Begründung

zur Änderung Nr. 2 des
Bebauungsplanes Ap 161
- Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost –

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 161

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

3. Inhalt der Änderung

4. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 161

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 161 ist identisch mit dem im Süd/Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ap 161 festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ohne die südlich angrenzende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen. Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 umfasst im Stadtbezirk Aplerbeck das Gebiet östlich der öffentlichen Grünfläche und des Fuß- und Radweges, südlich der Straße „Selkamp“, westlich der Gutjahrstraße sowie nördlich der oben genannten Fläche für Anpflanzungen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.000 qm.

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Die Bundesrepublik Deutschland ist gegenwärtig mit einer stark angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen konfrontiert. Die aktuellen Zuwanderungszahlen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge lassen vermuten, dass voraussichtlich zwischen 300.000 und 400.000 Flüchtlinge in diesem Jahr nach Deutschland kommen. Die Bereitstellung von Unterkünften für diese Menschen, die oft aus Krisengebieten flüchten, stellt die einzelnen Kommunen vor große Herausforderungen.
Die Verteilung der Flüchtlinge auf die Bundesländer erfolgt auf der Grundlage des sogenannten „Königsteiner Schlüssels“. Hierbei werden die Einwohnerzahl und das Steueraufkommen der Länder berücksichtigt. Nordrhein-Westfalen erhält aktuell einen Anteil von gut 21% der bundesdeutschen Zuwanderung. Auf der Grundlage des NRW-Flüchtlingsaufnahmegesetzes erfolgt eine Zuweisung von Flüchtlingen durch die Bezirksregierung Arnsberg auf die Gemeinden. Die Stadt Dortmund ist verpflichtet, die ihr zugewiesenen Personen aufzunehmen und unterzubringen. Eine verlässliche Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist nicht prognostizierbar. Es ist aber davon auszugehen, dass die derzeitigen Unterbringungskapazitäten nicht ausreichend sind. Derzeit kommen bis zu 60 Menschen pro Woche nach Dortmund. Für das Jahr 2015 ist damit zu rechnen, dass in Dortmund Kapazitäten für bis zu 2.500 Menschen benötigt werden.
Das Dortmunder Konzept zur Flüchtlingsunterbringung besteht aus zwei Grundmodulen.
Einmal die zentrale kommunale Unterbringungseinrichtung in Lütgendortmund im Grevendicksfeld (ZKU), welche dazu dient, dass zunächst alle Flüchtlinge dort aufgenommen werden. Dort soll eine Eingewöhnungs- bzw. Orientierungsphase erlebt werden. Nach einem Zeitraum von drei bis sechs Monaten werden die Flüchtlinge in den Wohnungsmarkt überführt. Die vorbereitende und begleitende Wohnungsintegration ist das zweite Modul im Unterbringungskonzept. Als wesentliche Voraussetzung für eine gelungene Integration sollen Flüchtlinge nicht dauerhaft in Übergangseinrichtungen leben, sondern individuell in Mietwohnungen.
Obwohl die Unterbringung in Wohnungen weiterhin bevorzugt wird, ist festzustellen, dass trotz aller Bemühungen die Aufnahmefähigkeit des Dortmunder Wohnungsmarktes zunehmend an seine Grenzen stößt. Aufgrund der hohen Zuweisungen in den letzten Monaten mussten bereits mehrere zusätzliche Einrichtungen für die vorübergehende Unterbringung geschaffen werden.
Dies erfolgte u. a. durch den Umbau und die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden (Schulen u. a.). In zwei Stadtteilen wurden darüber hinaus Unterbringungsplätze in eigens errichteten Mobilheimen geschaffen.

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, eine dezentrale Verteilung der Flüchtlinge im gesamten Dortmunder Stadtgebiet vorzunehmen. In diesem Sinne wurde entschieden eine weitere Unterbringungseinrichtung im Stadtbezirk Aplerbeck zu bauen. Hierfür wurde auf der Grundlage einer durchgeführten Standortuntersuchung der Standort „Selkamp“ im Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost ausgewählt.
Die Auswahl basiert auf einer Vielzahl von Bewertungskriterien. Wesentlich waren die Vorgaben aus der Sozialverwaltung, die sich niederschlugen in einer Einschätzung hinsichtlich der städtebaulichen Eignung unter Beachtung möglicher Restriktionen (Lärm, Altlasten, etc.) und der kurzfristigen Verfügbarkeit.

Konkrete Anfragen zur gewerblichen Nutzung des Grundstücks liegen nicht vor. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist eine vorübergehende Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen akzeptabel, wenn langfristig sichergestellt wird, dass an der gewerblichen Nutzung festgehalten wird. Dies ist beabsichtigt, da es sich lediglich um eine temporäre Unterbringung handeln soll.

Der ausgewählte Standort liegt in einem Gewerbegebiet im Dortmunder Süden. Dieses befindet sich angrenzend zu einer Grün-/Wohnnutzung. Das Ortszentrum ist ca. 1.000 m und eine Tageseinrichtung für Kinder sowie eine Schule sind ca. 800 m entfernt. Eine Nahversorgungseinrichtung liegt in ca. 700 m Entfernung.

Vor dem Hintergrund der hohen Zuwanderungszahlen hat der Bundesgesetzgeber mit der Verabschiedung des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen (in Kraft getreten am 21.11.2014) eine zeitlich befristete Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vorgenommen, damit für die Errichtung dringend erforderlicher Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen die planungsrechtlichen Vorschriften flexibler angewendet werden können. Unter anderem ist es nun vorübergehend möglich, Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in Gewerbegebieten im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzulassen, sofern in Gewerbegebieten an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind (§ 246 Abs. 10 BauGB).

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 161 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) ist jedoch durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 161 soll nun die Voraussetzung zur Anwendung der o. g. Vorschrift geschaffen werden in dem durch Textsatzung festgesetzt wird, dass folgende Festsetzung aufgehoben wird:
„Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes“.

Für den Bebauungsplan Ap 161 gilt die BauNVO von 1977. Nach § 8 BauNVO (1977) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Bebauungsplan soll nun geändert werden (Änderung Nr. 2) und wird gleichzeitig auf die BauNVO von 1990 umgestellt, da sich die Änderung auf § 8 BauNVO bezieht. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wären Vergnügungsstätten dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht durch textliche Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Daher wird für den Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 161 festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO nicht Gegenstand dieser Änderung sind.

3. Inhalt der Änderung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Für den in § 1 dieser Textsatzung beschriebenen räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost – gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132/FNA 213-1-2).

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung § 2 ◇2◇ wird für den in § 1 dieser Textsatzung beschriebenen räumlichen Geltungsbereich aufgehoben.

Für den in § 1 dieser Textsatzung beschriebenen räumlichen Geltungsbereich wird Folgendes festgesetzt:

§ 2a Art der baulichen Nutzung; Gliederung der Gewerbegebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

◇2a◇ (1) In den mit der Ziffer ◇2a◇ gekennzeichneten Gewerbegebieten sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

(2) Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

(3) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleiben unberührt.

(4) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes 161.

4. Kosten

Angaben über die der Stadt durch das Bauleitplanverfahren gegebenenfalls entstehenden Kosten werden nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung Gegenstand weiterer Beschlussvorlagen der jeweils betroffenen Fachbereiche sein.

Dortmund, den 13.03.2015

F i n g e r
Städt. Baudirektor