1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes Hom 245

- Am Gardenkamp -

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich der Änderung

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 245

4. Inhalt der Änderung

5. Entschädigungsansprüche

6. Kosten

...

1. **Geltungsbereich der Änderung**

Der Bereich umfasst östlich der Straße Am Gardenkamp die Grundstücke Am Gardenkamp 8 und 10 und nördlich der Stockumer Straße das Mischgebiet zwischen der Stockumer Straße 389 im Westen und der Westgrenze der Straße Am Gardenkamp im Osten in Dortmund-Eichlinghofen (siehe auch Übersichtsplan).

2. **Bestehendes Planungsrecht**

Der seit dem 27.03.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Hom 245 beinhaltet in den Änderungsbereichen Mischgebiete.

3. **Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 245**

Der Bebauungsplan Hom 245 ist am 27.03.1997 rechtskräftig geworden. Er setzt östlich der Straße Am Gardenkamp und nördlich der Stockumer Straße Mischgebiete fest. In diesen Gebieten sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 Einzelhandelsbetriebe zulässig. Es besteht die Möglichkeit, dass sich zentrenschädlicher Einzelhandel in diesen Bereichen niederlässt, die außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Dortmund-Eichlinghofen liegen. Beim Bauordnungsamt sind bereits Vorhabenträger vorstellig geworden mit dem Gedanken, dort Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln.

Nach dem vom Rat der Stadt am 13.05.2004 beschlossenen Masterplans Einzelhandel mit dem Nahversorgungskonzept liegen diese Mischgebiete außerhalb der abgegrenzten Geschäftslage des Ortsteilzentrums Eichlinghofen. Es widerspricht somit der Zielsetzung des Nahversorgungskonzeptes, dort Einzelhandel anzusiedeln. Darüber hinaus würde eine Ansiedlung im Nahbereich der vielbefahrenen Stockumer Straße wahrscheinlich erheblich Kaufkraft sowohl aus dem Ortsteilzentrum Eichlinghofen als auch aus dem Quartiersversorgungszentrum Barop abziehen. Die im Nahversorgungskonzept angestrebte Stärkung der Ortsteilzentren würde dadurch verhindert. Auch würde eine Ansiedlung an den Standorten nördlich Stockumer Straße und östlich der Straße Am Gardenkamp einer allmählichen Verlagerung des Ortsteilzentrums Vorschub leisten. Der „Konsultationskreis Einzelhandel" hat sich bereits am 04.09.2003 und am 04.12.2003 mit gleichgelagerten Vorhaben auseinander gesetzt und die Empfehlung ausgesprochen, Vorhaben außerhalb der im Nahversorgungskonzept abgegrenzten integrierten Geschäftslage des Ortsteilzentrums nicht zuzulassen.

Darüber hinaus wäre bei einer Einzelhandelsnutzung mit einem Verkehrsaufkommen in diesem heute schon sehr stark belasteten Straßennetzbereich zu rechnen, das gegenüber einer produktionsorientierten gewerblichen Nutzung um ein Vielfaches höher läge.

Vor dem dargestellten Hintergrund empfiehlt es sich, den Bebauungsplan durch Textsatzung zu ändern und Einzelhandel auszuschließen.

Dies gilt uneingeschränkt für den Bereich nördlich der Stockumer Straße. Auf dem Grundstück Am Gardenkamp 8 – 10 betreibt die Polstermöbelfirma Külkens & Sohn eine Polsterei und einen Einzelhandel mit Polstermöbeln.

...

Dieses Sortiment ist weder zentren- noch nahversorgungsrelevant. Von daher soll für diesen Bereich der Einzelhandel mit Polstermöbeln vom generellen Einzelhandelsausschluss ausgeklammert 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 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 allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel in dem Mischgebiet nördlich der Stockumer Straße wird gänzlich und für den Bereich östlich der Straße Am Gardenkamp mit Ausnahme des Einzelhandels mit Polstermöbeln ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss soll durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 245 in Form einer Textsatzung erreicht werden.

4. Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes Hom 245 in Form einer Textsatzung soll für den Bereich nördlich der Stockumer Straße jeglichen Einzelhandel ausschließen. Für das Grundstück Am Gardenkamp 10 der Polstermöbelfirma Külkens und Sohn wird Einzelhandel ebenfalls ausgeschlossen, der Einzelhandel mit Polstermöbeln jedoch von diesem Ausschluss ausgeklammert. Dieser Ausschluss bietet die Gewähr dafür, dass sich keine Betriebe ansiedeln, die Einzelhandel betreiben und ohne direkten Bezug zu benachbarten Ortszentren zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher werden und dadurch Kaufkraft aus diesen Ortszentren abziehen.

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Hom 245 ist bereits seit dem 27.03.1997 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 26.01.2006

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.