STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

1. Ausfertigung

zur

Änderung Nr. 1 des
Bebauungsplanes Ev 130/4 n
- westlich Evinger Straße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich/bestehendes Planungsrecht

3. Inhalt der Änderung

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

5. Umweltverträglichkeit

6. Kosten

1. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 130/4n umfasst im Stadtbezirk Eving den Bereich westlich der Evinger Straße (B 54), der sich (in Höhe der östlich gelegenen Deutschen Straße) südlich an die Grünfuge zur Evinger Mitte und damit zum Sondergebiet für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik anschließt und bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1584 (Gemarkung Eving, Flur 1), d.h. bis an die Güterstrecke im Süden reicht.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich/bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Ev 130/4n – westlich Evinger Straße - ist seit dem 04.06.2004 rechtsverbindlich.

Sowohl im Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 als auch im neuen Flächennutzungsplan (vom 31.12.2004) ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt, der sich südlich an eine Grünfläche anschließt, die das Gewerbegebiet vom nördlich dargestellten und das Stadtbezirkszentrum Evings kennzeichnenden Kerngebiet trennt. Das Evinger Stadtbezirkszentrum ist auch als Siedlungsschwerpunkt der zweiten Stufe dargestellt.

Der Bebauungsplan Ev 130/4 n schließt die Lücke eines geplanten Gewerbebandes entlang der Evinger Straße von der Umgehungsbahn im Süden bis zum nördlich gelegenen Winterkampweg und setzt gleichzeitig die südliche Begrenzung des Evinger Stadtbezirkszentrums fest.

Das Plangebiet umfasst im Norden, von der Grünfuge an den Winterkampweg, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, das eine Verkaufsfläche von max. 2.900 qm für Unterhaltungselektronik sowie eine weitere Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 350 qm festsetzt. In dem Sondergebiet ist mittlerweile die Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik erfolgt. Das Sondergebiet setzt den südlichen Abschluss des Evinger Stadtbezirkszentrums (Neue Mitte Eving) fest.

Südlich des Sondergebiets ist die vorhandene Grünfuge als Verbindung zu der Grünfläche auf der Ostseite der Evinger Straße / südlich der Deutschen Straße als Grünfläche festgesetzt. Damit wird hier eine deutliche Landmarke und die Nutzungsgrenze zwischen dem nördlich gelegenen Siedlungsschwerpunkt „Evinger Mitte“ einschließlich des festgesetzten Sondergebiets einerseits und dem südlich der Grünfuge festgesetzten Gewerbegebiet andererseits gesetzt.

Südlich an die Grünfläche anschließend, d.h. im Bereich der Änderung Nr. 1, setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete fest, in denen Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen sind. Der Bebauungsplan setzt zudem Ausnahmen von diesem generellen Ausschluss fest, die sich auf den Kfz- sowie Caravanhandel sowie Verkaufsstellen von Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieben erstrecken.

Mit der Ausweisung des südlich im Plangebiet gelegenen Gewerbegebiets soll die Möglichkeit gegeben werden, entlang der neu gestalteten Evinger Straße attraktive Gewerbebetriebe anzusiedeln, die sich positiv auf die Lebensqualität der Evinger Bürger auswirken.

Im Bereich des im Ev 130 / 4n festgesetzten Gewerbegebiets sind bereits vor Rechtskraft eine Filiale der Schnellrestaurantkette McDonalds sowie eine Tankstelle mit Verkaufsshop genehmigt gewesen, die als Bestandsnutzungen in die Planung aufgenommen wurden.

3. Inhalt der Änderung

Für die im Änderungsbereich liegenden Gewerbegebiete soll die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben bezüglich der Zulässigkeit von sogenannten Tankstellenshops konkretisiert werden. Es wird im Rahmen der Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses (§ 2 der textlichen Festsetzungen) eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die zulässige Größe von Verkaufsshops von Tankstellen auf maximal 150 qm Verkaufsfläche begrenzt. Im Sinne eines Bestandsschutzes wird der bereits im Änderungsbereich ansässige Verkaufsshop der dortigen Tankstelle (Evinger Straße 156) gemäß seiner vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche festgesetzt, die mit ca. 230 qm Verkaufsfläche das vorangenannte Maß überschreitet.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um den bereits in den textlichen Festsetzungen des Ev 130 / 4n festgelegten generellen Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet sowie die darin ebenfalls festgesetzten Ausnahmen vom Ausschluss für Betriebe des Kfz-Handels sowie für Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben geführt werden, zu ergänzen. Die Festsetzungen werden bezüglich der maximal zulässigen Größe (in m^2 Verkaufsfläche) von Verkaufsshops von Tankstellen (sogenannte Tankstellenshops) ergänzt, da von größeren Tankstellenshops durchaus schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Gleichzeitig wird im Rahmen der Änderung ein bereits im Plangebiet vorhandener größerer Tankstellenshop mit seiner genehmigten Verkaufsfläche im Sinne seines Bestandsschutzes planungsrechtlich festgesetzt, da er nach der Änderung nicht mehr zulässig wäre.

Die Änderung Nr. 1 des Ev 130 / 4n wird zum Anlass genommen, die Begründung der im Bebauungsplan enthaltenen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen detaillierter auszuführen. Im folgenden wird zunächst die Notwendigkeit des generellen Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen in dem im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiet ausführlicher begründet. Daran schließen sich die Festsetzungen der Ausnahmen vom generellen Einzelhandelsausschluss sowie deren Begründung an.

Genereller Ausschluss von Einzelhandel

Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind.

Die Festsetzung ist notwendig, um in dem im Süden des Plangebiets festgesetzten Gewerbegebiet selbstständige Einzelhandelsnutzungen und damit verbundene zentrenschädliche Auswirkungen auszuschließen. Bei einer Realisierung von Einzelhandelsgeschäften in dem Gewerbegebiet wären aufgrund der großen Nähe zum Evinger Stadtbezirkszentrum zentrenschädliche Kaufkraftverluste zu befürchten. Das Gewerbegebiet liegt mit seiner nördlichen Grenze lediglich 25 m von der integrierten Geschäftslage des Evinger Stadtbezirkszentrums (Neue Evinger Mitte) entfernt und damit im Nahbereich des Zentrums, gehört aber nicht zur städtebaulich integrierten Lage des Stadtbezirkszentrums. Die südliche Grenze des Stadtbezirkszentrums wird durch das ebenfalls im Plangebiet des Ev 130 / 4n festgesetzte Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie durch die südlich davon ausgewiesene Grünfläche gekennzeichnet. Während das Sondergebiet die südlichste noch in das Zentrum funktional integrierbare Fläche ist, da sich der städtebauliche Kern des Zentrums mit dem Einkaufszentrum „extra" weiter nördlich und auf der östlichen Seite der Evinger Straße befindet, ist die Grünfläche als Verbindung zur östlich der Evinger Straße und südlich der Deutschen Straße vorhandenen Grünfuge eine deutliche Zäsur und die eindeutige Grenze zu den weiter südlich gelegenen Flächen und Nutzungen. Die Zäsur ist notwendig, um eine Zerfaserung oder Zersplitterung des Stadtbezirkszentrums zu verhindern, die dem stadtplanerischen und mit einem hohen Aufwand an öffentlichen finanziellen Mitteln verfolgten Ziel, eine räumlich konzentrierte „Neue Mitte Eving" zu schaffen, zuwiderlaufen würde. Das Sondergebiet für Unterhaltungselektronik ist noch innerhalb der Grenzen der integrierten Zentrenlage und in binreichender Nähe zum Kern des Stadtbezirkszentrums sowie zur zentralen Haltestelle der Stadtbahn U 49 - Minister Stein - erfolgt, so dass hierdurch eine notwendige Stärkung des Zentrums erfolgen konnte.

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

Mit dieser Zentrendarstellung, die im übrigen auch im neuen Flächennutzungsplan wieder aufgenommen 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.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem im Planbereich gelegenen Gewerbegebiet würde hingegen auch nicht der Versorgung etwaiger Wohngebiete dienen, da an das Gewerbegebiet keine Wohngebiete angrenzen. Im Gegenteil würde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage an der ortsteilverbindenden Hauptverkehrsstraße Evinger Straße auf eine überörtliche Versorgungsfunktion abzielen. Im Falle der Realisierung einer Einzelhandelsnutzung in dem Gewerbegebiet wäre zudem mit einer höheren Verkehrsfrequentierung zu rechnen als bei den zulässigen gewerblichen Nutzungen.

Wegen des Stadtbahnbetriebs der Linie U 49 auf der Evinger Straße sind Linksabbiegevorgänge zum und vom Gewerbegebiet nur eingeschränkt möglich und Störungen des Verkehrsflusses in den Hauptverkehrszeiten nicht auszuschließen. Genau aus diesem Grund ist für das nördlich und noch innerhalb des Evinger Stadtbezirkszentrums gelegene Sondergebiet des Elektronikfachmarktes eine eigenständige Verkehrslösung erarbeitet worden, die den Umbau der Einmündung Deutsche Straße zu einer signalisierten Vollkreuzung zur Anbindung des Fachmarkts an die Evinger Straße vorsieht. Für den südlich der Deutschen Straße und damit außerhalb des Stadtbezirkszentrums von Eving liegenden Bereich der Evinger Straße sind keine Einzelhandelsansiedlungen und damit auch keine entsprechenden Maßnahmen zu einer Steuerung des Verkehrsflusses vorgesehen.

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.

[Stadt Dortmund (2004) Masterplan Einzelhandel: S.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."
[Stadt Dortmund (2004) Masterplan Einzelhandel: S.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 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 dieser Auffassung angeschlossen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Ev 130 / 4n soll zunächst der generelle und vollständige Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO erreicht werden, der dann durch einzelne Ausnahmen ergänzt und differenziert wird.

Gemäß der BauNVO von 1990 liegt die Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 qm Geschossfläche (nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ca. 700 qm Verkaufsfläche). Gemäß dieser Vermutungsregel sind bei einer falschen Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben mit einer Größe von mehr als 1.200 m^2 Geschossfläche schädliche Auswirkungen u.a. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden in der Regel anzunehmen.

Die falsche Standortwahl kann zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können die Betriebe 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 Gültigkeit der Baunutzungsverordnung von 1990 wird zunächst die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Regel in dem im Bebauungsplan Ev 130 / 4n ausgewiesenen Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Ev 130 / 4n soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung von 1990 im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, da bei diesen Betrieben ebenfalls schädliche Auswirkungen zu befürchten sind.

Der hohe Schutzbedarf des Stadtbezirkszentrums ergibt sich zum einen aufgrund der großen räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet sowie zum anderen aufgrund der schwachen Angebotssituation im Zentrum. 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. Deshalb sind sowohl groß- wie auch kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen auf die oben beschriebene und planungsrechtlich definierte integrierte Lage des gewachsenen Stadtbezirkszentrums 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 des Zentrums beizutragen.

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.

Zur differenzierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet sind, abgesehen von der Festsetzung des nördlich und in der integrierten Zentrenlage befindlichen Sondergebiets für Unterhaltungselektronik, folgende textliche Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

Genereller Ausschluss von Einzelhandel
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.

Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses:

Neben dem generellen Einzelhandelsausschluss sind die Ausnahmen a) und b) bereits Bestandteil des Ev 130 / 4n gewesen. Die Festsetzungen werden zu ihrer Hervorhebung neu gegliedert sowie ergänzt durch die mit c) und d) bezeichneten Festsetzungen bzw. Ausnahmen.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster hat in dem Normenkontrollverfahren Az. 7 D 108/04.NE am 19.08.2005 folgendes Urteil verkündet:
„§ 2 Buchstabe b) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ev 130/4n der Stadt Dortmund in der Fassung der 1. Änderung ist unwirksam."

Dortmund, 17.03.06

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor

STADT DORTMUND 4613

Euringer
Städt. Amtsrätin

a) Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf, Betriebe des Kfz-Handels sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. –zubehörverkauf sind allgemein zulässig.

b) 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 Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt. Sie dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren oder die Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen.

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

d) Ausnahmsweise in Abweichung von c) zulässig ist der in dem Gewerbegebiet auf dem Flurstück 1606 (Evinger Straße 156) in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der dortigen Tankstelle betriebene, bereits vorhandene Verkaufsshop mit seiner im Bestand vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche.

Zu a):
Der wesentliche Bestand der gewerblichen Ansiedlungen in der unmittelbaren Straßenrandlage entlang der Evinger Straße – B 54 – im Abschnitt zwischen Fredenbaum (Dortmund, Innenstadt-Nord) und der Evinger Mitte ist geprägt von Betrieben des Kfz-Gewerbes und wird auch als „Automeile“ bezeichnet. Der Handel mit gebrauchten oder neuen Pkw sowie mit entsprechendem Zubehör wird aufgrund der angebotenen Sortimente sowie des hohen, in Zentren kaum zu befriedigenden Flächenanspruchs als nicht zentrenschädlich angesehen. Er soll deshalb als Ausnahme von der generellen Unzulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet allgemein zulässig sein. Für Betriebe des Kfz-Handels, 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 zu ihrer Ansiedlung nicht erforderlich angesehen wird.

Diese Ausnahme vom generellen Einzelhandelsausschluss dient der Steuerung der entsprechenden Kfz-affinen Nutzungen im Sinne einer Bündelung entlang der Evinger Straße als Hauptverkehrsachse, auf die diese Betriebe im übrigen ausgerichtet und auch größtenteils angewiesen sind.

Zu b):
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 c):
Das in Verkaufsstellen von Tankstellen stets angebotene Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel" stellt das wichtigste im Bestand vorhandene Kernsortiment des Stadtbezirkszentrums „Neue Mitte Eving" dar. Auf etwa 50 % der im Stadtbezirk vorhandenen Verkaufsflächen werden Lebensmittel angeboten (s.o.). Verkaufsstellen von Tankstellen können bei entsprechender Dimensionierung ihrer Verkaufsflächen eine über den reinen Reisebedarf hinausgehende Versorgungsfunktion im kurzfristigen Einzelhandelsbedarf entwickeln und damit in Konkurrenz zu gewachsenen, integrierten Zentren mit ihrem Lebensmittelangebot treten. Kaufkraftabflüsse aus den integrierten Lagen mit schädlichen Folgen für die dort vorhandenen Geschäfte können die stadtplanerisch unerwünschte Folge sein. So dürfte der im Planbereich des Ev 130 / 4n ansässige Verkaufsshop der Tankstelle aufgrund seiner Verkaufsfläche (ca. 230 m^2) bereits Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtbezirkszentrum erzielen. Um weitere schädliche Auswirkungen auf das Stadtbezirkszentrum zu vermeiden, dürfen Verkaufsstellen von Tankstellen nicht mehr als die üblicherweise in Tankstellen vorhandenen kleineren Verkaufsflächendimensionen (max. 150 m^2) einnehmen.

Zu d):
Der benannte im Bestand vorhandene Tankstellenshop wäre nach der 1. Änderung des Bebauungsplans Ev 130 / 4n nicht mehr zulässig. Um eine Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie des vorhandenen Betriebs zu vermeiden, wird der Verkaufsshop - in Abweichung von der mit der 1. Änderung eingeführten Begrenzung gemäß c) - bestandsorientiert mit seiner genehmigten Verkaufsfläche festgesetzt. Im Sinne des Bestandsschutzes wird lediglich der vorhandene Betrieb planungsrechtlich gesichert.

5. Umweltverträglichkeit

Aufgrund der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ev 130 / 4n sind keine zusätzlichen Belastungen der Umwelt zu erwarten.

Die Änderung Nr. 1 wird im Rahmen eines sogenannten vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 02.05.2005

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Direktor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 30.06.2005 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 130/4n beizufügen.

Dortmund, den 01.07.05

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor