1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum Bebauungsplan

Br 163 Änderung Nr. 9
Gewerbegebiet
Wickede-Süd

Satzung

1. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich der Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Br 163 deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Br 163 - Gewerbegebiet Wickede-Süd mit Ausnahme der Verkehrsfläche der verlegten Steinbrinkstraße zwischen der Straße "Fränkischer Friedhof" im Westen und der verlegten Steinbrinkstraße entlang der östlichen Stadtgrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Br 202 - Steinbrinkstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Br 163 liegt im Osten der Stadt Dortmund südlich des Ortsteiles Dortmund-Wickede. Im Norden bilden die Bundesbahnstrecke Dortmund/Unna und die Straße "Frische Luft" die Grenze. Um die Anbindung des Gebietes an den Wickeder Hellweg sicherzustellen, wurde der Verknüpfungspunkt "Dollersweg/Wickeder Hellweg" in den Planbereich des Bebauungsplanes Br 163 einbezogen. Im Osten und Süden reicht das Plangebiet bis an die Stadtgrenze Dortmund/Unna bzw. Dortmund/Holzwickede heran. Im Westen verläuft die Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Br 163 entlang der Straße "Fränkischer Friedhof" und schließt westlich des vorhandenen Friedhofes eine Erweiterungsfläche ein.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet u. a. Gewerbegebiete, Industriegebiete und Verkehrsflächen.

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

Der Bebauungsplan Br 163 - Gewerbegebiet Wickede-Süd - ist am 23.12.1982 rechtskräftig geworden. Ihm liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1977 zugrunde. Dieser Bebauungsplan setzt u.a. auch Gewerbegebiete und Industriegebiete fest, in denen nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1500 m² zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung 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 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. Außerdem ist eine städtebaulich auf lange Sicht nicht ausgleichsfähige Schädigung (Verödung) der bestehenden Zentren Wickede, Asseln u.a. zu befürchten.

Derartige Auswirkungen sind auch im Gem.RdErl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)" vom 07.05.1996 festgestellt worden.

...

Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nennt beispielhaft die Auswirkungen

- durch schädliche Umwelteinwirkungen,
- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

In seiner Sitzung am 26.08.1999 hat der Rat der Stadt das "Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Dortmund" beschlossen. Dies beinhaltet u.a. folgende Einzelziele:

- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion durch Profilierung der Dortmunder City,

- Stärkung der Nahversorgung in den Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie in den Wohnquartieren.

Für den Bebauungsplan Br 163 ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich wäre, jedoch für die Zukunft ausgeschlossen werden soll.

Dieser Ausschluss soll dadurch erreicht werden, dass der Bebauungsplan Br 163 im Rahmen der Änderung Nr. 9 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden soll.

Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde. Der genannte 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 neue Baunutzungsverordnung umzustellen.

4. Inhalt der Änderung

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 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 Verordnung über die bauliche Nutung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) gelten, nach denen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

...

Mit der Baunutzungsverordnung von 1990 ist die bis dahin geltende Vermutungsregel von 1500 m² Geschossfläche auf 1200 m² Geschossfläche reduziert worden. Damit ist eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Wickede-Süd ausgeschlossen.

Neben der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 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 den Gewerbe- und Industriegebieten 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 der Ziffer 1 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 1200 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 Gewerbe- und Industriegebieten 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 Gewerbe- bzw Industriegebiet 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 1200 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 163 auf die neue Baunutzungsverordnung erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit für den gesamten Planbereich. Dies entspricht auch der Empfehlung in dem Runderlass vom 07.05.1996 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, wonach Bebauungspläne zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten jeweils insgesamt und nicht nur in Teilbereichen auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden sollten.

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Br 163 ist bereits seit dem 23.12.1982 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 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 06.06.2000

Ostholt
Ltd. Städt.-Verw.-Direktor

Der Entwurf einer Textsatzung zur geplanten Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Br 163 – Gewerbegebiet Wickede-Süd und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) vom 06.11.2000 bis zum 06.12.2000 einschließlich im Stadtplanungsamt und in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Brackel zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 07.05.01

Im Auftrag

Nickisch
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.04.2001 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 9 (Textsatzung) des Bebauungsplanes Br 163 – Gewerbegebiet Wickede-Süd nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den 07.05.01

Im Auftrag

Nickisch
Abteilungsleiter