



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	12.04.2019
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann	22614	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Hörde	14.05.2019	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	15.05.2019	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; 80. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP -ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße- hier: Beschluss zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans, Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag

- I. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 für den unter Punkt 2 dieser Beschlussvorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich zu ändern (80. Änderung).

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) i. V. m. § 41 der GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023)

- II. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - für den unter Punkt 1 dieser Beschlussvorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich einzuleiten.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 der GO NRW

- III. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, die Öffentlichkeit an der Bauleitplanung zu beteiligen (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 1 BauGB

Personelle Auswirkungen

Keine personellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Stadt Dortmund entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Der Gebäudekomplex des „Stiftsforums“ an der Faßstraße ist leergezogen und soll abgebrochen werden. Die DIAG GmbH & Co KG plant an dieser Stelle einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro und Wohnen. Als wesentlicher Baustein des Nutzungskonzepts ist in der Erdgeschosszone des geplanten „neuen“ Stiftsforums ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche und flankierenden Shops sowie gastronomischen Einrichtungen im Charakter einer „Markthalle“ vorgesehen. Die weitere Nutzungsverteilung in dem geplanten Gebäudekomplex sieht im westlichen Abschnitt über der Einzelhandelsebene Büroflächen in den Obergeschossen vor. Die Wohnnutzung wird im östlichen Abschnitt des Gebäudekomplexes zur Hörder-Bach-Allee hin untergebracht. Der Stellplatzbedarf wird in Parkgaragen im Unter- bzw. Sockelgeschoss untergebracht.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage eine Bindegliedfunktion zwischen der Hörder Innenstadt und dem PHOENIX See zu. Diese Funktion soll sich sowohl in der städtebaulich-architektonischen Gestaltung als auch in der Gebäudenutzung ausdrücken.

Die vorstehend dargelegten Ziele sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP – ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - planungsrechtlich gesichert werden.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in Verbindung mit Ziffer 6 Buchstabe c) des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen vom 01.06.2017.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
14031-19	4

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Räumlicher Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Gegenwärtige Situation im Planbereich
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
6. Vorhabenträger / Durchführungsvertrag
7. Umweltbelange
8. Wohnbauflächenentwicklung
9. Besondere Aspekte der Planung / Untersuchungsbedarf
10. Form der Öffentlichkeitsbeteiligung
11. Geschlechtergerechte Planung
12. Barrierefreiheit
13. Sonstiges

Anlage

- Übersichtsplan 80. Änderung des Flächennutzungsplans
- Übersichtsplan Bebauungsplan
- Visualisierung der Entwurfsidee: Ansicht Faßstraße / Am Stift / Hermannstraße
- Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelsupermarktes in Dortmund Hörde, Stiftsforum, BBE Handelsberatung, August 2018 (*nur digital*)

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hörde im Ortsteil Hörde und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha. Es umfasst den Bereich zwischen der Faßstraße, dem Rudolf-Platte-Weg, der Hörder-Bach-Allee und dem Neubaukomplex der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen mit dem Hotel an der Faßstraße 34 im Norden.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Übersichtsplan Bebauungsplan).

2. Räumlicher Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Abgrenzung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) deckt sich auf der Nord- und Ostseite mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf der Südseite verläuft die Grenze des Änderungsbereichs aufgrund der zum Teil bereits passenden Darstellung im FNP in einem Abstand von ca. 30 m zum Rudolf-Platte-Weg. Da die Faßstraße im FNP überbreit als Verkehrsfläche dargestellt ist, bleibt die Grenze des Änderungsbereichs auch auf der Westseite hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zurück.

Die genaue Abgrenzung der 80. Änderung des FNP ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Übersichtsplan 80. Änderung FNP).

3. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Nach Aufgabe des Braubetriebs der Stiftsbrauerei wurde das Brauereigebäude zum sogenannten „Stiftsforum“ umgebaut. Über viele Jahre hatten hier kleinere Büros, Agenturen, eine TV-Produktionsgesellschaft, eine Tanzschule und ein Fitnessstudio ihren Sitz. Mittlerweile ist der Gebäudekomplex insgesamt leergezogen. Lediglich die TU Dortmund unterhält in dem Gebäude noch ein Aktenarchiv.

Der östliche unbebaute Teil des Grundstücks mit Ausrichtung zur Hörder-Bach-Allee wird gegenwärtig als behelfsmäßige Stellplatzfläche für die benachbarte Sparkassenakademie genutzt. Hier befindet sich auch die Rampe zur Tiefgarage der Sparkassenakademie.

Auf der Südseite des Gebäudes mit Ausrichtung zur Hermannstraße befindet sich eine Baumreihe aus kleinkronigen Bäumen. Zwei weitere Bäume stehen östlich des Gebäudes. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebiets keine nennenswerten Grünstrukturen.

Der Umgebungsbereich wird im nördlichen, östlichen und südöstlichen Umfeld durch die Neubauten der Sparkassenakademie sowie die zum PHOENIX See-Areal gehörenden mehrgeschossigen Wohngebäude geprägt. Im Kontrast hierzu steht die gründerzeitliche Gebäudezeile auf der Südseite der Hermannstraße. Der als Fußgängerbereich ausgebildete Rudolf-Platte-Weg am Südostrand des Plangebiets stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem PHOENIX See und der Hörder Innenstadt dar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt hat bereits im Jahr 2010 den Beschluss gefasst, das zu diesem Zeitpunkt noch im Eigentum der Stadt Dortmund befindliche Stiftsforum leerziehen zu lassen und durch einen Neubau mit hochwertiger Architektur zu ersetzen. Nach

Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens für das Areal der Hörder Burg wurde das Plangebiet an die DIAG GmbH & Co KG zur Entwicklung veräußert. Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage eine Bindegliedfunktion zwischen der Hörder Innenstadt und dem PHOENIX See zu. Diese Funktion soll sich sowohl in der städtebaulich-architektonischen Gestaltung als auch in der Gebäudenutzung ausdrücken. Geplant ist ein urbaner Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro und Wohnen. Das Plangebiet – sowie der Bereich östlich der Faßstraße bis Hörder Bachallee / Hörder Burg, im Norden bis zur Gaststätte „Treppchen“ und im Süden bis zum Bereich Clarissenstraße – soll dabei nach den Empfehlungen des Konsultationskreises Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereich von Hörde einbezogen werden.

Als wesentlicher Baustein des Nutzungskonzepts ist in der Erdgeschosszone des geplanten „neuen“ Stiftsforums ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche und flankierenden Shops sowie gastronomischen Einrichtungen im Charakter einer „Markthalle“ vorgesehen. Die weitere Nutzungsverteilung in dem geplanten Gebäudekomplex sieht im westlichen Abschnitt über der Einzelhandelsebene Büroflächen in den Obergeschossen vor. Die Wohnnutzung (ca. 56 Wohneinheiten) wird im östlichen Abschnitt des Gebäudekomplexes zur Hörder-Bach-Allee hin untergebracht. Der Stellplatzbedarf wird in Parkgaragen im Unter- bzw. Sockelgeschoss untergebracht. Hierbei wird eine Trennung entsprechend den Nutzungen vorgenommen. Im Untergeschoss befindet sich vollflächig die Parkgarage für die Wohnungen und die Büronutzer. Diese soll über die Hörder-Bach-Allee angefahren werden. Die Parkgarage für den Einzelhandel befindet sich im Sockelgeschoss des westlichen Bauteils mit Zufahrt von der Faßstraße. In der Planung zum Umbau der Faßstraße ist in diesem Bereich ein eigener Fahrstreifen für Linksabbieger vorgesehen, so dass die Einfahrt aus beiden Fahrtrichtungen erfolgen kann. Die Ausfahrt erfolgt über die Faßstraße eingeschränkt nur für Rechtsabbieger sowie über die Hörder-Bach-Allee.

Städtebauliches Ziel ist es, den Übergangsbereich zwischen dem Hörder Zentrum und dem Hafenquartier baulich zu betonen. Bei der architektonischen Ausgestaltung des Vorhabens ist dabei zu berücksichtigen, dass sich südlich der Hermannstraße kleinteilige gründerzeitliche Bebauungsstrukturen befinden.

Nach dem Ansatz des Architekten soll hierauf durch eine Gliederung des Gebäudekomplexes in eigenständige Fassaden Rücksicht genommen werden. Der gestalterische Anspruch soll auch in der Wahl der Fassadenmaterialien in unterschiedlichen Klinkerformaten und Klinkerfarben zum Ausdruck gebracht werden. Das architektonische Konzept wurde im Gestaltungsbeirat beraten und ist im weiteren Verfahren weiterzuentwickeln. Eine erste Visualisierung der Entwurfsidee ist der Vorlage beigelegt.

Weiterhin soll zur besseren Verknüpfung des Hörder Stadtbezirkszentrums mit dem PHOENIX See in der Verlängerung der Brauerstraße eine weitere öffentlich nutzbare Wegeverbindung zum See gesichert werden. Im Rahmen des geplanten Umbaus der Faßstraße wird in diesem Bereich eine zusätzliche Querungsmöglichkeit mit Mittelinsel eingerichtet. Weiterhin soll auch eine Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Rudolf-Platte-Weg und Hörder Burghof vorgesehen werden.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:

14031-19

Seite

7

Die vorstehend dargelegten Ziele sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - planungsrechtlich gesichert werden.

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) sind Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben enthalten. Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Weiterhin dürfen diese Baugebiete nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, ausgewiesen werden. Bestehende zentrale Versorgungsbereiche dürfen dabei nicht wesentlich beeinträchtigt werden (näheres siehe unter „Masterplan Einzelhandel“).

Am 17. April 2018 hat das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen. Die vorgenannten Ziele sind von den geplanten Änderungen jedoch nicht betroffen und weiterhin gültig.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahr 2004, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil, stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Bei der zurzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr durch den RVR ist vorgesehen, diese Darstellung beizubehalten. Die im Entwurf des Regionalplans Ruhr formulierten Ziele für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ziele 1.11-1 bis 1.11-3) sind mit den Zielen des LEP deckungsgleich.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet für Dienstleistung, Büro, Verwaltung, Wohnen dargestellt. Beidseitig des Rudolf-Platte-Wegs ist ein Kerngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich zuletzt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A, Teil I -Seequartier- im Jahr 2012 geändert (11. Änderung des FNP).

Eine erneute Anpassung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs erforderlich. Das Plangebiet soll als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans (sog. Parallelverfahren) durchgeführt. Im Zuge des Änderungsverfahrens ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) beim RVR abzufragen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen wie auch des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hö 252 - PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier -, der in diesem Bereich jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärten städtebaulichen Konfiguration für den Bereich zwischen Hörder Burg, Hörder Burgplatz, Hörder-Bach-Allee und Rudolf-Platte-Weg wurde der Planbereich des Bebauungsplans Hö 252 nach der erneuten Offenlage in Teil I und Teil II (den vorgenannten Bereich) aufgeteilt. Während Teil I des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung am 07.12.2012 in Kraft getreten ist, wurde für den Teil II des Bebauungsplans bislang kein Satzungsbeschluss herbeigeführt.

Im Entwurf des Bebauungsplans Hö 252 - PHOENIX See - waren für das Plangebiet dieses Planverfahrens folgende städtebaulichen Ziele vorgesehen (siehe Abb. 1): Die in der westlichen Hermannstraße vorhandene Fußgängerzone sollte räumlich und funktional über die Faßstraße hinaus in Richtung Seepromenade verlängert werden. Entsprechend sollten neue, kleinflächige Einzelhandelsnutzungen (Läden bis 799 qm Verkaufsfläche) beidseits des Rudolf-Platte-Wegs angesiedelt werden. In den vom Rudolf-Platte-Weg abgewandten Teilen des Plangebiets war Einzelhandel nur in einem untergeordneten Maß vorgesehen (Läden mit jeweils max. 150 qm Verkaufsfläche). Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnnutzungen (z. T. ab dem 1. OG) sollten im gesamten Planbereich ermöglicht werden. Entlang der Faßstraße, des Rudolf-Platte-Wegs und der Hörder-Bach-Allee war eine geschlossene Bebauung mit vier bis sechs Geschossen angedacht. Rückwärtig des Gebäuderiegels am Rudolf-Platte-Weg sollte über eine Unterbrechung des Baufensters und die Ausweisung eines Geh- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Dortmund eine Fußwegeverbindung zum Hörder Burghof gesichert werden.

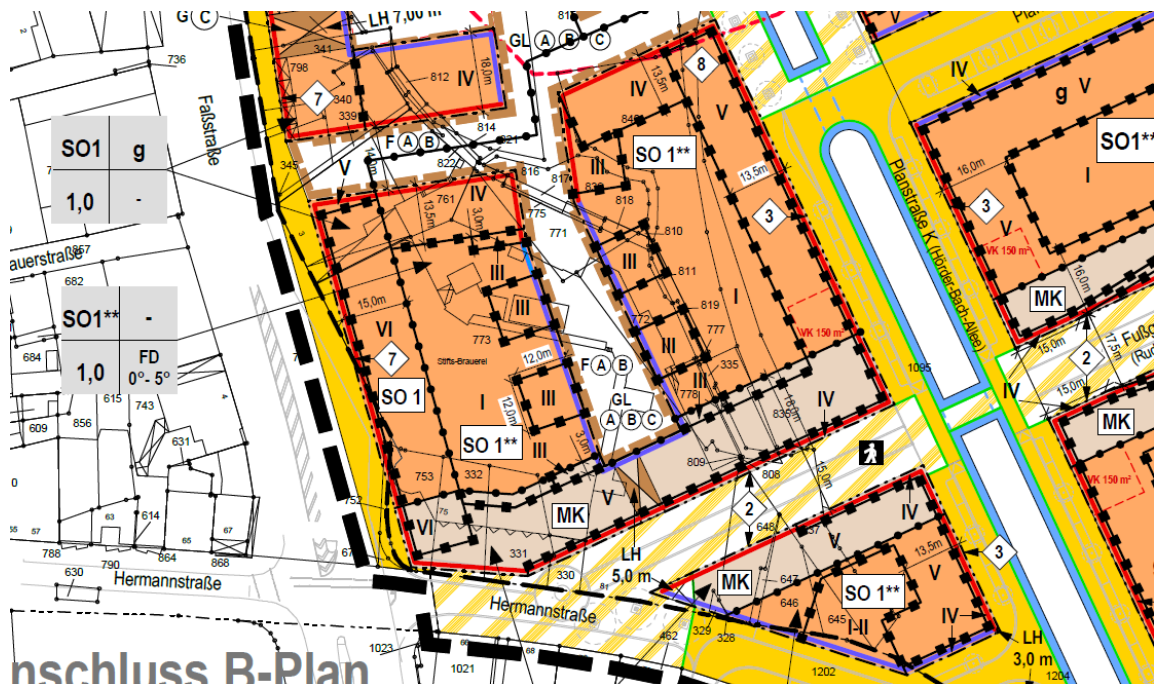


Abb. 1: Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans Hö 252 - PHOENIX See, Teilbereich A – Seequartier – (in diesem Bereich nicht rechtskräftig).

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet wird für das oben beschriebene Vorhaben ein eigenständiges Planverfahren durchgeführt und nicht an den

Bebauungsplan Hö 252 angeknüpft.

Da der Bereich um die Hörder Burg bereits vollständig bebaut ist, besteht keine Notwendigkeit den Teil II des Bebauungsplans Hö 252 - PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier - fortzuführen. Die bisherigen Beschlüsse können zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden.

Masterplan Einzelhandel

Nach dem Masterplan Einzelhandel 2013 befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtbezirkszentrums Hörde. Dieser reicht gegenwärtig bis zur westlichen Seite der Faßstraße und grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Jedoch wurde bereits bei der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel im Jahr 2013 darauf hingewiesen, dass bei der nächsten Fortschreibung die städtebauliche Anbindung zwischen dem Stadtbezirkszentrum Hörde und dem PHONIX See überprüft und ggf. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs angepasst werden sollte.

Aufbauend auf einen seit zehn Jahren andauernden Dialog und eine Ortsbesichtigung empfiehlt der Konsultationskreis Einzelhandel (KKEh), die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung PHOENIX See zu erweitern sowie den Masterplan Einzelhandel in seiner nächsten Überarbeitung entsprechend anzupassen.

Nach Einschätzung des KKEh ist das Stadtbezirkszentrum Hörde stabil genug für eine Erweiterung. Die Einzelhandelsentwicklung im Seegebiet ist nicht so dynamisch verlaufen, wie im Vorfeld angenommen wurde, so dass weniger Verkaufsfläche realisiert wurde, als dies (theoretisch) möglich gewesen wäre. Damit verbleiben noch Entwicklungsspielräume, um einen Magnetbetrieb an der Schnittstelle zwischen dem Zentrum und dem Seegebiet anzusiedeln.

Der Standort Stiftsforum bietet die Chance, die städtebauliche Zielsetzung, das Hörder Zentrum zum Seequartier hin an die neu entstandenen Quartiere anzubinden, zum Abschluss zu bringen und die Verbindung Hermannstraße – Rudolf-Platte-Weg – Seequartier aufzuwerten.

6. Vorhabenträger / Durchführungsvertrag

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die DIAG GmbH & Co KG IV, Untere Brinkstraße 81-89, 44141 Dortmund. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Das Verfahren dient der Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung des Bauvorhabens Stiftsforum. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans sich zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger bereit.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
14031-19	11

Mit dem Vorhabenträger ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP ein Durchführungsvertrag bestehend aus den Teilen A und B zu schließen.

7. Umweltbelange

Bei dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Hö 201 - östlich Faßstraße - handelt es sich um ein „Regelverfahren“ mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB, sind entsprechend § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen.

Der Vorentwurf zum Umweltbericht wird zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegen.

8. Wohnbauflächenentwicklung

Für das Areal der Hörder Burg wurde im November 2013 ein zweistufiges Interessenbekundungsverfahren durch die Liegenschaftsverwaltung initiiert. Die letztendliche Angebotsabgabe für die Flächen der Hörder Burg einschließlich des Stiftsforums erfolgte am 28.08.2013. In diesem Kontext lag den Verhandlungen die 25%-Regelung aus dem Jahre 1994 zugrunde und wurde – wie häufig bei städtischen Grundstücken – über den Grundstückspreis abgegolten.

Im April 2014 wurde ein erneuerter Ratsbeschluss zur 25%-Regelung gefasst, der eine Verpflichtung zur Berücksichtigung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau innerhalb von Bebauungsplanverfahren vorsieht.

Für das Areal wurde jedoch bereits ein Planverfahren begonnen und nach einer zweiten Offenlage im Frühjahr 2012 mit dem Satzungsbeschluss für die umgebenden Flächen im November 2012 auf ruhend gesetzt. Das Areal wäre heute auf der Grundlage von § 34 BauGB (siehe Sparkassen-Akademie) ohne jegliche Anwendung der 25%-Regelung bebaubar.

Diese Projektchronologie verdeutlicht, dass es sich bei dem geplanten Projekt auf dem Areal des ehemaligen Stiftsforums um einen „Altfall“ handelt, da zum Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen die heutige 25%-Regelung zur Berücksichtigung des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus nicht vorlag. Vor diesem Hintergrund genießt der Vorhabenträger einen Vertrauensschutz. In Gesprächen hat er sich jedoch bereit erklärt, auf freiwilliger Basis einen Anteil von öffentlich-geförderten Wohnungen zu berücksichtigen. Der geplante Anteil wird bei ca. 12,5% liegen und im Rahmen des weiteren Verfahrens verbindlich mit ihm vereinbart werden.

9. Besondere Aspekte der Planung / Untersuchungsbedarf

Der genaue Untersuchungsbedarf für das Vorhaben ist im weiteren Planverfahren zu ermitteln. Folgende Aussagen können bereits jetzt auf Basis erster Einschätzungen und Gutachten getroffen werden.

Verkehr

Auf Basis des geplanten Nutzungskonzeptes wurde ermittelt, dass sich durch das Vorhaben an einem Werktag ca. 3.300 Kfz-Fahrten ergeben (Quell- und Zielverkehr). Dabei wird die Anzahl der Fahrten maßgeblich durch die geplante Einzelhandelsnutzung bestimmt. Unter der vorsichtigen Annahme, dass nur etwa 10% der Kunden der Einzelhandelsnutzung den Einkauf als Zwischenstopp erledigen (Mitnahmeeffekt), ist mit einem Neuverkehr von ca. 3.050 Kfz-Fahrten zu rechnen. Wie eingangs beschrieben, sind für die Einzelhandelsnutzung sowie für die Büro- und Wohnnutzung separate Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgarage für die Büro- und Wohnnutzung soll über die Hörder-Bach-Allee angefahren werden. Bei der Tiefgarage für den Einzelhandel erfolgt die Einfahrt über die Faßstraße, die Ausfahrt ist sowohl in Richtung Faßstraße als auch in Richtung Hörder-Bach-Allee möglich.

Die Leistungsfähigkeit für die umliegenden Knotenpunkte an der Faßstraße, Am Stift und der Hermannstraße wird zurzeit durch das Ingenieurbüro Planersocietaet auf Basis des geplanten Signalprogramms für die umgebaute Faßstraße untersucht. Mit Ausnahme des Knotenpunkts Am Stift / Benninghofer Straße / Hörder Bahnhofstraße, der bereits ohne Nachnutzung des Stiftsforums die Qualitätsstufe E aufweist, ist an allen betrachteten Knotenpunkten ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gegeben. Unter Berücksichtigung des Neuverkehrs sinkt die Qualität des Verkehrsablaufs. Dies drückt sich in i.d.R. durch leicht verlängerte Wartezeiten in den einzelnen Knotenströmen aus, die jedoch nur im Falle des Knotenpunkts Faßstraße / Seekante / Hörder Hafenstraße zu einer sinkenden Qualitätsstufe führt (von C auf D).

Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Prognosefall im Jahr 2025 liegt bislang noch nicht vor. Die Verkehrserzeugung für das Baufeld Stiftsforum ist zwar in die aktuelle Prognose der Stadt Dortmund eingeflossen, die damals getroffenen Annahmen müssen jedoch auf Basis des geplanten Vorhabens überprüft werden. Eine Aussage hierzu wird im weiteren Planverfahren getroffen.

Einzelhandel

Weiterhin liegt eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Plangebiet vor (siehe digitale Anlage). Dabei wurde u.a. untersucht, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung haben kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen insbesondere dann vor, wenn infolge der Realisierung des Vorhabens Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Einzelhandel ca. 79 % seiner Umsätze mit Kunden aus dem näheren Umfeld (statistischer Bezirk Dortmund-Hörde) erzielen wird. Weitere 15 % des Umsatzes wird der Markt voraussichtlich mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Benninghofen, Hacheney, Wellinghofen, Berghofen) generieren.

Das Vorhaben wird in erster Linie in Wettbewerb zu den Vollsortimentern im nahen Umfeld, also dem Rewe-Supermarkt an der Kreuzung Hörder Bahnhofstraße / Benninghofer Straße und dem Rewe Supermarkt am Bahnhof Hörde, treten. Für Lebensmitteleinzelhandel im Stadtbezirkszentrum Hörde geht der Gutachter von einer Umsatzumverteilung von 19 % des derzeitigen Umsatzes aus. Für den außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegenden Rewe an der Kreuzung Hörder Bahnhofstraße / Benninghofer Straße muss mit einer Umverteilung von bis zu einem Drittel des derzeitigen Umsatzes gerechnet werden. Da aufgrund der relativ geringen

Lebensmittelmarktausstattung im Stadtbezirkszentrum Hörde beide Betriebe heute als sehr leistungsfähig bewertet werden, geht der Gutachter davon aus, dass diese auch zukünftig rentabel weiterbetrieben werden können.

Weitere Umsatzeinbußen werden u.a. im Nahversorgungszentrum Clarenberg (-7 %), an den wohnungsnahen Standorten im statistischen Unterbezirk Remberg (-6 %) und in geringem Maße auch in den benachbarten Siedlungsbereichen Benninghofen, Berghofen und Schüren sowie den wohnungsnahen Standorten Märkische Straße vorhergesagt. Nach Einschätzung des Gutachters können Betriebsgefährdungen aufgrund der geringen Höhe der Umsatzverluste für diese Betriebe ausgeschlossen werden.

Nach Bewertung des Gutachters stellt der Standort des Stiftsforums eine wichtige Ergänzungsfläche des Stadtbezirkszentrums Hörde dar, die starke Verbundeffekte auslösen wird. Die Entfernung zwischen den Magnetbetrieben – dem Rewe-Markt am Bahnhof, dem Media-Markt am Standort Seekante und dem Planvorhaben – liegt bei 350 - 400 m, sodass sich ein Kundenlauf zwischen diesen Betrieben „aufspannen“ wird. Auch die projektierten Stellplätze am Standort Stiftsforum tragen zur Kundenfrequenz für das Stadtbezirkszentrum bei, da im Zusammenhang mit dem Einkauf im Lebensmittelmarkt Verbundeinkäufe/ -erledigungen im sonstigen Stadtbezirkszentrum zu erwarten sind.

10. Form der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wird empfohlen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Hörde durchzuführen. Während dieses Zeitraumes erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.

11. Geschlechtergerechte Planung

Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ beachtet (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen).

12. Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören u. a. bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen. Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des

Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

13. Sonstiges

Im weiteren Verfahren sind die geplanten Festsetzungen verwaltungsintern sowie mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Aus Kostengründen wird darauf verzichtet, die Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelsupermarktes in Dortmund Hörde, Stiftsforum, BBE Handelsberatung (August 2018) in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Sie wird jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und steht während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.