B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hö 206
- Stadtbezirkszentrum Hörde -

Gliederung:

1. Städtebauliche Situation
2. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung
3. Planinhalt
4. Sonstiges

1. Stadtebauliche Situation

Der im nördlichen Teil des Stadtbezirkes Hörde gelegene Ortskern Hörde hat nicht nur als Stadtbezirkszentrum Bedeutung, sondern bietet auch Teilen der östlich, nördlich und westlich angrenzenden Stadtbezirke ein umfassendes Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäften. Die Attraktivität des Ortskerns Hörde ergibt sich aus der vorhandenen Vielfalt von Nutzungen, die räumlich und quantitativ noch in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

Durch eine Reihe geeigneter städtebaulicher Maßnahmen soll diese städtebaulich wünschenswerte Nutzungsstruktur gestützt und - soweit erforderlich - verbessert werden. Bereits in den letzten Jahren wurden mehrere Straßen und Straßenabschnitte im Ortskern sowie der Hörder Brückenplatz (mit der "Schlanken Mathilde" als Kennzeichen) fußgängerfreundlich ausgebaut und laden sowohl die Bewohner als auch die Besucher des Ortskerns zum Verweilen und Erleben des städtischen Lebens ein. Auch die geplante Neugestaltung des Marktplatzes zwischen Stiftskirche und Hermannstraße ist innerhalb dieser städtebaulichen Konzeption zu sehen.

Trotz der Nutzungsvielfalt läßt die Entwicklung der letzten Jahre erkennen, daß der Ortskern Hörde auch seine Funktion als Wohnstandort beibehalten hat und somit eine Verödung dieses Bereiches nach Geschäftsschluß verhindert wurde.

Aus den teilweise konkurrierenden Ansprüchen an die Nutzung des Hörder Ortskerns können jedoch bodenrechtliche Spannungen resultieren. Spannungen dieser Art entstehen, wenn das aus Kaufhäusern, Einzelhandelsgeschäften, Wohnungen, Cafes, Gaststätten, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben entstandene Nutzungsgefüge und Nutzungsgeflecht in seiner Struktur bedroht wird, d.h., ein Funktionsverlust des Ortskerns durch eine Strukturveränderung zu befürchten ist.

Gerade ein dicht bebauter, vielfältig genutzter Ortskern unterliegt ständigen Veränderungen, die teilweise durch bloße Nutzungsänderungen hervorgerufen werden. Wenn ein derartiger Entwicklungsprozeß städtebaulich negativ bewertet werden muß, ist die städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan zu sichern.

...

2. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Seit Ende der 70er Jahre ist für den Hörder Ortskern eine sukzessive Veränderung der Nutzungen zu beobachten. Insbesondere wurden Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen - überwiegend auf dem Wege von Nutzungsänderungen - angesiedelt. (Für weitere Nutzungsänderungsanträge mit derselben Zielsetzung wurde die Aussetzung der Entscheidung nach § 15 Abs. 1 Bundesbaugesetz (jetzt Baugesetzbuch) vom Rat der Stadt Dortmund am 11.12.86 beschlossen. Für die Folgezeit besteht eine rechtsverbindliche Veränderungssperre nach § 14 BauGB.)

Durch die verstärkte Anfrage nach Errichtung von Spielhallen im Stadtbezirkszentrum besteht die Gefahr einer negativen Veränderung des gegenwärtigen Nutzungsgefüges und einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung.

Wenngleich Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich im Stadtbezirk Hörde negativ beurteilt werden, so beeinträchtigt jedoch die Konzentration solcher Betriebe im Stadtbezirkszentrum die städtebaulich bedeutsame, vielfältige Nutzungsstruktur des Ortskernes.

Bei einer Konzentration von Vergnügungsstätten (hier: insbesondere Spielhallen) in einem Stadtbezirkszentrum ist eine Wirkung der Vergnügungsstätten aufeinander und ein gemeinsames Zusammenwirken auf andere, allgemein zulässige Einrichtungen zu befürchten (Verdrängungseffekt).

Für das Stadtbezirkszentrum Hörde zeichnet sich die Möglichkeit einer zuvor beschriebenen Entwicklung ab, wenn nicht eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung planungsrechtlich sichergestellt wird. Innerhalb des Planbereiches befinden sich zwar nur drei Spielhallen, die Anzahl der beantragten Spielhallen (überwiegend auf dem Wege der Nutzungsänderung) ist jedoch beträchtlich. So lagen bereits bis Ende 1987 acht Nutzungsänderungsanträge für den Planbereich vor. Unter Hinweis auf die Zurückstellungsentscheidung des Rates und die Veränderungssperre wurden in der Folgezeit weitere Nutzungsänderungsanträge zurückgestellt.

Innerhalb des Stadtbezirskzentrums ist die städtebauliche Ordnung nur in Teilbereichen durch Bebauungspläne geregelt. Die bisherige und künftige Entwicklung geben Anlaß, für den beschriebenen Bereich bestimmte Nutzungsarten bzw. Arten von Betrieben in einem übergreifenden einfachen Bebauungsplan auszuschließen. Da auf der Grundlage gewerblicher Vorschriften die Ansiedlung von Spielhallen nicht in dem städtebaulich erforderlichen Maß verhindert werden kann, ist auf planungsrechtlichem Wege ein Ausschluß solcher Einrichtungen zu erreichen.

...

Der Rat der Stadt Dortmund hält es für geboten, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die städtebauliche Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB, früher § 1 Abs. 3 BBauG) zu sichern, d.h., das Eintreten städtebaulicher Mißstände und bodenrechtlich relevanter Spannungen durch eine weitere Zunahme von Spielhallen im Stadtbezirkszentrum zu verhindern.

Nicht zu berücksichtigen sind hingegen solche Gesichtspunkte, die auf die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den in der Rechtsgemeinschaft als maßgeblich anerkannten Ordnungsvorstellungen (sozial-ethische Wertvorstellung) oder auf den wirtschaftlichen Konkurrentenschutz bezogen sind. Solche Gesichtspunkte können aber insoweit eine städtebauliche Bedeutung erlangen, als sie in die Vorstellung von dem einfließen, was unter einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB (früher § 1 Abs. 6 BBauG) zu verstehen ist und sie zu einem Bevölkerungsverhalten führen können, das auf die städtebauliche Entwicklung spürbar Einfluß nimmt.

Die besonderen städtebaulichen Auswirkungen der verschiedenen og. Nutzungen sind zu differenzieren.

Städtebaulich bewirken Spielhallen - allein und vor allem in der Häufung - Bereiche, die in der Wahrnehmung negativ besetzt sind. Diese negative Wirkung städtischen Raumes ist insbesondere im Umfeld kulturell, stadthistorisch und kirchlich geprägter städtebaulicher Situationen im Stadtbezirkszentrum nicht hinnehmbar. Ebenso ist sie unvereinbar mit der Funktion Wohnen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten usw.). Die von Spielhallenkonzentrationen nachweislich ausgehenden Milieuveränderungen entziehen aber auch dem für den Stadtbezirk typischen Geschäftsleben die Grundlage. Die Lagegunst verschlechtert sich, die gute "geschäftliche Adresse" wird verdorben; bei Aneinanderreihung von Spielhallen ist von einem "Abreißen der Einkaufslage" auszugehen.

Die städtebaulichen Wirkungen - und nur diese sind für die Betrachtung relevant - äußern sich vor allem in einem ökonomisch begründeten Verdrängungsprozeß. Entsprechend der gegenwärtigen gesellschaftlichen Entwicklung, d.h., einer immensen Nachfrage nach Spiel als Freizeitbeschäftigung - sind die Spiel- und Automatenhallen eine ökonomisch starke Nutzung.

Die Betreiber dieser Einrichtungen und Anlagen sind bereit und in der Lage, Höchstmieten zu zahlen. Dadurch sickern diese Betriebe meist anstelle aufgegebener oder verdrängter anderweitiger Nutzungen (alteingesessene Geschäfte) nach.

Den eine urbane Nutzungsvielfalt ergebenden Einrichtungen ist gemein, daß sie durch ihren überwiegend offenen Charakter zum öffentlichen Leben in den Aufenthaltsbereichen (Straßen und Plätze) beitragen. Spielhallen dagegen werden als geschlossene, dieser städtebaulich gewünschten Funktion entgegenstehende Randnutzung aufgefaßt.

Weiterhin feststellbar sind Milieuveränderungen im Umfeld von Spielhallen, deren negative Wirkungen auf umliegende Nutzungen ebensowenig städtebaulich verträglich sind. Die inzwischen bundesweit quantifizierten und qualifizierten sozialen Folgen der ökonomischen Nutzung des Spielbetriebes sind in Veränderung des sozialen Besatzes im Umfeld von Spiel- und Automatenhallen feststellbar.

Das typische städtische Nutzungsgefüge wird durch die Häufung von Spielhallen gestört. Aus den schon genannten Gründen ist dies für die verschiedenen Funktionen und örtlichen Funktionsmischungen aus städtebaulicher Sicht nicht hinnehmbar.

3. Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft für den gesamten Planbereich (einschließlich der vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hö 103 überdeckten Teilbereiche) die Festsetzung Kerngebiet (MK).

Darüber hinaus wird für den Planbereich folgende textliche Festsetzung getroffen:

In den als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzten Baugebieten sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Spielhallen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht der gegenwärtigen Nutzung des Planbereiches durch Geschäfts-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie durch Wohnungen, Wirtschaften, Cafes und (im vertretbaren Umfang) durch Vergnügungsstätten. Einer städtebaulich unerwünschten Veränderung dieses Nutzungsgefüges durch verstärkte Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten wird durch die ergänzende textliche Festsetzung vorgebeugt.

4. Sonstiges

Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung im Planbereich ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB ausreichend. Während die Art der baulichen Nutzung im wesentlichen am Bestand orientiert festgesetzt ist, richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Hö 103 und - in den bisher unbeplanten Bereichen - nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Dortmund, den 4. 11. 88

Günther

G ü n t h e r