B E G R Ü N D U N G

zur Änderung Nr. 3

des Bebauungsplanes Hom 219

- Kieferstraße -

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich der Änderung

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hom 219

4. Inhalt der Änderung

5. Entschädigungsansprüche

6. Kosten

...

1. Geltungsbereich der Änderung

Änderungsbereich zwischen der Ostseite der Eisenbahnlinie im Westen, der Nordseite der Grotenbachstraße, der Ostseite der Deutsch-Luxemburger-Straße und der Nordseite der Veteranenstraße mit gradliniger Verlängerung bis zur Singerhoffstraße im Süden, der Westseite der Lingenhoffstraße im Osten und der Südseite der Schleppbahnstraße und deren Verlängerung nach Westen bis zur Eisenbahnlinie im Norden (siehe auch Übersichtsplan). Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Hom 219

2. Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 02.10.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Hom 219 beinhaltet beidseitig der Kieferstraße Gewerbegebiet und ein Mischgebiet östlich der Kieferstraße. Ferner ist der Bereich Deutsch-Luxemburger-Straße 57, 57 a und 59 als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hom 219

Der Bebauungsplan Hom 219 ist am 02.10.1992 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan Hom 219 setzt beidseitig der Kieferstraße Gewerbegebiete und östlich der Kieferstraße ein Mischgebiet fest. Ferner sind die Grundstücke Deutsch-Luxemburger-Straße 57, 57 a und 59 als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesen Gebieten sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschoßfläche von 1500 m² zulässig. Nunmehr bezieht ein bisher an der Kieferstraße ansässiger Tierfutterverkauf neue Verkaufsräume. Es besteht die Möglichkeit, dass sich zentrenschädlicher Einzelhandel in dem freigewordenen Bereich niederlässt. Da die neue BauNVO von 1990 eine erneute Änderung der Vermutungsregel in § 11 Abs. 3 BauNVO erfahren hat (Reduzierung auf 1200 m²), empfiehlt sich, den Bebauungsplan durch Textsatzung auf die BauNVO von 1990 umzustellen und gleichzeitig jeglichen Einzelhandel weitestgehend auszuschließen. Denn erklärte Zielsetzung für den Bereich an der Kieferstraße ist eine reine gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in diesem Bereich würde sich negativ zu Lasten des Ortskerns von Hombruch auswirken.

Wie bereits erwähnt, können sich in den freigezogenen Verkaufsräumen an der Kieferstraße Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Dabei besteht die Gefahr, dass die Einzelhandelsnutzungen die Größenordnung von 800 qm Verkaufsfläche nach dem letzten Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 bzw. sogar die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 der BauNVO überschreiten.
Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung können erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in ihrer näheren Umgebung, in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben. Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können sie zur Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Außerdem ist eine städtebaulich auf lange Sicht nicht ausgleichsfähige Schädigung (Verödung) der bestehenden Zentren zu befürchten.

...

Derartige Auswirkungen sind auch im Gem.RdErl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlaß)" vom 07.05.1996 festgestellt worden.

Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nennt beispielhaft die Auswirkungen

- durch schädliche Umwelteinwirkungen,
- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

In seiner Sitzung am 26.08.1999 hat der Rat der Stadt das "Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Dortmund" beschlossen. Dies beinhaltet u.a. folgende Einzelziele:

- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion durch Profilierung der Dortmunder City,
- Stärkung der Nahversorgung in den Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie in den Wohnquartieren.

Für den Bebauungsplan Hom 219 ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich wäre, jedoch für die Zukunft ausgeschlossen werden soll.

Dieser Ausschluss soll dadurch erreicht werden, daß der Bebauungsplan Hom 219 im Rahmen der Änderung Nr. 3 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden soll. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde. Der genannte Runderlass fordert die Gemeinden daher auf, ihrer Planungspflicht „sobald und soweit wie erforderlich und möglich“ nachzukommen. Gleichzeitig wird empfohlen, Bebauungspläne jeweils insgesamt und nicht nur in Teilen auf die neue Baunutzungsverordnung umzustellen.

...

4. Inhalt der Änderung

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 soll sicherstellen, dass sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet niederlassen, da diesenegative Auswirkungen mit sich bringen. Künftig sollen für den gesamten Planbereich die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) gelten, nach denen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Mit der Baunutzungsverordnung von 1990 ist die bis dahin geltende Vermutungsregel von 1500 m² Geschossfläche auf 1200 m² Geschossfläche reduziert worden. Damit ist eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Kieferstraße ausgeschlossen.

Neben der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

"Art der baulichen Nutzung

a) Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf.

b) Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt."

Die unter a) zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordordnung genannten Vermutzungsgrenze von 1200 m² an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbe- und Industriegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Denn bei einer Summierung dieser Nutzungen droht ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet in der Regel unter Zurückdrängung des gewollten Gewerbes zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher zu werden, ohne Bezug zu einem bestehenden Zentrum oder einem Wohngebiet zu haben.

...

Ferner würde durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, das letztendlich zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrsanlagen führt.

Die Regelung, dass Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-und /oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich daraus, dass bei derartigen Betrieben die Größe der Verkaufsfläche regelmäßig die des Handwerksbetriebes überschreitet. Gleichwohl ist daraus aber nicht abzuleiten, dass sich hierdurch die dargelegten negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren ergeben. Das gilt ebenso für Betriebe mit Auto- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf unterhalb der Vermutzungsgrenze von 1200 m².

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf die Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteil untergeordnet ist. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung im allgemeinen nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Die Umstellung des Bebauungsplanes Hom 219 auf die neue Baunutzungsverordnung erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit für den gesamten Planbereich. Dies entspricht auch der Empfehlung in dem Runderlass vom 07.05.1996 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, wonach Bebauungspläne zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten jeweils insgesamt und nicht nur in Teilbereichen auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden sollten.

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Hom 219 ist bereits seit dem 02.10.1992 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes 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 in den Bestand eingreift.

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 14.03.2002

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor