Begründung

zur

Änderung Nr. 8
des Bebauungsplanes
Hö 103 - südlich Hermannstraße -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

. . .

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Ziele und Zwecke der Änderung

4. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung etc.

5. Entschädigungsansprüche

6. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Areal zwischen der Eisenbahnlinie Dortmund-Schwerte im Süden, der Wohnbebauung westlich der Gotenstraße im Osten, der Hermannstraße bzw. der Hörder Bahnhofstraße im Norden und der Ostseite der Benninghofer Straße im Westen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (früher: Gebietsentwicklungsplan) stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar (ASB).

Im **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Für den Änderungsbereich besteht der seit dem 29.05.1970 rechtsverbindliche **Bebauungsplan Hö 103**. Dieser Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich Gewerbegebiet mit maximal drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,0 fest.
Durch die seit dem 18.06.2010 rechtskräftige Änderung Nr. 6 gilt für den Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung von 1990. Des Weiteren wurde ein Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt. Demnach sind hier Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig. Nicht zulässig sind jedoch Einzelhandel sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind Einzelhandelsbetriebe, mit nachfolgend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen gemäß der Dortmunder Sortimentsliste von 19.06.2008:

- Motorradbekleidung/ -zubehör
- Tapeten und Bodenbeläge
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Anglerbedarf
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf
- Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf.

Die bereits vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück, ein Vollsortimenter (Rewe, Verkaufsfläche 1.545 qm) und ein Discounter (Aldi, Verkaufsfläche 450 qm) werden in ihrem Bestand gesichert (Fremdkörperfestsetzung).

Ferner sind in dem Gewerbegebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig. Hierzu zählen Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Sexshops.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich das Gebäude eines ehemaligen Baumarktes mit Gartencenter (Verkaufsfläche 10.500 m^2) und ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter mit 1.545 m^2 Verkaufsfläche) sowie ein Discounter (Verkaufsfläche 450 m^2).
Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe außerhalb des Stadtbezirkszentrums Hörde und wird über die Hörder Bahnhofstraße und die Benninghofer Straße verkehrlich erschlossen.

Vom Eigentümer des ehemaligen HELLWEG-Baumarktes wurden Anträge auf Nutzungsänderungen eingereicht, die darauf abzielen, das Gebäude des ehemaligen Baumarktes einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Es ist beabsichtigt, einen Fachmarkt für Bettwaren, Matratzen, Heimtextilien und Möbel (Dänisches Bettenlager, 955,62 m^2 Verkaufsfläche), einen Fahrradfachmarkt (Gesamtfläche 5.113,15 m^2) und ein Fitness-Studio mit einer Gesamtfläche von 2.929,26 m^2) in diesem Bereich unterzubringen.

Diese geplanten und stadtfunktional am Standort gewünschten Nutzungen sind in diesem Bereich zurzeit aufgrund der Vorgaben der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Hö 103 und der Dortmunder Sortimentsliste von 2008 nicht möglich.
Zur Realisierung der Nutzungen soll daher mit einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes Hö 103 das erforderliche Planrecht geschaffen werden.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Die Zulässigkeit von Tankstellen, zentrenschädlichen und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Spielhallen sowie Sexshops wird daher durch die nachfolgend zitierte textliche Festsetzung ausgeschlossen:

"Art der baulichen Nutzung"

(1) Für den gesamten Änderungsbereich gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

(2) Nach § 8 Abs.2 BauNVO sind im Gewerbegebiet
   a) Gewerbetriebe aller Art grundsätzlich zulässig (Nr. 1)
   b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
   c) Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)
   zulässig.

(3) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO jedoch
   - Tankstellen,
   - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 (DS.-Nr. 08363-12), die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.
   - Geschäftsgebäude mit zentrenrelevanten Sortimenten.

(4) Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung eines nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentes mit gemäß der Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 (DS.-Nr. 08363-12) zentrenrelevanten Sortimenten, die mit dem Kernsortiment in einem funktionalen Zusammenhang stehen und nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m^2 Verkaufsfläche, umfassen.

(5) Die bereits vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Benninghofer Straße 2 (Rewe mit Backshop und Aldi) werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert (Fremdkörperfestsetzung). Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen

nur innerhalb der vorhandenen Baugrenzen zulässig. Nutzungsänderungen sind nur insoweit zulässig, als dass sie mit den übrigen festgesetzten Ausschlüssen der Art der baulichen Nutzung vereinbar sind.

(6) Nicht zulässig sind ferner in dem Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten. Hierzu zählen Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Sexshops.

Die Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 wird als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Somit wird auf Dauer sichergestellt, dass sich entsprechend den Regeln des Masterplans Einzelhandel als Nahversorgungskonzept kein zentrenschädlicher und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel an diesem Standort zugelassen werden muss. Ferner wird hierdurch der Zielsetzung des Nahversorgungskonzeptes Rechnung getragen, die bestehenden Zentrenlagen und die wohnortnahe Versorgung zu sichern und zu stärken. Letztlich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind zur Ergänzung eines nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentes auf 10% der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente zulässig, wenn sie im funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und höchstens 800 m^2 Verkaufsfläche umfassen. Mit der Flächenbegrenzung auf 800 m^2 wird zum einen auf die Abgrenzung zur Großflächigkeit abgezielt. Zum anderen soll verhindert werden, dass bei einer möglichen (Gesamt-) Verkaufsfläche von 10.500 m^2 im ehemaligen Baumarkt die Grenze zur Großflächigkeit mit zentrenrelevanten Randsortimenten überschritten wird.

Die 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 m^2 an nicht integrierten Standorten ansiedeln. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Nutzungen freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Die textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung derselben entgegenzutreten.

Der Änderungsbereich liegt stadträumlich an einer exponierten Stelle und bedarf zur Fassung der bisher offenen Strukturen einer klaren Raumkante. Tankstellen können diese städtebaulichen Anforderungen in aller Regel nicht erfüllen. Darüber hinaus grenzt der Änderungsbereich an einen lufthygienisch stark belasteten Straßenzug. Zusätzliche Belastungen sind daher am Standort möglichst zu minimieren. Der Betrieb einer Tankstelle steht diesem Erfordernis entgegen, da es ja generell immanentes Ziel der Tankstellenbenutzung ist, Fahrzeuge zu betanken.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert (Fremdkörperfestsetzung). Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nur insoweit zulässig, als dass die Betriebe nicht gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sondergebiets- bzw. kerngebietspflichtig werden. Nutzungsänderungen sind nur insoweit zulässig, als dass sie mit den übrigen festgesetzten Ausschlüssen der Art der baulichen Nutzung vereinbar sind.

Die Änderung Nr. 8 erfasst den ehemaligen Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von über 10.500 m²) und die beiden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (REWE/Aldi mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.995 m²). Für diesen Bereich gilt der Einzelhandelsausschluss. Die Bestandsfestsetzung selbst erstreckt sich nur auf REWE/Aldi und liegt damit unter 20 % der gesamten Verkaufsfläche.

Nach der Rechtsprechung wird die Grenze zulässiger Bestandsfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO überschritten, wenn sich die Zahl der erfassten Grundstücke der Hälfte der Grundstücke des Plangebiets nähert oder wenn die bestehenden und nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzten Betriebe das Baugebiet prägen (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rdrn. 547; OVG Münster, Urteil vom 28.05.2009 - 10. Senat D 33/07). Diese Grenze wird hier bei weitem nicht erreicht. Von daher steht die vorgenommene Bestandsfestsetzung im Kontext mit der Rechtsprechung.

Vergnügungsstätten (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Sexshops) werden im Hinblick auf die Nähe zu den Wohngebieten nördlich der Hermannstraße am PHOENIX See wegen ihres zu erwartenden Störgrades ausgeschlossen. Diese Störung bezieht sich einerseits auf die möglichen Lärmbelästigungen von Vergnügungsstätten insbesondere in der Nachtzeit und die damit verbundene Beeinträchtigung sowohl in den Mischgebieten als auch in den am PHOENIX See geplanten Baugebieten. Andererseits können von Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereiches führen. Dies ist mit den städtebaulichen Zielen für den Bereich des PHOENIX Sees nicht vereinbar.

4. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung etc.

Der Bebauungsplan Hö 103 ist bereits seit dem 29.05.1970 rechtsverbindlich. Bei der jetzigen Änderung Nr. 8 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird lediglich die seit dem 18.06.2010 rechtsverbindliche Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Hö 103 aufgrund der im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel notwendigen Überarbeitung/Aktualisierung der Dortmunder Sortimentsliste modifiziert. Diese Umstellung in Form einer Textsatzung erfordert keine neuerliche Prüfung der Umweltbelange, der Ver- und Entsorgung sowie weiterer bei Schaffung kommunalen Ortsrechts zu prüfender und abzuwägender Belange.

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Hö 103 ist bereits seit dem 29.05.1970 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks 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 die bestehende ausgeübte Nutzung tangiert.

Hinzu kommt, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Benninghofer Straße 2 (Rewe und Aldi) durch eine entsprechende Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert sind (Fremdkörperfestsetzung), so dass insoweit auch kein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs.3 BauGB ersichtlich ist.

6. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Hö 103 -südlich Hermannstraße- keine Kosten.

Dortmund, den 28.05.2013

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage
Dortmunder Sortimentsliste v. 21.03.2013

Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke[1] Nahrungs- und Genussmittel[2] Zeitungen / Zeitschriften	
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	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
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant. **Beispiel für nicht-zentrenrelevante Sortimente:**	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe[6] Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen[7] Campingartikel[8] Elektrogroßgeräte Gartenartikel / -geräte[9] Kamine / Kachelöfen / Heizungen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[10, 11], Motorradbekleidung	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

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
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-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote