1. Ausfertigung

Begründung

zur Änderung Nr. 6 des

Bebauungsplanes Br 157

1. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Br 157 zwischen der Südseite der Bundesbahnstrecke Dortmund-Hamm, Westseite der Flughafenstraße, Südseite der Hannöverschen Straße und West- bzw. Ostseite der Unterste-Wilms-Straße in Dortmund-Wambel.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet Allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - Jugendheim, Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk, Grünfläche Lippeverband, öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Dauerkleingarten, öffentliche Grünflächen, Sportplatz, geplante Verbandstraße OW III a/B 236 n, Fläche für die Forstwirtschaft, private Grünfläche - Tennis, öffentliche Grünfläche - mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung, Verbandsgrünfläche, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

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

Der Bebauungsplan Br 157 ist 1973 rechtsverbindlich geworden. Diesem Bebauungsplan liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde. Der Bebauungsplan Br 157 beinhaltet u. a. Gewerbe- und Industriegebiete, in denen nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.68 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 Nachbargemeinen haben. Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können sie zur 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 Baunutzungsverordnung von 1977 bestimmt daher, daß

- Einkaufszentren,

- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder 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.

...

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 157 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 nicht nur unwesentliche negative Auswirkungen mit sich bringen. Solche Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche des jeweiligen Betriebes 1 200 m² überschreitet. Diese Regelvermutung gilt nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bstehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen. Innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes Br 157 bestehen 2 Betriebe, auf die letztgenannte Alternative, also über 1 200 m² Geschoßfläche aber dennoch keine negativen Auswirkungen zutrifft. Im einzelnen sind dies:

1. Fa. Stellfeld und Ernst GmbH, Oberste-Wilms-Straße 22 a

   Die Fa. Stellfeld und Ernst bietet Artikel der Freizeitindustrie, angefangen von Reisemobilen (Caravanen) und Wohnanhängern, über Zelte bis zu Gartenmöbeln an. Damit handelt es sich um eine sehr spezielle Angebotspalette, die auch nur für einen bestimmten Kundenkreis von Interesse ist.

...

2. Fa. M + W Autoteile Vertriebs GmbH und Co. KG, Oberste-Wilms-Straße 15 a

Bei der v. g. Firma handelt es sich um einen Handelsbetrieb mit Autoersatzteilen, der neben dem Verkaufsraum und einer Werkstatt über ein ausgedehntes Teilelager verfügt. Neben dem Erwerb von Autoersatzteilen und -zubehör hat der Kunde hier die Möglichkeit, bestimmte Reparaturarbeiten (z. B. Auspuffwechsel) durchführen zu lassen.

Bei beiden - zu 1. und 2. genannten - Betrieben sind die eingangs genannten, negativen Auswirkungen wie

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSchG),

- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der genannten Betriebe,

- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Dortmund oder benachbarten Gemeinden,

- auf das Orts- und Landschaftsbild und

- auf den Naturhaushalt

weder bisher eingetreten noch für die Zukunft anzunehmen.

Der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt als Betriebstyp der großflächige Betrieb mit einem breiten Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit zugrunde.

Bei den genannten Betrieben jedoch handelt es sich um solche, die sich auf ein bestimmtes Warensortiment beschränkt haben und für den privaten Bedarf der Allgemeinheit von untergeordneter Bedeutung sind. Damit greift die - widerlegliche - rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für die zuvor genannten Betriebe nicht, so daß sie trotz Geschoßflächen von über 1 200 m² außer in Kern- und Sondergebieten auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind.

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 notwenig, 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, daß 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 untergeordneter Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Die Umstellung des Bebauungsplanes Br 157 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 157 ist bereits seit dem 19.10.73 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 14. MRZ. 1989

Günther

G ü n t h e r
Ltd. 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