1. Ausfertigung

Begründung

zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Br 143

1. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Br 143 zwischen der Südseite der Hannöverschen Straße, der Ostseite der privaten Bahnlinie der Dortmunder Eisenbahn von Hannöversche Straße bis südlich Wambeler Hellweg, den Südseiten der bebauten Grundstücke Ewaldstraße 1 sowie Wambeler Hellweg 27 - 51 einschließlich des Einmündungsbereiches Akazienstraße/Wambeler Hellweg sowie Teile aus dem Grundstück Akazienstraße 2 (Kindertagesstätte) in einer Tiefe von ca. 50 m südlich des Wambeler Hellweges und den Ostseiten der Gewerbegrundstücke westlich der Lückestraße in Dortmund-Brackel.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - Kirche/Schule -, öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche Verkehrsfläche, Fläche für Verkehrsmittel auf besonderem Bahnkörper.

3. Anlaß für die Änderung sowie Ziele, Zwecke und Auswirkungen

Der Bebauungsplan Br 143 ist 1967 rechtsverbindlich geworden. Diesem Bebauungsplan liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde. Der Bebauungsplan Br 143 beinhaltet u. a. Gewerbe- und Industriegebiete, in denen nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.62 Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsgroßbetriebe zulässig sind. Einzelhandelsgroßbetriebe können erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in ihrer näheren Umgebung, in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben. Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können sie zu einer Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Sanierungsmaßnahmen in gewachsenen Ortskernen können beeinträchtigt werden oder sogar ihr Ziel verfehlen.

Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverorndung von 1977 bestimmt daher, daß

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den v. g. großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Die Rechtslage hat zur Konsequenz, daß in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten im Bereich von Bebauungsplänen, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 erlassen worden sind, Einzelhandelsgroßbetriebe auch dann zugelassen werden müßten, wenn sie wegen der von ihnen ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde unerwünscht sind.

...

In Anbetracht dieser Entwicklung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27.02.85 seine Absicht bekräftigt, sogenannte großflächige Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten nicht zuzulassen. Gleichzeitig ist die Verwaltung beauftragt worden, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne auf die Ansiedlungsmöglichkeiten großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet hin zu überprüfen und geeignete Schritte in den Fällen zu unternehmen, in denen eine Ansiedlung wahrscheinlich aber nicht wünschenswert ist. Diese Zielsetzung deckt sich mit den Vorgaben der Landesregierung, die insbesondere in dem Runderlaß vom 16.07.86 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben definiert sind. In Ziffer 4.8 des Runderlasses ist festgelegt, daß im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (nach BauNVO von 1968 aufgestellt) großflächige Einzelhandelseinrichtungen ggf. uneingeschränkt zulässig sind. Soweit solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sind, kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1977 verhindert werden.

Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde. Der Runderlaß fordert die Gemeinden daher auf, ihrer Planungspflicht "sobald und soweit wie erforderlich und möglich" nachzukommen. Gleichzeitig wird empfohlen, Bebauungspläne jeweils insgesamt und nicht nur in Teilen auf die Baunutzungsverordnung von 1977 umzustellen.

In dem vorliegenden Fall ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, daß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 143 die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich wäre, jedoch auch unter Einbeziehung der Möglichkeit der Bausubstanzveränderung für die Zukunft ausgeschlossen werden soll.

4. Inhalt der Änderung

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1977 soll sicherstellen, daß sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet niederlassen, da diese negative Auswirkungen mit sich bringen. Künftig sollen für den gesamten Planbereich die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1977 (zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.86 (BGBl. I S. 2665) gelten, nach denen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Damit ist eine Ansiedlung solcher Betriebe in den sonstigen Baugebieten ausgeschlossen.

Neben der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1977 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

a) Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf.

...

b) Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Die unter Buchstabe a) zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, daß sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Vermutungsgrenze von 1 200 m² an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Denn bei einer Summierung dieser Nutzungen droht ein Gewerbegebiet in der Regel unter Zurückdrängung des gewollten Gewerbes zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher zu werden, ohne Bezug zu einem bestehenden Zentrum oder einem Wohngebiet zu haben. Ferner würde durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, das letztendlich zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrsanlagen führt.

Die Regelung, daß Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich daraus, daß bei derartigen Betrieben die Größe der Verkaufsfläche regelmäßig die des Handwerksbetriebes überschreitet. Gleichwohl ist daraus aber nicht abzuleiten, daß sich hierdurch die dargelegten negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren ergeben. Das gilt ebenso für Betriebe mit Auto- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf unterhalb der Vermutungsgrenze von 1 200 m².

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf die Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteil untergeordnet ist. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung im allgemeinen nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen. Die Umstellung des Bebauungsplanes Br 143 auf die neue Baunutzungsverordnung erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit für den gesamten Planbereich. Dies entspricht auch der Empfehlung in dem Runderlaß vom 16.07.86 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, wonach Bebauungspläne zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten jeweils insgesamt und nicht nur in Teilbereichen auf die Baunutzungsverordnung von 1977 umgestellt werden sollten.

...

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Br 143 ist bereits seit dem 21.07.67 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit, d. h. im vorliegenden Fall innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des novellierten Bundesbaugesetzes (01.01.77) aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Die vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz, so daß die geplante Änderung insoweit nicht in den Bestand eingreift.

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 24. FEB. 1989

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monates vom 24.07.1989 bis 24.08.1989 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 25.08.1989
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat