1. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan Hom 248

- Hoesch-Röhrenwerke Teil I -

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich

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

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Planinhalt

5. Umweltprüfung

6. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Bereich zwischen der Südseite der Bebauung Stockumer Straße 226 und 228, Stockumer Straße im Norden, der Ostseite der S-Bahnstrecke S 5 Dortmund/Witten im Westen, der Westseite der Straße Luisenglück im Osten und der Südseite des Betriebsgebäudes Luisenglück 31 in Dortmund-Hombruch (siehe auch Übersichtsplan).

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

Mit den brachgefallenen ehemals industriell genutzten Flächen der Hoesch Röhrenwerke haben sich erhebliche Entwicklungspotentiale für Dortmund–Hombruch ergeben. So konnten die als Barriere und als Belastung empfundenen industriellen Flächen Nachfolgenutzungen zugeführt werden. Dadurch ist ein erheblicher Beitrag zur Entwicklung des Hombrucher Ortskernes mit den Einkaufsbereichen an der Harkortstraße geleistet worden. Bei Fassung des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 1996 war zunächst beabsichtigt, den gesamten Bereich zwischen Harkortstraße und Stockumer Straße über einen Bebauungsplan zu entwickeln. Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsdynamik wurde zunächst für den Bereich nördlich der Harkortstraße ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan für das SB-Warenhaus Kaufland aufgestellt, das zwischenzeitlich mit ca. 4.800 m² Verkaufsfläche realisiert worden ist. Es bildet zusammen mit einem kombinierten Wohn- und Geschäftshaus (Harkortbogen) mit eher kleinteiligem Ladenbesatz (insgesamt ca. 2.300 m² Verkaufsfläche) und Außengastronomie einen neuen Angebotsschwerpunkt mit starker Magnetwirkung am westlichen Ende der Harkortstraße.

Mit der Fertigstellung des SB-Warenhauses konnte gleichzeitig die Straße Luisenglück nach Süden mit dem Anschluss an die Harkortstraße durchgebaut werden. Östlich der Straße Luisenglück sind für die verbleibenden Brachflächen einschließlich des Geländes der Fa. Schroerbau im weiteren konkrete Planungskonzepte zu entwickeln. Unter anderem ist hier die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter geplant. Das notwendige Planungsrecht hierfür soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen reduziert sich der Inhalt des Bebauungsplanes Hom 248 auf die Fläche zwischen der S-Bahnstrecke und der Straße Luisenglück südlich der Stockumer Straße, nördlich der Fa. ATU-Autoteile. Ausgeklammert werden die beiden Wohngrundstücke Stockumer Straße 226 und 228, weil die bestehende Wohnnutzung keine Änderung erfahren soll. Der Bereich westlich Luisenglück soll entsprechend der Darstellung gewerbliche Baufläche im gültigen Flächennutzungsplan für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Betriebe ist dabei an die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe gedacht.

Der Bebauungsplan setzt den Bereich westlich Luisenglück mit Ausnahme der Wohngrundstücke Stockumer Straße 226 und 228 als Gewerbegebiet ohne Baugrenzen und ohne Maß der baulichen Nutzung fest. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Da unter diesen Sammelbegriff auch Einzelhandelsbetriebe fallen, müssten auch diese, entgegen den Zielsetzungen des Masterplanes Einzelhandel, im Bereich westlich Luisenglück zugelassen 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 BauNVO 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 diesem Bereich wird daher durch entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird auf Dauer sichergestellt, dass sich in diesem Bereich keine unerwünschten Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, keine Einzelhandelsvorhaben außerhalb der im Nahversorgungskonzept abgegrenzten integrierten Geschäftslage des Stadtbezirkszentrums zuzulassen.

Für weitere Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes besteht kein Bedarf, weil neben der planungsrechtlichen Sicherung der anstehenden Gewerbebetriebe sowie deren geringfügigen Zielsetzung des Bebauungsplanes lediglich darin besteht, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern. Es handelt sich somit um einen einfachen, d. h. nicht qualifizierten Bebauungsplan.

Die Kommentierung von Battis, Krauzberger, Löhr führt hierzu folgendes aus:

„Diese Möglichkeit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes besteht für die Gemeinden, weil das BauGB an keiner Stelle einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen vorschreibt. Es obliegt jeweils dem planerischen Ermessen der Gemeinde, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.07.1989, ZfBR 1990, 44). Alle Bebauungspläne, die rechtmäßig zustande gekommen sind und die Grundsätze der Bauleitplanung und die Anforderungen an die Abwägung nach § 1 Abs. 6 erfüllen, sind wirksame Rechtsnormen; ihre Festsetzungen sind daher in jedem Fall zu beachten (BVerwGE 19, 164/167). Allerdings sind hier ergänzend, nämlich insoweit keine Festsetzungen vorhanden sind, die Bestimmungen der §§ 34 oder – je nach Lage des Falles – 35 heranzuziehen (BVerwG, aaO, S. 168 f.). Diese Rechtslage beim einfachen Bebauungsplan stellt Abs. 3 ausdrücklich klar (vgl. BT-Drs. 10/4630, S. 84 f.)."

Es handelt sich beim Bebauungsplan Hom 248 –Teil I-um einen einfachen Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Nach § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Somit können westlich des Luisenglücks keine gewerblichen Vorhaben zugelassen werden, die zu Konflikten mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung bzw. der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Stockumer Straße führen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Der angesprochene Bereich ist nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu sehen. Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als Gewerbegebiet dar. Somit gilt der Bebauungsplan Hom 248 – Teil I – als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

- Gewerbegebiet
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung von 1990

5. Umweltprüfung

Die im Bebauungsplan-Verfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), 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 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 und von dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen. Das Monitoring nach § 4 c 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 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG) bestehen.
Derartige Gebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.

Durch den nicht qualifizierten Bebauungsplan Hom 248 – Teil I – 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 09.02.2006

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.