenschutzes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da es sich bei der Planänderung lediglich um eine Änderung der zulässigen Nutzung handelt und sowohl das Gebäude als auch die Außenanlagen erhalten bleiben.

9.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

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

9.5 Klimaschutz

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

Die Stadt Dortmund hat durch Ratsbeschluss zu klimagerechten Bebauungsplänen von März 2023 beschlossen, dass durch vier konkrete Maßnahmen in der Bauleitplanung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden soll:

- Alle Dächer von neuen Gebäuden müssen mit einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung ausgerüstet werden
- Alle neuen Gebäude müssen den Effizienzstandard 40 der Nachhaltigkeitsklasse einhalten
- Neue Baugebiete müssen grundsätzlich an die Fernwärme angeschlossen werden, falls diese nicht verfügbar ist soll eine eigene Nahwärme eingerichtet werden
- Es sollen im Raum Dortmund neue KlimaQuartiere.NRW errichtet werden

Von den genannten Maßnahmen könnten maximal drei im Kontext der nun anstehenden Änderung umgesetzt werden. Allerdings greifen die Vorschriften nur für Neubauten. Da sich die neuen Nutzer in ein bestehendes Gebäude einmieten, greifen die Vorschriften nur über die entsprechenden Rechtsgrundlagen der Landesbauordnung so bald ein genehmigungspflichtiger Umbau (z.B. eine umfassende Dachsanierung) durchgeführt werden soll.

Abgesehen davon ist das Vorhaben aus Sicht der „Grauen Energie“ positiv zu bewerten, da eine Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes aus klimaschutztechnischer Sicht positiver zu bewerten ist, als ein Abriss und Neubau an

gleicher Stelle. Treibhausgasemissionen, welche beim Bau anfallen würden, werden so vermieden.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen werden in dem Änderungsplan textliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NW aufgenommen. So werden Festsetzungen zur maximalen Größe von Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Danach dürfen Werbeanlagen in der Breite höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. In der Höhe dürfen sie höchstens ein Drittel der dazugehörigen Wandhöhe einnehmen. Um das von einigen Betreibern eingesetzte, umlaufende Klinkerband zu ermöglichen, sind diese von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen.

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

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

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans LÜ 152 befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch das konkrete Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauausführung Kultur- und sonstige Sachgüter offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 1,73 ha

Sondergebiet für Möbelhäuser, Sport und Freizeitbetriebe ca. 1,73 ha

13. Kosten

Mit der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes LÜ 152 sind für die Stadt Dortmund keine Kosten verbunden.

Dortmund, den 31.03.2025

Niedergethmann

Fachbereichsleiterin