Begründung

zum

Bebauungsplan Ap 226 -Gewerbegebiet Riesestraße-

. . .

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Planbereich

2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ziele und Zwecke der Planung

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Umweltprüfung

5. Altlasten / Methanausgasungen

6. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Bereich zwischen der Südseite der Eisenbahnlinie Dortmund/Holzwickede im Norden, Ostseite der Wittbräucker Straße im Westen, Nordseite Benedektinerstraße im Süden und Westseite der Schweizer Allee im Osten in Dortmund Aplerbeck.

2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für das Grundstück Riesestraße 6 liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines bestehenden, leerstehenden Gewerbegebäudes zu einem Fahrradhandel vor. Das genannte Grundstück liegt südlich und damit außerhalb des Stadtbezirkszentrums Aplerbeck auf der Ostseite der Wittbräucker Straße im Gewerbe- und Industriegebiet Riesestraße.

Auf Grund der vorprägenden Nutzungen und der Flächenengpässe für das stadtbezirksbezogene Gewerbe und Handwerk, ist es erforderlich derartige Flächen bzw. Grundstücke für gewerbliche- und industrielle Nutzungen auch weiterhin vorzuhalten und u.a. den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zuzulassen.

Der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein sowie in diesem konkreten Ansiedlungsbestreben wird wie folgt begründet:

Im vom Rat der Stadt Dortmund 1999 beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept und dem 2004 beschlossenen Masterplan Einzelhandel wurde der Ausschluss von Einzelhandel an nicht integrierten Standorten, somit auch in Gewerbe- und Industriegebieten zum Schutz der gewachsenen Zentren und der Nahversorgung gefordert (vgl. S. 17 Masterplan Einzelhandel).

Da zentrenrelevante Sortimente die Zentren in besonderem Maße ausmachen, gilt für diese, dass die weitere Entwicklung des Einzelhandels, insbesondere zentrenrelevanter Sortimente, nur an Standorten in den Stadtbezirkszentren und Ortsteilzentren und somit in integrierten Lagen zulässig ist.

Das Ansiedlungsvorhaben Riesestraße 6 ist vom KonsultationsKreisEinzelhandel (KKEh) in seiner Sitzung am 05.04.2007 beraten und wie folgt beurteilt worden:
Gemäß der Zentrenabgrenzung des Masterplans Einzelhandel befindet sich der Standort „Riesestraße 6“ außerhalb des Stadtbezirkszentrums Aplerbeck. Es handelt sich um einen „nicht integrierten“ Standort, der darüber hinaus auch noch in einem Gebiet liegt, das als Gewerbe- und Industriegebiet eingestuft werden muss.
Darüber hinaus ist es nach den Regeln des Masterplan Einzelhandel zur Beurteilung von Standorten außerhalb der Zentrenlagen für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entscheidend, ob es sich um nahversorgungs-, zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Sortimente handelt.

Da jedoch eine allgemeingültige Aufstellung dieser Sortimente entsprechend derzeitiger Rechtsprechung nicht den Anforderungen genügt, die an textliche Festsetzungen für Bebauungspläne zu stellen sind, hat die Stadt Dortmund ein Gutachten

. . .

zur Erstellung einer auf die Dortmunder Ortsspezifik abgestellten Sortimentsliste in Auftrag gegeben.

Für die Bestimmung der Zugehörigkeit eines Sortiments bezüglich der Zentrenbedeutsamkeit werden hierbei zum einen allgemeingültige Kriterien zentrenrelevanter Sortimente, wie Attraktivität für Zentrenbesucher, hohe Flächenproduktivität etc. untersucht und zum anderen Dortmunder Spezifika, wie der Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren und stadtentwicklungsplanerische Zielsetzungen untersucht und bewertet.

Da das Angebot an Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör überwiegend den Einzelhandelsbetrieben in den Zentrenlagen zuzuordnen ist und entsprechend des in Erarbeitung befindlichen Gutachtens zur Vielfalt des Sortiments-Angebots und zur Erhöhung der Kundenfrequenz beitragen und damit auch einen bedeutenden Beitrag zur Attraktivität der Zentren leisten, empfiehlt der Gutachter die Einstufung des Sortiments Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör als zentrenrelevantes Sortiment. Diese Gutachterempfehlung entspricht auch der bisherigen Einschätzung und Verfahrensweise des KKEh.

Hierzu gibt es u.a. auch landesplanerische Rahmenbedingungen. Die Novellierung des LEPro NRW übernimmt die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelserlass NRW von 1996 als Anlage im Zusammenhang mit dem neu eingefügten § 24 a und erhebt sie damit in den Rang eines Zieles der Landesplanung.

Für das Sortiment Fahrräder gilt entsprechend dieser Anlage, dass es als zentrenrelevant gilt, sofern die Gemeinde auf Grundlage eines gemeindlichen Konzeptes nichts anderes festlegt.

Der KKEh empfiehlt in diesem Gesamtzusammenhang und im Vorgriff auf weitere vergleichbare Entwicklungen für den Planbereich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt. Zum besseren Verständnis liegt dieser Vorlage als Anlage eine Liste über die Einstufung aller Sortimentsbranchen zur Kenntnis bei. Diese Sortimentsliste ist Anlage der Textsatzung.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Die allgemeine Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandel in diesem Bereich wird daher durch entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird auf Dauer sichergestellt, dass sich in diesem Bereich keine unerwünschten zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, keine Einzelhandelsvorhaben außerhalb der im Nahversorgungskonzept abgegrenzten integrierten Geschäftslagen (zentrale Versorgungsbereiche) zuzulassen.

Die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Ap 226 -Gewerbegebiet Riesestraße- bereits vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Zwischenzeitlich ermöglicht das novellierte Baugesetzbuch zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche die Möglichkeit der Festsetzung der Zulässig-

. . .

keit zu bestimmten Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Nach der amtlichen Begründung zur Novelle des Baugesetzbuches bedarf es keiner Ausweisung eines Baugebietes. Von dieser Möglichkeit soll nun im weiteren Verfahren Gebrauch gemacht werden.

Voraussetzungen für die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB:

1. Es muss sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 2 BauGB handeln.

2. Der Bebauungsplan muss der Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche dienen. Maßgeblich ist die von der Gemeinde bestimmte planerische Konzeption.

Beide Voraussetzungen sind beim Bebauungsplan Ap 226 erfüllt. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die gemeindliche planerische Konzeption ist der Masterplan Einzelhandel.

Für weitere Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes besteht kurzfristig kein Bedarf. Es handelt sich somit um einen einfachen, d. h. nicht qualifizierten Bebauungsplan in Textform, wobei entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB auf eine Gebietsausweisung verzichtet wird.

Die Kommentierung von Battis, Krauzberger, Löhr (BauGB ,7. Auflage ,Verlag C.H. Beck München) führte bisher zu dem BauGB von 2004 Folgendes aus:
„Die Möglichkeit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes besteht für die Gemeinden, weil das BauGB an keiner Stelle einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen vorschreibt. Es obliegt jeweils dem planerischen Ermessen der Gemeinde, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.07.1989, ZfBR 1990, 44). Alle Bebauungspläne, die rechtmäßig zustande gekommen sind und die Grundsätze der Bauleitplanung und die Anforderungen an die Abwägung nach § 1 Abs. 6 erfüllen, sind wirksame Rechtsnormen; ihre Festsetzungen sind daher in jedem Fall zu beachten (BVerwGE 19, 164/167). Allerdings sind hier ergänzend, nämlich insoweit keine Festsetzungen vorhanden sind, die Bestimmungen der §§ 34 oder – je nach Lage des Falles – 35 heranzuziehen (BVerwG, aaO, S. 168 f.). Diese Rechtslage beim einfachen Bebauungsplan stellt Abs. 3 ausdrücklich klar (vgl. BT-Drs. 10/4630, S. 84 f.).“
Mit der Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB entfällt nun das Erfordernis einer Gebietsausweisung.

Es handelt sich beim Bebauungsplan Ap 226 um einen einfachen Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Nach § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

3. **Bestehendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 226 besteht kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt den Bereich weitgehend als Industriegebiet dar. Zwischen der Riesestraße und der Benediktinerstraße ist ferner eine Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus sind Standorte für einen Recyclinghof und eine Fläche für die technische Versorgung - Elektrizität - dargestellt. Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil- (früher Gebietsentwicklungsplan) stellt den Bebauungsplanbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

4. Planinhalt

Einfacher Bebauungsplan in Form einer Textsatzung zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche durch Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel.

5. Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB in der Fassung. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Nach § 13 BauGB kann die Gemeinde bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen. Das Monitoring nach § 4 c ist ebenfalls nicht erforderlich.

Voraussetzung für den Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG) bestehen. Derartige Gebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.

Durch den einfachen Bebauungsplan Ap 226 ergeben sich keine bzw. nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet. Somit bedarf es keiner Umweltprüfung.

5. Altlasten / Methanausgasungen

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist der gesamte Bereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Ferner sind in der Karte östlich der Wittbräucker Straße zwei Tankstellenstandorte aufgeführt. Darüber hinaus enthält die Karte Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, Bergehalden, Zechen und eine Gasanstalt. Für das Gebiet liegt bereits ein Altlastengutachten vor. Das Gutachten kann bei Bedarf im Umweltamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

. . .

Aufgrund der Altlastensituation ergibt sich kein Handlungsbedarf für diesen Bebauungsplan, zumal der Bebauungsplan keine Gebietsfestsetzungen, sondern lediglich eine Textsatzung zur Verhinderung von Einzelhandel beinhaltet.

Nach der Arbeitskarte der potentiellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 0 zugeordnet. Danach sind Methanausgasungen nicht zu erwarten.

6. **Kosten**

Der Stadt Dortmund entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Dortmund, den 05.04.2007

N i c k i s c h