B E G R Ü N D U N G

zur Änderung Nr. 4

des Bebauungsplanes Ev 110

- Feuerwache Nord -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Inhalt der Änderung

3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich/bestehendes Planungsrecht

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

5. Entschädigungsansprüche

6. Kosten

1. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre (zugleich Geltungsbereich der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Ev 110/ zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 110 – Feuerwache Nord-) umfasst den Bereich nördlich der Trasse der ehemaligen Zechenbahn „Fürst Hardenberg“ zwischen der Lindenhorster Straße, der Evinger Straße, der Güterbahnstrecke Abzweig Nette – Dortmund-Scharnhorst und südlich der Wohnbebauung an der Pottkuhle und der Töpferstraße.

2. Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich soll auf die Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt werden, Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden.

Zudem wurde eine Veränderungssperre erlassen.

3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich/bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist überwiegend von industriellen und gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei auch Versorgungsträger (Umspannwerk, Gebäude der Bundespost/Fernmelde-dienst) sowie die Feuerwehr ihre Standorte an der Lütge-Heidestraße haben. Darüber hinaus sind im Planbereich Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Hierzu zählen sechs Gebrauchtwagenhändler, ein Lebensmitteldiscounter der Firma Aldi, ein Gartenbaubetrieb mit angegliedertem Verkauf, ein Geschäft für Markisen und Garagentore sowie ein Geschäft für Verglasungen, Duschen und Spiegeln. Ebenfalls an Endverbraucher gerichteten Verkauf betreiben eine Filiale der Firma „Autoteile Unger / ATU“ und eine Tankstelle i.R. eines kleinen Tankstellenshops. Abgesehen von den Gebrauchtwagenhändlern überschreitet keiner der genannten Betriebe die Grenze zur Großflächigkeit. Es existieren zudem noch einige „Wohnflächen“ als Straßenrandbebauung an der Evinger Straße, der Lütge-Heidestraße und an der Lindenhorster Straße. Wird das Wohnen, dass zur Zeit noch Bestandsschutz hat, früher oder später aufgegeben, ist auf diesen Grundstücken nur noch – entsprechend den Planinhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ev 110 - gewerbliche oder industrielle Nutzung möglich. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als Industrie- und Gewerbefläche dar, der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 110 – Feuerwache Nord – weist ebenfalls Gewerbe- und Industrieflächen aus; GE-Flächen in 2-3-geschossiger, offener Bauweise; GI-Flächen mit entsprechender Grund- und Baumassenzahl sowie die im Vorfeld erwähnten Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr); eine Versorgungsfläche (Umspannwerk) und eine öffentliche Grünfläche (Grünfuge) im Norden des Plangebietes.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Der Bebauungsplan Ev 110 – Feuerwache Nord – wurde im Jahre 1986 aufgestellt. Sein Ziel war die vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene Entwicklungsplanung umzusetzen, indem Industrie- und Gewerbeflächen an der Peripherie des Stadtkerns ausgewiesen wurden in Verbindung mit der Zeche Minister Stein und dem Hafengebiet. Dem Bauordnungsamt liegt ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Einkaufsmarktes vor.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ev 110, im GI-Gebiet. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977, bei der die Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erst ab 1.500 qm Geschossfläche greift.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um im gesamten Plangebiet selbstständige Einzelhandelsnutzungen und damit verbundene zentrenschädliche Auswirkungen auszuschließen. Bei einer Realisierung von Einzelhandelsgeschäften im Plangebiet wären aufgrund der Nähe zu zwei Evinger Nebenzentren zentrenschädliche Kaufkraftverluste zu befürchten. Das Plangebiet liegt im Nordosten lediglich 350 bis 400 m von der integrierten Geschäftslage des Evinger Stadtbezirkszentrums (Neue Evinger Mitte) entfernt und ragt damit in den fußläufigen Nahbereich des Zentrums. Zudem befindet sich das Quartiersversorgungszentrum Lindenhorst lediglich ca. 500 m vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt und damit ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Aufgrund dieser ausgesprochenen Nähe wären hier schädliche Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Zu ihrer Kennzeichnung sind die integrierten Lagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren im Nahversorgungskonzept im Rahmen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund (s.u.) zeichnerisch abgegrenzt. Das Stadtbezirkszentrum Eving ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1985 durch die Darstellung eines Siedlungsschwerpunktes gekennzeichnet und konkret abgegrenzt durch die Schraffierung „Bereich mit Marktfunktion“.

Mit dieser Zentrendarstellung, die im übrigen auch im neuen Flächennutzungsplan wieder aufgenommen und durch die neue Darstellung des Quartiersversorgungszentrums „Lindenhorst“ ergänzt worden ist, verfolgte die Stadt Dortmund bereits 1985 den Schutz und die Stärkung der gewachsenen Zentren. Die Darstellung der Zentrenbereiche im Flächennutzungsplan dient der Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentren und gleichzeitig deren Schutz vor nicht integrierten Ansiedlungen abseits der Zentren.

In seiner Sitzung am 13.05.2004 hat der Rat der Stadt den „Masterplan Einzelhandel“ beschlossen. Dieser integriert die Vorgaben des bereits 1999 vom Rat der Stadt beschlossenen „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund“ und umfasst u.a. auch das als Bestandteil des Masterplans beschlossene „Nahversorgungskonzept für Dortmund“. Die Stadt Dortmund verfolgt mit dem Masterplan Einzelhandel folgende drei übergeordnete Ziele:

- die Stärkung des Oberzentrums Dortmund,
- die nachhaltige Stärkung der City und gewachsenen Nebenzentren sowie
- die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung.

[Masterplan Einzelhandel: 19]
Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes sind neben anderen folgende Anforderungen an Einzelhandelsansiedlungen formuliert worden:
„Die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren sind das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtbezirken. Ihre Funktion als Nahversorgungsstandorte sicherzustellen, hat höchste Priorität“.

„Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind nicht zulässig,... Ansiedlungen außerhalb von Zentren und Wohnquartieren und damit an schädlichen Standorten entziehen den Zentren und den Einzelhandelsbetrieben in den Wohnquartieren Kaufkraft. Die Folge sind Betriebsaufgaben an den integrierten und wohnungsnahen Standorten. Deshalb ist der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten und an nicht integrierten Standorten nötig.“
[Masterplan Einzelhandel: 49f.]

Mit diesen Vorgaben, die in ähnlicher Formulierung bereits Bestandteil des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes von 1999 waren, hat der Rat der Stadt Dortmund der Stärkung und dem Schutz der Dortmunder Zentren vor Einzelhandelsansiedlungen mit Kaufkraftabzügen aus den Zentrenlagen höchste Priorität eingeräumt. Die Zentren sind diejenigen Orte, in denen der Einzelhandel hauptsächlich stattfinden soll. Gleichzeitig hat der Rat die Aufgabe formuliert, schädliche Einzelhandelsansiedlungen planungsrechtlich auszuschließen.

Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes zum Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen im benannten GI/GE- Gebiet unbedingt notwendig. Der Konsultationskreis für Einzelhandelsansiedlungen in Dortmund, in dem die IHK Dortmund, der Einzelhandelsverband, die Gewerkschaft verdi, das Bauordnungs- und das Planungsamt vertreten sind, hat sich zum Schutz des Evinger Stadtbezirkszentrums und des QVZ Lindenhorst dieser Auffassung angeschlossen.

Im Rahmen der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Ev 110 soll das Ziel des Einzelhandelsausschluss sowohl durch die Umstellung auf die BauNVO von 1990 wie auch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO erreicht werden.

Da im Rahmen der BauNVO von 1990 die Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.500 qm Geschossfläche auf 1.200 qm Geschossfläche (nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ca. 700 qm Verkaufsfläche) herabgesenkt worden ist, empfiehlt es sich, den Bebauungsplan durch Textsatzung auf die BauNVO von 1990 umzustellen. Denn nach der derzeitig im Planbereich geltenden BauNVO von 1977 besteht die Gefahr, dass sich Einzelhandelsnutzungen mit bis zu 1.500 qm Geschossfläche ansiedeln.
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. Außerdem ist eine städtebaulich auf lange Sicht nicht ausgleichsfähige Schädigung (Verödung) der bestehenden Zentren 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.

Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 soll zunächst die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Ev 110 - Feuerwache Nord - ausgeschlossen bzw. auf die Schwelle von maximal 1.200 qm Geschossfläche reduziert werden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Ev 110 soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung von 1990 ausgeschlossen werden, da diese ebenfalls schädliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des Stadtbezirkszentrums und des Quartiersversorgungszentrums von Lindenhorst haben könnten.
Der hohe Schutzbedarf der beiden Zentren ergibt sich zum einen aufgrund der großen räumlichen Nähe zum Planbereich sowie zum anderen aufgrund ihrer schwachen Angebotssituation. Die gegenüber Kaufkraftabflüssen sensible Situation des Stadtbezirkszentrums von Eving lässt sich an der Tatsache ablesen, dass dort mehrere Leerstände von kleinen Ladenlokalen vorhanden und bereits zum Anlass genommen worden sind, den Arbeitskreis „Leerstände von Ladenlokalen in Eving“ einzurichten. Auch im Quartiersversorgungszentrum von Lindenhorst stehen kleinere Ladenlokale leer. Deshalb sind sowohl groß- wie auch kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen auf die beiden gewachsenen Zentren zu konzentrieren, um auch einen Beitrag zur Beseitigung der Leerstände zu leisten und v.a. nicht zu weiteren Leerständen zu führen. Dabei kommen grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe aller Sortimente infrage, um zu einer Stärkung der beiden Zentren beizutragen.
Insbesondere für das Evinger Stadtbezirkszentrum wird eine Stärkung des vorhandenen Bestandes in einigen Einzelhandelssortimenten angestrebt. Einem Einzelhandelsgutachten aus dem Dezember 2002 zufolge umfasst der Einzelhandelsbesatz des Stadtbezirkszentrums insgesamt ca. 7.500 qm Verkaufsfläche, wobei der Anteil des kurzfristigen Bedarfs (Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege) etwa 50 % beträgt (vgl. Dr. Hesse & Partner GmbH (Dez. 2002) Die Zentrenstruktur der Stadt Dortmund). Der Rest der Einzelhandelsflächen verteilt sich auf alle Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs. Das Gutachten formuliert weitere Ansiedlungsbedarfe in den schwächer besetzten Sortimenten. Insbesondere an der Tatsache, dass das Zentrum auch Angebotsbestände (insgesamt ca. 700 qm Verkaufsfläche) in den i.d.R. als „nicht zentrenrelevant“ eingestuften Branchen „baumarktspezifische Sortimente“ und „Einrichtungsbedarf“ aufweist, zeigt sich, dass Kaufkraftabflüsse in allen Sortimenten zentrenschädigend wirken könnten.

Der Angebotsschwerpunkt des Lindenhorster Zentrums soll auch zukünftig im Bereich der Nahversorgung liegen. Es besteht derzeit lediglich aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt sowie einer Sparkasse. Drei kleinere Ladenlokale stehen leer. Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich würden das Zentrum existentiell gefährden. In anderen Sortimenten könnte die Ansiedlung kleinerer Ladenlokale zur Beseitigung der Leerstände führen und sollte deshalb nicht im Plangebiet des Ev 110 erfolgen.

Neben der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

§ 2 **Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes; Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

2 In dem mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1 - 191 (Abstandsklassen I - VI) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBL NRW S. 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Zulässig sind die Betriebsarten mit den Nr. 192 - 212 der Abstandsklasse VII. Die Abstandsliste ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Genereller Ausschluss von Einzelhandel
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.

Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses

a) Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 10 BauNVO betriebswirtschaftlich notwendige Erweiterungen und Erneuerungen folgender bereits im Plangebiet vorhandener Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die nach der 4. Änderung des Bebauungsplans unzulässig wären. Die Erweiterungen und Erneuerungen müssen im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Betriebsanlagen stehen:
   - Lebensmitteldiscounter, Flurstück 1439 (Lindenhorster Straße 163),
   - Blumencenter, Flurstück 618 (Lindenhorster Straße 129),
   - Geschäft für Markisen und Garagentore, Flurstück 608 (Lindenhorster Straße 127),
   - Geschäft für Verglasungen, Duschen und Spiegel, Flurstücke 612, 628 (Seilerstraße 10).

b) Ausnahmsweise können Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf, Betriebe des Kfz-Handels sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. –zubehörverkauf zugelassen werden.

c) Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Ge-

werbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

d) Verkaufsshops von Tankstellen dürfen nicht mehr als 150 qm Verkaufsfläche umfassen.

Zu a):

Die benannten Einzelhandelsnutzungen wären nach der 4. Änderung des Bebauungsplans Ev 110 nicht mehr zulässig. Um eine Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie der vorhandenen Betriebe zu vermeiden, wird den benannten Betrieben die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Erweiterung oder Erneuerung zugestanden. Diese müssen allerdings betriebswirtschaftlich zum Fortbestand des Betriebs notwendig sein und begründet werden. Nutzungsänderungen der Betriebe sollen nur in der Form möglich sein, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den beiden Zentren möglich sind.

Zu b):

Der an Endverbraucher gerichtete Handel mit gebrauchten Pkw stellt eine der im Bestand am stärksten im Plangebiet vertretenen Flächennutzungen dar. Der Handel mit gebrauchten oder neuen Pkw sowie mit entsprechendem Zubehör wird allerdings aufgrund der angebotenen Sortimente sowie des hohen, in Zentren kaum zu befriedigenden Flächenanspruchs als nicht zentrenschädlich angesehen. Sie sollen deshalb als Ausnahme von der generellen Unzulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Unter diese ausnahmsweise Zulässigkeit fällt auch der im Plangebiet ansässige Betrieb der Firma „Autoteile Unger“, der zum Kfz-Handwerk zu zählen ist sowie räumlich an die Werkstatt angegliederte Verkaufsflächen aufweist. Für die vorhandenen Betriebe des Kfz-Handels (hier insbesondere Gebrauchtwagenhändler), deren dem Verkauf dienende Flächen regelmäßig über 700 qm liegen, wird aufgrund der nicht vorhandenen zentrenschädlichen Wirkungen eine atypische Fallgestaltung des großflächigen Einzelhandels angenommen, so dass die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als nicht erforderlich angesehen wird.

Zu c):

Die Festsetzung ist notwendig, da an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben unter den in der Festsetzung benannten Voraussetzungen als Ausnahme des generellen Ausschluss von Einzelhandel zulässig sein sollen, da von ihnen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf Zentren und / oder die Nahversorgung zu erwarten sind.

Die von diesen Betrieben angebotenen Sortimente besitzen in der Regel keine Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz und werden häufig in Verbindung mit einer handwerklichen Dienstleistung angeboten. Die Verkaufsstellen sind zudem häufig fest integrierter Bestandteil der Betriebskonzepte der Handwerks- und Gewerbebetriebe, die aufgrund von Flächenbedarfen oder der von ihnen ausgehenden Emissionen auf die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. Die Einrichtung einer separaten nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb liegenden Verkaufsstelle, z.B. in einem Zentrum, ist jedoch insbesondere kleineren Unternehmen wirtschaftlich nicht zumutbar. Durch die Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass der Verkauf an Endverbraucher als Nutzung flächenmäßig dem Handwerk bzw. der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein soll und damit flächenbezogen weder die überwiegende Hauptnutzung noch die alleinige, selbständige Nutzung des jeweiligen Grundstücks sein darf.

zu d):

Das in Verkaufsstellen von Tankstellen stets angebotene Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ stellt das einzige derzeit im Quartiersversorgungszentrum Lindenhorst vorhandene Kernsortiment dar. Bereits das derzeitige Angebot im Plangebiet des vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie der vorhandenen Tankstelle stellt eine deutliche Konkurrenz zum Bestand des Zentrums dar und dürfte dessen Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Um weitere schädliche Auswirkungen auf das Lindenhorster Zentrum oder das Stadtbezirkszentrum zu vermeiden, sollen Verkaufsstellen von Tankstellen nicht mehr als die üblicherweise in Tankstellen vorhandenen Verkaufsflächendimensionen (max. 150 qm) einnehmen.

4. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Ev 110 ist bereits seit dem 16.12.1986 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 und genehmigte Nutzung genießt Bestandsschutz, so dass die geplante Änderung insoweit nicht in den Bestand eingreift.

5. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 24.10.2005

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Direktor