1. Auslertigung

Begründung

Zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes
Hom 143 -Am Bahnhof Tierpark Nord-

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Begründung

zum

Bebauungsplan Hom 143

- Am Bahnhof Tierpark Nord -

Änderung Nr. 3

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sowie Ziele und Zwecke der Planung

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Planinhalt

5. Umweltprüfung

6. Kosten

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Planbereich zwischen der Ostseite der Hagener Straße im Westen, der Nordseite der Straße Am Bahnhof Tierpark im Süden, der Ostseite des Flurstückes 762 (Gemarkung Hacheney, Flur 6) im Osten und der Nordseite des Flurstückes 762 sowie der Ost- und Nordseite des Flurstückes 774 (Gemarkung Hacheney, Flur 6) im Norden in Dortmund-Brünninghausen im Stadtbezirk Hombruch (siehe auch Übersichtsplan).

2. **Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Auf dem Grundstück nördlich der Straße Am Bahnhof Tierpark ist kürzlich ein Lebensmittelmarkt (Lidl) mit einer zur Hagener Straße orientierten Stellplatzanlage mit insgesamt 50 Stellplätzen realisiert worden. Das Lebensmittelgeschäft ist als Ersatz für das am Standort bisher vorhandene deutlich kleinere Einzelhandelsgeschäft (Rewe) errichtet worden. Verbunden mit der Genehmigung des Vorhabens sind die vorgelagerten Stellplätze, deren Anzahl mit insgesamt max. 50 speziell auf den Standort ausgerichtet ist.

Der Standort nördliches Brünninghausen befindet sich gemäß Masterplan Einzelhandel außerhalb des Quartiersversorgungszentrums „Brüninghausen/Renninghausen" an der Hagener Straße. Dieser Nahversorgungsstandort stellt für die angrenzenden Wohngebiete (nördlich der Kreuzung Am Rombergpark und beidseits der Ardeystr.) ohne Nahversorger das nächstgelegene Angebot dar. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache sowie der umgebenden Bebauung mit einer hohen Einwohnerdichte ist gem. Masterplan Einzelhandel die langfristige Sicherung des Standortes „Am Bahnhof Tierpark" als Ziel der Planung zu verfolgen.

Jedoch gilt für diese dezentralen Standorte, dass sie die Zentren nicht durch Kaufkraftabflüsse beeinträchtigen dürfen und alleine durch die Nachfrage der lokalen Wohnbevölkerung getragen werden müssen. Die Anzahl der Stellplätze bestimmen im Zusammenwirken mit dem Standort wesentlich das Einzugsgebiet des Betriebes.

Entsprechend der Regeln des Nahversorgungskonzeptes gilt daher zum Schutz der gewachsenen Zentrenlagen für die Bemessung von Stellplätzen für einzelne dezentrale Nahversorgungsbetriebe, dass die Anzahl der Stellplätze auf 50 zu beschränken sei (vgl. Masterplan Einzelhandel S. 50 f).

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Kreuzungsbereich Hagener Straße / Stockumer Straße ist bei einer Erweiterung der Stellplatzanlage zu befürchten, dass sich das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes ausdehnt und dies zu Kaufkraft-abflüssen aus den benachbarten Zentren führt. Insbesondere aus dem im weiteren Straßenverlauf der Hagener Straße südlich gelegenen Quartiersversorgungszentrum Brünninghausen / Renninghausen sind Kaufkraftabflüsse zu befürchten, da der fußläufige Naheinzugsbereich des Standortes unmittelbar an den Naheinzugsbereich des Quartiersversorgungszentrums angrenzt.

Demzufolge hat auch der Konsultationskreis Einzelhandel dem Vorhaben nur unter der Maßgabe einer Beschränkung der Stellplatzanlage auf 50 Stellplätze zugestimmt.

Für den nördlichen Teilbereich des Grundstückes Hagener Straße 16 liegt dem Bauordnungsamt seit dem 20.04.2006 ein Bauantrag unter dem Aktenzeichen 63/2 – 3 – 35980 für die Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage des Lidl-Marktes um zusätzliche 27 Stellplätze vor. Die Stellplätze sollen im Bereich der ehemaligen öffentlichen Grünfläche, unmittelbar angrenzend an die bestehende Stellplatzanlage, realisiert werden. Das Vorhaben ist aufgrund des faktisch nicht mehr rechtswirksamen B-Plans Hom 114 planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu bewerten. Da sowohl südlich als auch östlich der geplanten Stellplatzerweiterung bereits Stellplätze vorhanden sind, könnte auf Grundlage von § 34 BauGB die geplante Stellplatzanlage nicht verhindert werden.

Aus Anlass des Bauantrages zur Stellplatzerweiterung ist es Ziel der Planänderung die für den Standort definierten funktionalen und stadträumlichen Ziele zu sichern. Dementsprechend soll zum Einen der vorhandene Standort als Einzelhandelsstandort für den Nahbereich mit der zugehörigen Stellplatzanlage gesichert werden. Zum Anderen soll einer Erweiterung der Stellplatzanlage entgegengewirkt und die stadträumliche Situation mit Grünanlage und stadtbildprägendem und ökologisch hochwertigem Baumbestand gesichert werden.

Der Änderungsbereich wird entsprechend des angrenzend vorhandenen Planungsrechtes insgesamt festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet. Für den vorhandenen Lebensmittelmarkt werden die überbaubare Fläche sowie die Stellplatzanlage entsprechend planungsrechtlich gesichert. Auf der nördlich der Stellplatzfläche vorhandenen Grünfläche wird per textlicher Festsetzung der Bau von Stellplätzen und Garagen ebenso wie eine weitere Bebauung zur Sicherung der vorhandenen Situation ausgeschlossen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (früher Gebietsentwicklungsplan) vom 09.08.2004 stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Landschaftsplan Dortmund-Süd ist der Bereich ausgeklammert. Der Änderungsbereich liegt teilweise in den Bebauungsplänen Hom 143 –Am Bahnhof Tierpark-, und Hom 114 – Verkehrsfläche Kreuzung Pieper –. Mit der Änderung des B-Plans Hom 143 ist zum Einen eine Erweiterung und Änderung dieses Planes vorgesehen und gleichzeitig eine teilweise Änderung des B-Plans Hom 114 erforderlich.

4. Planinhalt

- Allgemeines Wohngebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche
- Stellplatzanlage
- Ausschluss von KFZ- Stellplätzen und Garagen.

5. Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i. d. F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Nach § 13 BauGB kann die Gemeinde bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB bzw. einer Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Voraussetzung für den Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG) bestehen.

Derartige Gebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.

Gemäß Ziff. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist für ein Städtebauprojekt ab einer Grundfläche von 20.000 m² die Vorprüfpflicht und ab einer Größe von 100.000 m² die UVP-Pflicht gegeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Hom 143 mit einer Größe von 4.586 m² ergeben sich keine bzw. nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet. Somit bedarf es keiner Umweltprüfung.

6. Kosten

Der Stadt Dortmund entstehen durch die Änderung keine Kosten.

Dortmund, den 06.12.2006

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Änderungs-Entwurf und der Begründungs-Entwurf haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) auf die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 26.03.2007 bis 26.04.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 02.07.07

Greve
Stellv. Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 14.06.2007 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hom 143 -Am Bahnhof Tierpark Nord- nach § 2 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den 02.07.07

Greve
Stellv. Abteilungsleiter