Begründung

zur

Änderung Nr. 2

des Bebauungsplanes Hö 252
- PHOENIX See -, Teilbereich A, Teil I -Seequartier-

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

2. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

3. Umweltbelange und sonstige Belange

4. Kosten

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hö 252 liegt im Stadtbezirk Dortmund-Hörde und umfasst den Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung „Hermannstraße 113 bis 121“ und „Keltenstraße 3“, westlich des Fuß- und Radweges nördlich der Keltenstraße und südlich der Phoenixseestraße.

2. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hö 252 Teilbereich A beinhaltet neben dezidierten Regelungen zu der Gebäudekubatur (Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe und -tiefe) Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (z. B. Gliederung, Materialität) unter anderem die im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzungen Kerngebiete, sonstige Sondergebiete und Allgemeine Wohngebiet vor.

Die im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete sind zu großen Teilen als Standort für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Investoren finden einen attraktiven Standort, der sich neben seiner unmittelbaren Nähe zum See auch durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Nähe zum Hörder Zentrum und zur Dortmunder Innenstadt auszeichnet. Das angestrebte Nutzungsprofil unterscheidet sich von einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO, von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Es wurden daher für diesen Abschnitt sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Wesentlicher Grund für die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten war der nahezu vollständige Ausschluss der spezifisch kerngebietstypischen Einzelhandelsnutzungen.

Südlich der Phoenixseestraße können in zentrumsnaher Lage Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Büro und Dienstleistung sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (z. B. Freizeitgewerbe) realisiert werden.

Im Sondergebiet 3 (SO 3) mit der besonderen Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Gewerbestandort“ sind auf der Grundlage der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungsmischung sowie der Nähe zu den südlich angrenzenden Wohnlagen die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Parkhaus (Tief- oder Hochgarage),
- Wohnungen im obersten Geschoss.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) aus den bereits beschriebenen städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen unzulässig.

Zur Ansiedlung eines Ärztehauses im Bereich südlich der Phoenixseestraße, ist nun die Erweiterung eines Teilbereiches des Sondergebietes SO 3 um die Nutzung einer Apotheke mit max. 80 m^2 Verkaufsfläche vorgesehen. Mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes wird

für das Grundstück westlich des öffentlichen Fußweges in Verlängerung der Keltenstraße das SO 3 in SO 3* geändert und um die Zulässigkeit folgender Nutzungen ergänzt:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Apotheke mit max. 80 m^2 Verkaufsfläche.

Gebäude und Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Ausübung freier Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 der BauNVO Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.
Der Kurzkommentar zur Baunutzungsverordnung, Rist/Rist, Verlag W. Kohlhammer, 2010 führt zu, § 13 BauNVO Folgendes aus: „Die §§ 10 und 11 sind hier zwar (…) nicht erwähnt. Nach dem Grundgedanken des § 13 ist indessen nicht ersichtlich, warum zumindest bei bestimmten Ausformungen der SO-Gebiete die Annex-Nutzung des § 13 nicht zulässig sein sollte. Die Vorschrift kann so ausgelegt werden, dass unter bestimmten Voraussetzungen in SO-Gebieten Räume oder Gebäude für freie Berufe zulässig sind, auch wenn der Bebauungsplan hierzu keine speziellen Festsetzungen in dieser Richtung enthält. Um jedoch Zweifel möglichst zu vermeiden, ist den Gemeinden zu empfehlen, bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den Gebieten nach (…) § 11 BauNVO auch festzusetzen, inwieweit Räume oder Gebäude für Nutzungen nach § 13 allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind."

Zu den freien Berufen (sog. Katalogberufe) zählen z.B. Ärzte, Architekten, Ingenieure, Steuerberater, Rechtsanwälte, Physiotherapeuten etc. Erbracht wird in diesen Berufen eine Dienstleistung. Städtebauliche Zielsetzung ist es, südlich der Phoenixseestraße einen Dienstleistungs- und Gewerbestandort zu schaffen. Die Realisierung von Räumen und Gebäuden für freie Berufe steht dem nicht entgegen, es ist im Gegenteil ausdrückliches Ziel. Daher wird mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes das SO 3* konkretisiert und Räume und Gebäude für freie Berufe für allgemein zulässig erklärt.

Apotheke

Im SO 3 ist zum Ausschluss der spezifisch kerngebietstypischen Einzelhandelsnutzungen Einzelhandel ausgeschlossen. Gemäß der Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel 2013 gehören Apothekenwaren zu der Warengruppe der überwiegend kurzfristigen Bedarfe. Apotheken dienen der Versorgung des Gebietes und sind in den Baugebieten nach §§ 4 bis 9 BauNVO allgemein und im Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. § 11 BauNVO verpflichtet die Gemeinden im Falle der SO-Regelung zur Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung nach den jeweiligen Erfordernissen. Es können Anlagen zugelassen werden, die für sich allein auch in anderen Baugebieten zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Der Unterschied zu anderen Baugebieten liegt in der besonderen funktionalen Verbindung verschiedener Anlagen, die zu einem bestimmten Zweck organisatorisch zusammengefasst werden. Zur Ansiedelung eines Ärztehauses ist es sinnvoll, eine Apotheke als ergänzende Nutzung zu ermöglichen. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 80 m^2 begrenzt und entspricht damit einer Verkaufsflächengröße einer typischen Apotheke. Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu erwarten. Der Konsultationskreis Einzelhandel hat am 01.12.2016 das Vorha

ben beraten und empfohlen für die Ansiedlung einer Apotheke den Bebauungsplan zu ändern.
Mit der Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes wird das SO 3* um die Zulässigkeit einer Apotheke mit max. 80 m^2 Verkaufsfläche ergänzt.

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hö 252 wird als unselbstständige Bebauungsplanänderung durchgeführt. Das bedeutet, dass alle über die Änderung hinausgehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Hö 252 weiter rechtsverbindlich sind.

3. Umweltbelange und sonstige Belange

Der Bebauungsplan Hö 252 Teilbereich A, Teil I, ist seit dem 07.12.2012 rechtsverbindlich. Durch die Änderung Nr. 2 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird lediglich zeichnerisch das SO 3* räumlich abgegrenzt und die textliche Festsetzung § 1 Art der baulichen Nutzung SO 3* spezifiziert.

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Das Monitoring ist ebenfalls nicht erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft wird nicht erhöht. Die Umweltbelange sind bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 -PHOENIX See-, Teilbereich A, Teil I -Seequartier- ausreichend berücksichtigt worden.

Ebenso ist keine erneute Prüfung der Ver- und Entsorgung sowie weiterer bei Schaffung kommunalen Ortsrechts zu prüfender und abzuwägender Belange erforderlich.

4. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hö 252 - PHOENIX See-, Teilbereich A, Teil I -Seequartier- keine Kosten.

Dortmund, den 16.03.2017

Nickisch
Fachbereichsleiter