Anlage 2

Begründung

Bebauungsplan

Ev 150 - Burgweg -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 1
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet 1
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 1
   3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 1
   3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2
4. Anlass, Ziele und Zweck der Planung 2
5. Definition und rechtliche Grundlagen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben 3
   5.1 Definition „Einzelhandelsbetriebe“ 3
   5.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben 4
   5.3 Definition „Vergnügungsstätten“ 6
   5.4 Steuerung von Vergnügungsstätten 7
6. Inhalt des Bebauungsplans 7
7. Umweltbelange – Durchführung im vereinfachten Verfahren 8

Anlage:
Sortimentsliste gemäß Ratsbeschluss vom 21.03.2013
(Drucksache Nr. 08363-12)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 150 – Burgweg – befindet sich im Stadtbezirk Dortmund Eving. Der ca. 16 ha große Planbereich umfasst den südlichen Teil der Evinger Straße sowie die davon westlich und östlich liegenden Flächen.
Das Plangebiet wird im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Lindenhorster Straße und im Osten durch die östliche Seite der Straße Burgweg begrenzt. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Südseite der Bahnlinie und im Süden wird der Geltungsbereich durch die Nordseite der Lindenhorster Straße begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereichs sind dem Bebauungsplan Ev 150 – Burgweg – vom 01.02.2022 zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das „Gewerbegebiet Burgweg“ ist der südliche Teil eines Gewerbe- und Industriebands, welches sich horizontal von der Burgholzstraße im Osten, über die Dammstraße, die Lütge Heide Straße und die Weidenstraße bis in den Hafenbereich im Westen zieht.
Geprägt ist das Areal überwiegend von Betrieben der Kfz-Branche (Gebrauchtwagenhändler, kleinere Bauunternehmen, Kfz-Reparaturwerkstätten, Autopflegedienste (Waschanlagen), Autosattlereien, Autolackierereien, Bauhof mit Baubedarf, die Fredenbaumhalle, Lagerplätze, etc.). Wie in vielen gewachsenen Gewerbegebieten gibt es insbesondere im Bereich der Straßen Raveike und Burgweg einzelne Wohnhäuser und Gewerbebetriebe mit Betriebswohnungen. Die Ausnahme bildet die Jakobstraße. Sie ist geprägt durch eine fast geschlossene Straßenrandbebauung mit mehrgeschossigen Häusern aus der Gründerzeit. Diese „Wohnimmobilien“ machen jedoch nur ca. 0,4% der Gesamtfläche des Gewerbegebietes aus. Im Nordosten befindet sich noch ein Teilstück des Evinger Baches, der ab der Straße Raveike, das Gebiet in Richtung Pumpwerk am „Fredenbaum“ verrohrt unterquert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Ev 150 - Burgweg - befinden sich derzeit drei Vergnügungsstätten (Stand der Erhebung: 04.11.2020). Dabei handelt es sich um zwei Spielhallen (Evinger Straße 29 und 40) und einen Hochzeitssaal (Burgweg 16 – 22). Daneben wurde im selben Gebäude wie die Spielhalle Evinger Straße 40 ein Billiardcafé festgestellt. Die städtebauliche Situation im Umfeld der Vergnügungsstätten wird im Masterplan Vergnügungsstätten als labil eingestuft. Die Standorte sind durch Gewerbe geprägt.

Des Weiteren befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Ev 150 - Burgweg - (Stand der Erhebung: Januar 2021). Der Bereich wird derzeit nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem 18.08.2004 wirksame Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt im Planbereich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr und Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Geltungsbereich des Ev 150 – Burgweg – als Gewerbegebiet dar.

4. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 150 - Burgweg - sind beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingegangene Anträge auf Vorbescheid für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie Anträge auf Nutzungsänderungen, die Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros avisierten.

Das Plangebiet ist zum großen Teil von Grünflächen umgeben (Fredenbaum, Burgholz, Buchenwald mit Biotop an der Evinger Straße), die einen Puffer bzw. Abstandsflächen zu den sensiblen Wohnbereichen darstellen. Das kleinteilige Gewerbe stört somit in keiner Weise die außen liegenden Nutzungen, so dass man hier von einer günstigen Lage des Gewerbebandes sprechen kann, in der sich neue kleinteilige Betriebe ohne größere Auflagen gewerbeaufsichtsrechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Art ansiedeln können.

Dementsprechend formulieren das integrierte Stadtbezirksentwicklungskonzept (InSEKT) sowie der Flächennutzungsplan (FNP) das Ziel, den gewerblichen Bestand zu sichern und das Gewerbegebiet weiter zu entwickeln. Keinesfalls sollen sich „klassische Einzelhandelseinrichtungen“ sowie die gewerblichen Nutzungen störende Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ansiedeln. Der Bereich ist als nicht-integrierte Lage anzusehen, d. h. sowohl das Stadtbezirksentwicklungskonzept Eving (DS-Nr. 12911-08) als auch der Masterplan Einzelhandel (DS-Nr. 09629-13 und 11006-13) weisen dem Gewerbeband keine Zentrenfunktion zu. Der Geltungsbereich des Ev 150 - Burgweg - befindet sich zudem nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Darum ist zum Erhalt und zur Entwicklung des Stadtbezirkszentrums Neue Mitte Eving sowie des Nahversorgungszentrums Münsterstraße Nord der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgesehen.

Angrenzend zum Geltungsbereich des Ev 150 - Burgweg – befindet sich gleichwohl die Erlebniswelt „Fredenbaum“ mit dem Spielplatz „Big Tipi“ sowie das Museum für Naturkunde mit seinem gesamtstädtischen/ überörtlichen Einzugsbereich. Die Nähe zum Fördergebiet Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt spielt hier ebenfalls eine große Rolle, um die Aufwertung der Nordstadt nicht zu konterkarieren. Das Plangebiet soll vielmehr der Bereitstellung von Gewerbeflächen dienen und Flächen primär für das Handwerk sowie das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorbehalten. Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit zur Ansiedlung und Erweiterung gegeben werden und auf diese Weise neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu sichern.

Die weitere Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten zu den bisher bestehenden steht nicht mit den Zielen des Masterplan Vergnügungsstätten für den Stadtbezirk Eving im Einklang, da das städtebauliche Umfeld dort als labil eingestuft wird (Masterplan Vergnügungsstätten, Seite 46 und 104 f.). Zudem würde es eine unerwünschte Inanspruchnahme von Flächen bedeuten, die nicht mehr den klassischen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen würden. Die Folge wäre, dass gegebenenfalls an anderer Stelle Gewerbestandorte neu ausgewiesen und mit entsprechend hohem öffentlichen finanziellem Aufwand erschlossen werden müssten. Weiterhin würde es durch die Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen Gewerbebetrieben kommen. Mit dem Nutzungsausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten wird zudem das städtebauliche Ziel verfolgt, zu befürchtende nachhaltige negative Auswirkungen sowohl auf das Umfeld als auch auf das Plangebiet selbst zu verhindern.

Zudem können insbesondere Nutzungen des Spiel- und Erotikbereichs, auch bei vereinzeltem Auftreten, das Image ihrer Umgebung negativ prägen. In der Folge treten häufig Abwertungsprozesse, sogenannte „Trading-Down-Prozesse“ auf. Gerade für Gewerbetreibende, die einen repräsentativen Anspruch haben, kann die Ansiedlung von Nutzungen mit wenig attraktivem gesellschaftlichen Image zu einer negativen Bewertung bzw. Wahrnehmung eines Gewerbestandortes – im Sinne eines „Trading-Down-Effekts“ – führen. Diese ablehnende Haltung standortsuchender oder bereits ansässiger Gewerbetreibender kann ein Ausbleiben von Standortinvestitionen oder einen Wegzug ansässiger Betriebe und demzufolge eine erschwerte Vermarktbarkeit nach sich ziehen, die in letzter Konsequenz in zunehmenden Leerständen endet.

Vergnügungsstätten des Kultur- und Freizeitbereichs, wie z.B. Festhallen und Hochzeitssäle, haben in gewerblichen Arealen zumeist keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf ihr Umfeld. Da das Plangebiet hauptsächlich gewerblich geprägt ist, ist nicht davon auszugehen, dass die von einer Vergnügungsstätten des Kultur- und Freizeitbereichs erzeugten Beeinträchtigungen durch Verkehr und Lärm zu Problemen im Plangebiet führen würden. Diese Art von Vergnügungsstätten ist daher vom Vergnügungsstätten-Ausschluss ausgenommen.

5. Definition und rechtliche Grundlagen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben

5.1 Definition „Einzelhandelsbetriebe“

Unter Einzelhandelsbetrieben werden Handelsunternehmen verstanden, die Waren unterschiedlicher Hersteller an nicht-gewerbliche Kunden, d.h. an Endverbraucher, verkaufen.
Als Grundlage für die Prüfung und Bewertung von Ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben dient der Masterplan Einzelhandel 2013 (Drucksache Nr. 09629-13 und 11006-13), der am 13.02.2014 vom Rat der Stadt Dortmund als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet wurde und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt wird. Hierbei handelt es sich um ein informelles, städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet. Aus ihm lassen sich jedoch ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen sowie städtebauliche Rechtfertigungen für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen ableiten.

Basis für die räumliche Lenkung des Einzelhandels in Dortmund ist eine funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Die Entwicklung des Einzelhandels soll gewährleistet werden durch:

- ein hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen,
- integrierte Nahversorgungsstandorte und
- ergänzende Sondergebietsstandorte für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO).

Der Masterplan Einzelhandel lenkt die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf die integrierten Standorte in den Zentren. Hier liegt eine dreistufige Gliederung in City, Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren zugrunde. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist genau definiert.

Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel wird formuliert, dass die zentralen Versorgungsbereiche das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtbezirken darstellen und es höchste Priorität hat, ihre Funktion als Nahversorgungsstandorte sicherzustellen. Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind nicht zulässig. Sie entziehen den Zentren und den Einzelhandelsbetrieben in den Wohnquartieren Kaufkraft, wodurch negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

Um die Umsetzung der genannten Ziele zu erreichen, ist eine eindeutige Regelung bezüglich der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelssortimenten an den unterschiedlichen Standorten erforderlich. Daher wurde zur Feinsteuerung des Einzelhandels die "Dortmunder Sortimentsliste" (siehe Anlage dieser Begründung) erstellt, die sich auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten bezieht. Sie stellt differenziert dar, welche Sortimente für Dortmund nahversorgungsrelevant oder zentrenrelevant sind. Dabei werden aus Gründen der Rechtssystematik die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt, während die Darstellung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente als nicht abschließend bzw. nur beispielhaft aufzufassen ist.

5.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und deren Sortimenten kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt werden. Dabei stehen als zentrale rechtliche Grundlagen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB) im Vordergrund.
Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB u.a. zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.
Mit dem Masterplan Einzelhandel liegt ein solches städtebauliches Entwicklungskonzepte vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 150 - Burgweg - werden die Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel (siehe Drucksache Nr. 09629-13 und Nr. 11006-13 aus der Ratssitzung vom 13.02.2014) umgesetzt. Es soll eine nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen erfolgen, genauso wie die Sicherung und Weiterentwicklung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt.

Gemäß dem Grundsatz 1a „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment u.a. zur Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren in den von der Stadt Dortmund festgelegten zentralen Versorgungsbereichen liegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ev 150 liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, demnach ist dies bei dem Plangebiet nicht der Fall.

Gemäß Grundsatz 1b „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ können Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit

nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen der Nahversorgung dienen und sind damit auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei auszuschließen. Außerdem ist eine vorrangige Nahversorgungsfunktion sicherzustellen.
Aufgrund der überwiegend gewerblich geprägten Nutzung des Plangebiets (eine Ausnahme stellt die Wohnbebauung entlang der Jakobstraße dar) handelt es sich nicht um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort und Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden voraussichtlich nicht vorrangig der Nahversorgung dienen.

Gemäß Grundsatz 2 „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten“ sollen Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten u.a. zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren in der City oder den Stadtbezirkszentren liegen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können zudem in den Nahversorgungszentren liegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ev 150 liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, demnach ist dies bei dem Plangebiet nicht der Fall.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Dortmunder Sortimentsliste widerspricht demnach den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel und wird zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem in rd. 600 m Entfernung (Luftlinie) gelegenen Nahversorgungszentrum (NVZ) Münsterstraße Nord sowie dem in rd. 700 m Entfernung gelegenen Stadtbezirkszentrum (SBZ) Neue Mitte Eving, ausgeschlossen. Auch der Konsultationskreis Einzelhandel hat bereits anhand konkreter Ansiedlungswünsche empfohlen, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort nicht zuzulassen, da ansonsten eine erhebliche Schwächung benachbarter Zentren, insbesondere des NVZ Münsterstraße Nord und des SBZ Neue Mitte Eving zu befürchten ist.

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Größe der Geschoßfläche deutlich untergeordnet sind. Handwerks- und Gewerbebetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind hingegen wie jeder andere Betrieb mit dieser Sortimentsstruktur grundsätzlich zulässig. Die Ermöglichung einer derartigen Ausnahmeregelung entspricht etablierten Marktgegebenheiten. Sie berücksichtigt sowohl die Interessen der Betreiber an ihren eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieben, dient der Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Betriebe und leistet damit auch einen Beitrag zur Standortsicherung. Sie lässt sich darüber hinaus aber auch mit den Zielvorstellungen des Masterplans Einzelhandel Dortmund in Einklang bringen. Durch die Beschränkung auf eigene Produkte beziehungsweise durch die funktionale Verknüpfung mit den angebotenen Handwerksleistungen ist der Anwendungsbereich der Regelung derart eingeschränkt, dass sich daraus städtebaulich relevante Beeinträchtigungen für die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Dortmund nicht ergeben werden. Von einer deutlichen Unterordnung i.S. der Regelung des Annexhandels wird ausgegangen, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsflächen maximal 20 % des Betriebs ausmachen. Diese maximale Größe des Annexhandels entspricht marktüblichen Gepflogenheiten auf dem Gebiet der Stadt Dortmund.

5.3 Definition „Vergnügungsstätten“

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ sind gewerbliche Nutzungen zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung einer bestimmten kommerziellen Freizeitunterhaltung widmen. Es handelt sich um Betriebe des Dienstleistungsbereichs, die gewerbsmäßig der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder bestimmte Begierden wecken und bei denen weder sportliche Zwecke oder das gastronomische Angebot im Vordergrund stehen, noch ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft besteht. „Vergnügungsstätten“ sind jedoch nicht in Form einer abschließenden Abgrenzung oder Auflistung eindeutig durch den Verordnungsgeber definiert.
Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Gruppen sehr unterschiedlicher Vergnügungsweisen, die als Unterarten von Vergnügungsstätten bezeichnet werden:

Im Kultur- und Freizeitbereich:
- Diskotheken,
- Groß- oder Multiplexkinos,
- Hochzeitssäle und Festhallen
- Bowlingcenter (vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig),
- Billardclubs (vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig),
- Varietés (vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig),
- Nacht- und Tanzbars (vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig).

Im Spielbereich:
- Spiel- und Automatenhallen,
- Casinos,
- Wettbüros (nur mit Aufenthaltsqualität, einzelfallabhängig),
- Internetcafés (vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig).

Im Erotikbereich:
- Stripteaselokale,
- Videoshows und Sexkinos,
- Swingerclubs,
- Sauna- und Erotikclubs (vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig).

Da die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen, nicht immer eindeutig ist, sollte die Einstufung durch Beurteilung des Hauptzwecks der geschäftlichen Tätigkeit vorgenommen werden.

Mit dem Masterplan Vergnügungsstätten, der am 13.11.2014 durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossen wurde (Drucksache Nr. 11860-14), wurden für das gesamte Stadtgebiet einheitliche Steuerungsrichtlinien aufgestellt, die durch Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung Rechtskraft erhalten sollen. Dabei stellt der Masterplan ein städtebauliches Konzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, aus dem sich für Bebauungspläne ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen ableiten lassen.

Die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten soll nach dem Masterplan Vergnügungsstätten nur noch dann möglich sein, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.
Dabei stellen die Störpotentiale der unterschiedlichen Vergnügungsstättenarten ein bedeutendes Bewertungskriterium für die Eignung von Standorten bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dar. Je nach Vergnügungsstättentyp gehen von den Einrichtungen

spezifische Störpotentiale aus. Die Auswirkungen betreffen sowohl ihre gesellschaftliche Akzeptanz als auch die bei Spielhallen und Wettbüros möglichen Gefährdungen durch Spielsucht sowie ihre städtebaulichen Folgen. Die in städtebaulicher Hinsicht nachteiligen Auswirkungen können je nach Ausstattung unterschiedlicher Art sein. Die größten Konfliktpotentiale sowie die größten negativen Auswirkungen sind mit Spielhallen, Wettbüros und Internetcafés verbunden. Aber auch von Einrichtungen des Erotikbereichs können erhebliche Störpotentiale ausgehen. Als mögliche Störpotentiale der Vergnügungsstätten des Spiel- und Erotikbereichs sind Trading-down-Effekte, Lärm, Beeinträchtigung des Ortsbildes, Imageverlust und Nutzungskonflikte zu nennen.

Bei den Vergnügungsstätten des Kultur- und Freizeitbereichs, zu denen u.a. Diskotheken, Festhallen und Hochzeitssäle oder auch Multiplexkinos zählen, ist von einem überwiegend geringen Störpotential auszugehen und auch die zahlenmäßig geringe Verbreitung dieser Nutzungen ist zu berücksichtigen. In der Regel besteht das größte Störpotential durch die Lärmemissionen, ausgehend von dem mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommen, insbesondere während der Nachtstunden. Neben diesen Lärmemissionen weisen Vergnügungsstätten des Kultur- und Freizeitbereichs vielfach keine weiteren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf.

5.4 Steuerung von Vergnügungsstätten

Hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten bietet das BauGB seit der Novelle von 2013, insbesondere durch die Ergänzung des § 9 Abs. 2b, die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, in einem Bebauungsplan - auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans - festzusetzen, dass Vergnügungsstätten oder nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um u.a. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Mitentscheidend für die gesetzliche Grundlage zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Planbereich sind Aussagen des § 9 Abs. 2a des Baugesetzbuches (BauGB). Für die Innenentwicklung der Gemeinden kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten von Vorhaben die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig oder nicht zulässig sind, im Geltungsbereich zulässig sind.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden lediglich Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel- und Erotikbereichs (Spiel- und Automatenhallen einschließlich Spielcasinos; Wettbüros; Nachtlokale jeder Art mit Sexdarbietungen, wie Stripteaselokale Sexkinos und Sexvideoshows; Sauna/-Erotikclubs sowie Swingerclubs) sowie von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten getroffen.

Der Bebauungsplan regelt nach § 9 Abs. 2a BauGB in seinem § 1, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der Sortimentsliste vom 21.03.2013 nicht zulässig ist. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Ausnahmsweise

zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summen Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Größe der Geschossfläche deutlich untergeordnet sind.

Weiterhin regelt der Bebauungsplan nach 9 Abs. 2b BauGB in seinem § 2, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich Vergnügungsstätten des Spiel- und Erotikbereichs (Spiel- und Automatenhallen einschließlich Spielcasinos; Wettbüros; Nachtlokale jeder Art mit Sexdarbietungen, wie Stripteaselokale Sexkinos und Sexvideoshows; Sauna/-Erotikclubs sowie Swingerclubs) nicht zulässig sind.

Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

7. Umweltbelange – Durchführung im vereinfachten Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund bleibt hiervon unberührt.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde dann ein vereinfachtes Verfahren anwenden, wenn der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b enthält und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan Ev 150 - Burgweg - befindet sich in einem nach § 34 BauGB zu bewertenden Bereich, indem der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten lediglich nach § 9 Abs. 2a BauGB und § 9 Abs. 2b BauGB erfolgt. Der Nutzungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten stellt in diesem Bereich eine Feinsteuerung dar, von der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht betroffen ist.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dient dem städtebaulichen Ziel, insbesondere die nahegelegenen Zentralen Versorgungsbereiche, wie dem Nahversorgungszentrum „Münsterstraße Nord“ und dem Stadtbezirkszentrum „Neue Mitte Eving“, zu schützen und zu stärken.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Diskothekenbetrieben setzt die Vorgaben des Masterplans Vergnügungsstätten für dieses labile städtebauliche Umfeld um. Es stärkt zudem das grundsätzliche städtebauliche Ziel eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird sichergestellt, dass keine Belästigung der Bewohner sowie von gewerblichen Nutzern durch die beschriebenen negativen Begleiterscheinungen von z.B. Spielhallen erfolgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 150 - Burgweg - werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nicht erweitert, sondern durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandel eingeschränkt.

§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB entfaltet keine Relevanz, da Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete in der Stadt Dortmund nicht vorkommen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind damit erfüllt.

Da der Bebauungsplan Ev 150 - Burgweg - in einem Gebiet, das nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt wird, lediglich Festsetzungen zu Nutzungsausschlüssen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB (Ausschluss von Einzelhandel/ Vergnügungsstätten) treffen soll, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Ein Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Bauleitplanung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Bebauungsplan Ev 150 - Burgweg - werden lediglich Nutzungsausschlüsse getroffen. Vorhaben im Planbereich werden weiterhin - wie bisher - nach § 34 BauGB als Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil beurteilt. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine über die nach § 34 BauGB hinausgehenden Bau-/ Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, werden keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen ausgelöst, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Auch sonstige Umweltbelange wie Altlasten, bergbauliche Einwirkungen und Methangas werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Sie werden nach wie vor bei konkreten Vorhaben im Rahmen der zulässigen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Dortmund, 01.02.2022

Thabe
Fachbereichsleiter

Anlage:

Sortimentsliste gemäß Ratsbeschluss vom 21.03.2013 (Drucksache Nr. 08363-12):

<table>
<tr><th colspan="2">Zentrenrelevante Sortimente</th></tr>
<tr><th colspan="2">Nahversorgungsrelevante Sortimente</th></tr>
<tr><td colspan="2">Apothekenwaren Blumen (Indoor)
Drogeriewaren Getränke[1]
Nahrungs- und Genussmittel[2]
Zeitungen / Zeitschriften</td></tr>
<tr><td>Augenoptik
Bastel-, und Künstlerartikel
Bekleidung
Bücher
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia[3]
Erotikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik[4]
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren[5]
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hörgeräte</td><td>Jagdartikel, Waffen und Zubehör
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Medizinische und orthopädische Artikel
Modellbau inkl. Zubehör Musikinstrumente und Zubehör
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Sammlerbriefmarken und -münzen
Schuhe
Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung
Sportschuhe
Uhren / Schmuck</td></tr>
<tr><th colspan="2">Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant. Beispiel für nicht-zentrenrelevante Sortimente:</th></tr>
<tr><td>Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Bauelemente, Baustoffe[6]
Baumarktspezifisches Sortiment
Bettwaren / Matratzen[7]
Campingartikel[8]
Elektrogroßgeräte
Fahrräder und technisches Zubehör
Gartenartikel / -geräte[9]
Kamine / Kachelöfen / Heizungen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[10, 11] , Motorradbekleidung</td><td>Kfz- und Motorradhandel
Kinderwagen
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Möbel[12]
Pflanzen / Samen
Rollläden / Markisen
Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Sportgroßgeräte[13]
Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere</td></tr>
<tr><td colspan="2">Erläuterungen
1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner</td></tr>
</table>

8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravanheizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockeyoder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote