Begründung

zum Bebauungsplan Hom 290

- Ortszentrum Hombruch -

Satzung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 3

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich ... 5

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten ... 9

4. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ... 11

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen ... 13

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 13

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes ... 13

5.3 Bauplanungsrecht ... 13

5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund ... 14

5.5 Informelle Planwerke ... 15

6. Inhalte des Bebauungsplans ... 17

7. Umweltbelange ... 17

8. Kampfmittel ... 18

9. Kosten ... 18

10. Flächenbilanzierung ... 18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 290 - Ortszentrum Hombruch - umfasst im Stadtbezirkszentrum Hombruch einen Bereich, der wie folgt abgegrenzt wird:

Im Norden wird das Plangebiet durch die Nord- und Westseite des Grundstücks Luisenglück 45/47 und Harkortstraße 105/107 begrenzt. Der Geltungsbereich verläuft dann über die Straße Luisenglück, entlang der Ostseite der Straße Luisenglück, entlang der Nordseite der Grundstücke Hartkortstraße 99 und Hartkortstraße 95, entlang der Ostseite des Grundstücks Hartkortstraße 95 (auf einer Länge von ca. 5 m), dann entlang der Nordseite der Grundstücke 93 und 91a, entlang der Ostseite des Grundstücks Hartkortstraße 91a (auf einer Länge von ca. 10 m), entlang der Nordseite des Grundstücks Harkortstraße 87 und entlang der Ostseite des Grundstücks Harkortstraße 87 (auf einer Länge von ca. 15 m). Die Geltungsbereichsgrenze quert die Stadtbahntrasse und verläuft dann entlang der Ostseite der Stadtbahntrasse, über die Heisterstraße und weiter entlang der Südseite der Heisterstraße bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Heisterstraße 10, entlang der westlichen und südlichen Grenzen des katholischen Friedhofs westlich der Steinäckerstraße, über die Steinäckerstraße, entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke Harkortstraße 55, 53a, 53, 51a, 51, entlang der westlichen Grenze der Grundstücke Behringstraße 63 und 65, weiter entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Behringstraße 65, über die Behringstraße, dann entlang Ostseite der Behringstraße bis zur Harkortstraße. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft weiter auf der Nordseite der Harkortstraße (zwischen den Gebäude Hakortstraße 45 und 39), dann über die Hartkortstraße und entlang der Südseite der Harkortstraße bis zur Ecke Hartkortstraße / Karlsbader Straße.

Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Ostseite des Grundstücks Harkortstraße 16, weiter entlang der Südseite des Grundstücks Harkortstraße 16 (auf einer Länge von ca. 25 m) und schließlich entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Harkortstraße 18 und Löttringhauser Straße 2.

Im Süden verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Harkortstraße 18 und Löttringhauser Straße 2, über die Löttringhauser Straße, dann entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Löttringhauser Straße 1, entlang der östlichen und südlichen Grenzen des Grundstücks Jagdhausstraße

1/1a, über die Jagdhausstraße, entlang der südlichen Grenzen der Grundstücke Harkortstraße 40, 42, 44, 46, dann entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Wupperstraße 2/2a, über die Wupperstraße, dann entlang der Westseite der Wupperstraße, entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Wupperstraße 3 und entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Domänenstraße 2. Weiter verläuft die Geltungsbereichsgrenze in nördlicher Richtung entlang der Westseite der Domänenstraße bis zur Harkortstraße, dann in westlicher Richtung entlang der Nordseite der Harkortstraße, über die Harkortstraße und entlang der Westseite der Tannenstraße bis zur Ecke Tannenstraße / Leostraße. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft weiter in westlicher Richtung entlang der Nordseite der Leostraße bis Ecke Leostraße / Deutsch-Luxemburger Straße, dann entlang der Ostseite der Deutsch-Luxemburger Straße bis zur Ecke Deutsch-Luxemburger Straße / Kuntzestraße, dann in westlicher Richtung entlang der Nordseite der Kuntzestraße, entlang der Ostseite der Eschenstraße bis zur Ecke Eschenstraße / Leostraße, dann in westlicher Richtung entlang der Nordseite der Leostraße, über den Oelmühlenweg und entlang der Nordseite des Grundstücks Oelmühlenweg 3.

Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der westlichen Seite der Bahntrasse der Linie S5, und zwar zwischen den Grundstücken Oelmühlenweg 3 und Harkortstraße 105/107.

Gebiete, für die bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen, wurden nicht in den Planbereich aufgenommen, da sich eine Satzung gemäß § 9 Abs. 2b BauGB nur auf einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB beziehen darf und für Bereiche mit bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen keine Anwendung findet.
Der räumliche Geltungsbereich orientiert sich an dem zentralen Versorgungsbereich des Hombrucher Stadtbezirkszentrums (vgl. Masterplan Einzelhandel 2013 der Stadt Dortmund, Seite 357). Dabei wurde der Bereich der im Masterplan noch förmlich nachzuvollziehenden Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs östlich der Straße Luisenglück (vgl. Drucks.-Nr. 15897-19), die der Realisierung eines Einzelhandelsstandortes zur Ergänzung und Arrondierung des Zentrums diente, außen vor gelassen, da diese Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 275 – Luisenglück – einherging.
Teilweise wurden in den Randbereichen (im Vergleich zu dem zentralen Versorgungsbereich) geringfügige Gebietsarrondierungen vorgenommen, um negativen städtebaulichen Veränderungen des Gebietscharakters gerade in den

empfindlichen Randbereichen eines zentralen Versorgungsbereiches vorzubeugen. Dies betrifft die Bereiche Hombrucher Straße / Heisterstraße sowie Oelmühlenweg / Kieferstraße / Leostraße. Die Bereiche sind teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Diese Teilbereiche werden dennoch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da aufgrund des hohen Veränderungsdrucks und der Fluktuation von Nutzungen der Gebietscharakter einer raschen Veränderung unterliegen kann. Auch dort, wo überwiegend Wohnen vorgeprägt ist, kann es durch Verdrängungsprozesse und negative Umfeldeinflüsse zu einem Kippen des Nutzungsgefüges und zu unerwünschten Umwidmungen gerade in den Erdgeschossen kommen. Dabei werden bauliche Anlagen in Anspruch genommen, für die sich oft keine andere Nutzung findet. Daher werden auch in diesen durch Wohnen geprägten Randlagen bestimmte Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs sind dem Übersichtsplan (s. Anlage) zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum des flächenmäßig größten Dortmunder Stadtbezirks Hombruch, der zugleich der bevölkerungsreichste Außenstadtbezirk ist. Der Ortskern wird durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzungen geprägt. Das Stadtbezirkszentrum ist der dominierende Einzelhandelsstandort im Stadtbezirk, in dem auch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen vorhanden sind. Es hat im Vergleich zu den anderen Dortmunder Ortszentren eine überdurchschnittliche Qualität und bietet ein umfassendes, vielseitiges und differenziertes Einzelhandelsangebot, überwiegend für den kurzfristigen Bedarf. Auf dem belebten Marktplatz finden regelmäßig Märkte statt. Im Ortskern stellt die Harkortstraße die zentrale Achse mit hoher Aufenthaltsqualität und dichtem Einzelhandelsbesatz dar. Insbesondere auf dem Teilstück zwischen Wupperstraße und Singerhoffstraße, wo sie als Fußgängerzone ausgeprägt ist, lädt die Harkortstraße zum Einkaufen und Verweilen ein. Auch außerhalb der Fußgängerzone ist vereinzelt Geschäftsbesatz vorhanden, bspw. entlang der Harkortstraße in Richtung Westen und auch im Bereich der Hombrucher Straße. In der Straße Luisenglück befindet sich das kombinierte Wohn- und Geschäftshaus Harkortsbogen (als weitgehend Pkw-orientierter Einkaufsstandort mit einem SB-Warenhaus und weiteren Fachmärkten) sowie ein Discounter mit ergänzenden

Fachmärkten und Gastronomie. Gemäß Masterplan Vergnügungsstätten „wird [das Stadtbezirkszentrum] seiner Versorgungsaufgabe in vollem Umfang gerecht und ist städtebaulich ein stabiles Zentrum“ (Masterplan Vergnügungsstätten der Stadt Dortmund, 2014, S. 62). Westlich des Marktplatzes liegt das Gebäude des ehem. Luna-Theaters (Harkortstraße 57a), das in der Vergangenheit als Kino und Varieté-Theater genutzt wurde (zuletzt temporär 2018-19 durch das Hansa-Theater) und dessen Hauptnutzfläche derzeit leer steht.

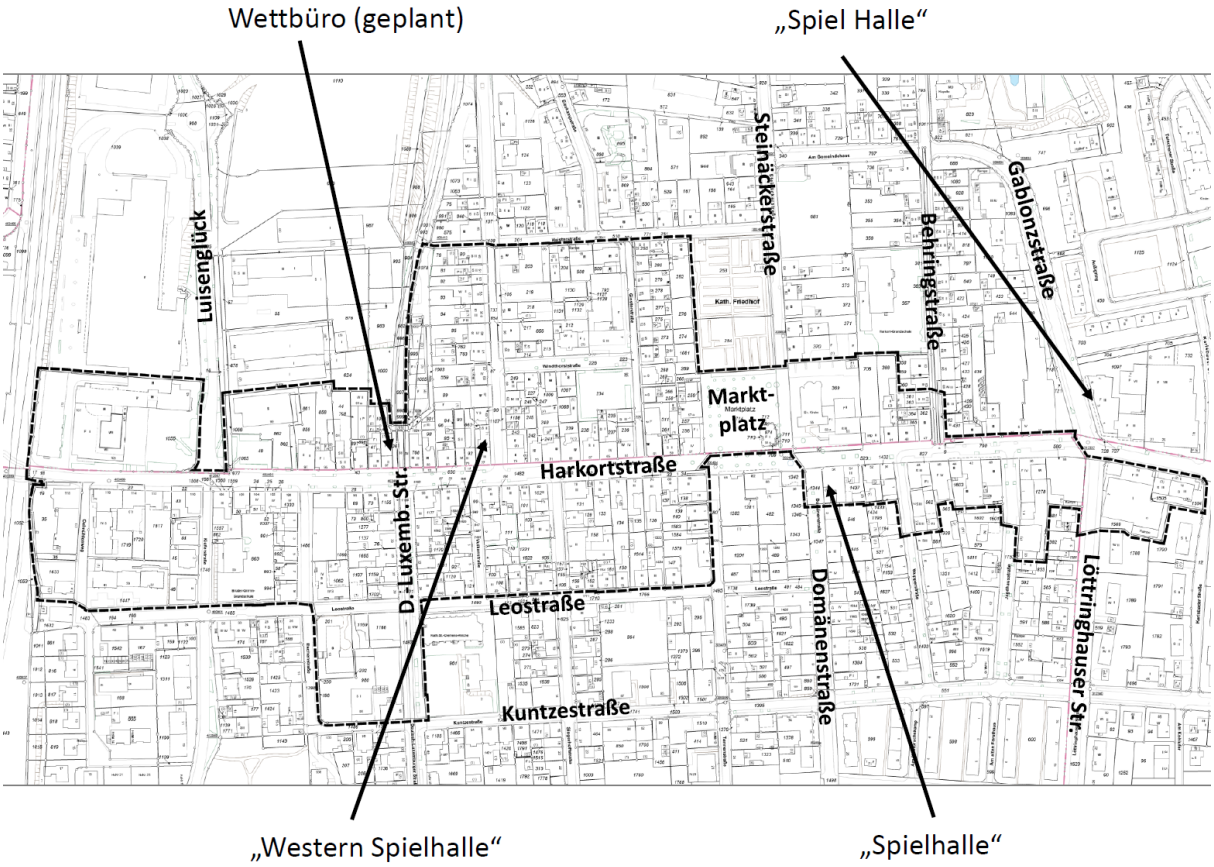
Angebunden ist das Stadtbezirkszentrum u.a. über das Luisenglück und die Steinäckerstraße an die Stockumer Straße / Zillestraße und weiter an das übergeordnete Straßennetz. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über mehrere Buslinien, eine Stadtbahnlinie sowie durch den Bahnhof Dortmund-Barop mit der S-Bahnlinie 5.

Während zum Zeitpunkt der Erhebung des Masterplans Einzelhandel acht kleinflächige Leerstände zu verzeichnen waren, wurden im Rahmen zweier Begehungen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamts im Februar und Mai 2020 jeweils über 10 Leerstände erhoben. Die gewerblichen Leerstände wurden insbesondere im westlichen Teil der Harkortstraße (damit außerhalb der Fußgängerzone: zwischen der Bahntrasse der Linie S5 und dem Ende Fußgängerzone) sowie den von der Harkortstraße abzweigenden Nebenstraßen vorgefunden. Zudem wurden hier eine hohe Fluktuation und eine vermehrte Inanspruchnahme von Ladenlokalen durch zentrenergänzende Nutzungen wie Versicherungsbüros, Sonnenstudios, Friseure und Pflegediensten festgestellt. Durch die beiden starken Pole im Osten und Westen des Zentrums ist der Bereich zwischen den Straßen Luisenglück und Singerhoffstraße von zunehmenden Leerständen bzw. einer abnehmenden Nutzungsdichte geprägt. In diesem von gewerblichen Leerständen geprägten Bereich wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung für ein Wettbüro gestellt, der u.a. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 290 ist. Formal und im bauplanungsrechtlichen Sinne handelt es sich dabei um eine geplante ‚Vergnügungsstätte‘.

Bei der städtebaulichen und sozialräumlichen Bewertung bei der Errichtung von Vergnügungsstätten ist die nähere Umgebung zu betrachten. Im näheren Umfeld befinden sich insgesamt drei Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen: Westlich der Fußgängerzone und knapp 100 m entfernt von dem geplanten Wettbüro befindet sich eine Spielhalle (Hombrucher Straße 71); eine Weitere ist in unmittelbarer Nähe

des Marktplatzes (Ecke Domänenstraße / Harkortstraße). Zudem liegt eine dritte Spielhalle im östlichen Teil des Hombrucher Ortszentrums (Gablonzstraße 5). Die Anzahl an Spielhallen im Stadtbezirkszentrum hat sich zwar in den letzten Jahren und seit der Erhebung, die im Rahmen des Masterplans Vergnügungsstätten vor etwa 7 Jahren durchgeführt worden ist, reduziert, dennoch ist im Stadtbezirkszentrum nach wie vor eine Anhäufung von Vergnügungsstätten vorzufinden, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht:

Vergnügungsstätten im Plangebiet

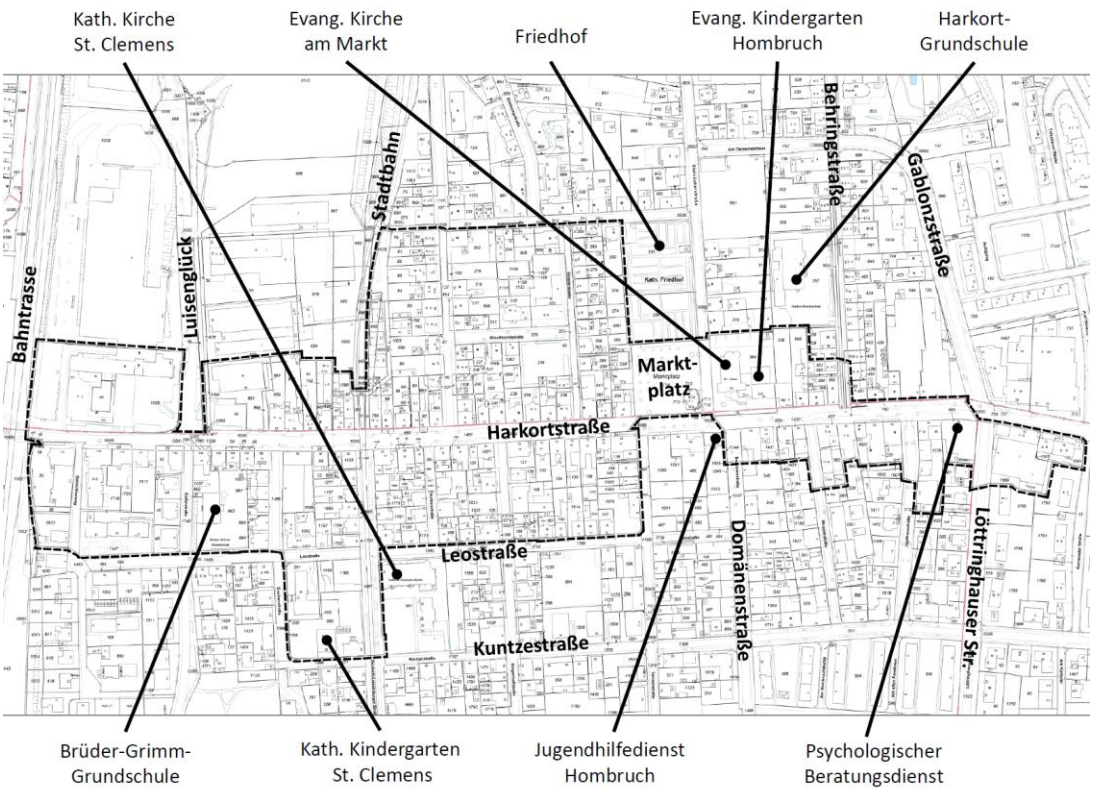


Art	Name	Adresse	Prägung Standort
Spielhalle	Western Spielhalle	Hombrucher Straße 71	Mischnutzung
Spielhalle	Spielhalle (Play-In)	Harkortstraße 56	Mischnutzung
Spielhalle	Spiel Halle	Gablonzstraße 5	Mischnutzung
Wettbüro (geplant)	---	Harkortstraße 87	Mischnutzung

Quelle: Masterplan Vergnügungsstätten, S. 60-62 (Daten wurden aktualisiert und aktualisiert auf Basis einer Begehung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamts im November 2020)

Anmerkungen: Die Auflistung stellt die Vergnügungsstätten dar, die im Rahmen des Masterplans Vergnügungsstätten (aktualisiert durch die o.g. Begehung) vorgefunden wurden. Abweichungen der Genehmigungslage von der Auflistung sind u.U. möglich.

Der Schutz von Kirchen, Schulen und Kindertageseinrichtungen wird seitens des Bundesgesetzgebers durch den § 9 Abs. 2b BauGB gestärkt, wobei die Aufzählung der schutzwürdigen Nutzungen in dem Paragraphen nicht abschließend ist. Vielmehr hat der Gesetzgeber bewusst nur Beispiele angeführt. Im vorliegenden Fall sind als schutzwürdige Nutzungen (bzw. als empfindliche Nutzungen[1]) die Kirche St. Clemens (Deutsch-Luxemburger Str. 40), die Kindertageseinrichtung St. Clemens (Kuntzestraße 99), die Brüder-Grimm-Schule (Leostraße 33), die Kirche am Markt (Harkortstraße 55) mit der Kindertageseinrichtung (Harkortstraße 53a), die Harkort-Grundschule (Behringstraße 59), der Jungendhilfedienst Hombruch (Harkortstraße 58) und der psychologische Beratungsdienst (Harkortstraße 36) sowie der Friedhof am Marktplatz zu berücksichtigen. Die Einrichtungen und deren Nutzer sollen vor einer negativen Entwicklung, auch unter Berücksichtigung der Sicht- und Laufbeziehungen, geschützt werden:



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

[1] Im Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages (AG GlüStV NRW) wird auf Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe eingegangen. Wettvermittlungsstellen sollen gem. § 13 Abs. 4 S. 2 AG GlüStV NRW einen Mindestabstand von 350 m Luftlinie zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe einhalten. Die Gesetzgebung lässt an dieser Stellen offen, welche Einrichtungen konkret zu den „Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe“ zu rechnen sind. Im Erlass zur Änderung des Erlasses zur Annahme- und Vermittlungsverordnung (AnVerVO NRW) und der Losverfahrensverordnung (LosVerfVO NRW) vom 24. März 2020 stellt das Ministerium des Landes NRW allerdings klar, dass Kindergärten und Kindertagesstätten von dieser Regelung zum Mindestabstand nicht umfasst sind. Als „empfindliche Nutzungen“ sind diese daher oben aufgeführt.

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ sind gewerbliche Nutzungen zu verstehen, die auf verschiedene Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten. Vergnügungsstätten in planungsrechtlicher Bedeutung stehen in engem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung. Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Im Vordergrund steht die Frage, in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb einzelner Baugebiete auswirken können. Unter dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Gruppen sehr unterschiedlicher Vergnügungsweisen, die als Unterarten von Vergnügungsstätten bezeichnet werden:

- Nachtlokale jeder Art
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Swinger-Clubs

Gaststätten oder Jugendzentren mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Sexkinos, Stripteaselokale, Videopeepshows oder Swingerclubs gehören dagegen unzweifelhaft zu den Vergnügungsstätten. Auch zählen Multiplex-/ Großkinos sowie bestimmte Hochzeitssäle / Festhallen zu Vergnügungsstätten. Je nach Ausstattung werden Wettbüros (nur mit Aufenthaltsqualität) und Internetcafés (nur mit auf Computer aufgespielten Programmen des Glücksspiels) zu den Vergnügungsstätten dazugezählt. Auch bei Billardcafés bzw. Billardclubs oder Bowlingcentern, Tanzlokalen, Varietés und Erotikclubs ist die Zuordnung nicht pauschal möglich und von der jeweiligen Ausstattung abhängig. Billardcafès bzw. Billardclubs oder Bowlingcenter können sowohl als Vergnügungsstätten als auch als Schank- und Speisewirtschaft bzw. als Anlage für sportliche Zwecke eingestuft werden.

Vergnügungsstätten sind durch den Verordnungsgeber nicht in Form einer abschließenden Abgrenzung / Auflistung eindeutig definiert. Teilweise ist durch Rechtsprechung entschieden, ob es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, teils

fehlen Gerichtsurteile. Im Masterplan Vergnügungsstätten sind einzelne Einrichtungen drei Anlagenbereichen zugeordnet und diese werden als Vergnügungsstätte oder als sonstige Einrichtung eingestuft:

Einrichtungen		Vergnügungsstätte	Sonstige Einrichtung (Einzelhandelsbetrieb, sonstiger Gewerbebetrieb, Schank- oder Speisewirtschaft, Anlage für kulturelle oder sportliche Zwecke)
SPIEL	Spiel-/Automatenhalle	✓	
	Casino	✓	
	Wettbüro	(✓)	(✓)
	Internetcafé	(✓)	(✓)
FREIZEIT / „KULTUR"	Diskothek	✓	
	Tanzlokal/-café	(✓)	(✓)
	Hochzeitssaal	✓	
	Nachtlokal mit „kulturellem" Schwerpunkt	✓	
	Varieté	(✓)	(✓)
	Multiplexkino	✓	
	Programmkino		✓
	Bowlingcenter	(✓)	(✓)
	Billardclub	(✓)	(✓)
EROTIK	Stripteaselokal	✓	
	Videoshow	✓	
	Sexkino	✓	
	Saunaclub/Erotikclub	(✓)	(✓)
	Swingerclub	✓	
	Wohnungsprostitution		✓ (Gewerbe/Wohnen)
	Bordell		✓ (Gewerbe)
	Erotikfachmarkt/Sexshop		✓ (Einzelhandel)
✓: eindeutige Zuordnung als Vergnügungsstätte oder als Sonstige Einrichtung (✓): vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig			

Quelle: Masterplan Vergnügungsstätten Stadt Dortmund, Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Januar 2014, Dortmund, S. 12

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden. Dabei stehen als zentrale rechtliche Grundlagen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB) im Vordergrund. Mit der Novellierung der BauNVO 1990 wurden Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart definiert. Die Novelle des BauGB 2013 bietet hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten insbesondere durch die Ergänzung des § 9 Abs. 2b die Möglichkeit, im unbeplanten Innenbereich in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Vergnügungsstätten oder nur bestimmte

Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen zu verhindern.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Ordnung für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Hat die Gemeinde in Bezug auf Vergnügungsstätten eine bereits eingetretene oder zu befürchtende Fehlentwicklung festgestellt, so ergibt sich daraus ein konkretes Planerfordernis, dem die Gemeinde nachzukommen hat.

Da nach dem Masterplan Vergnügungsstätten der Stadt Dortmund zum Schutz und zur Sicherung der vorhandenen Qualitäten im Stadtbezirkszentrum Hombruch Vergnügungsstätten aus dem Spiel- und Erotikbereich nicht zugelassen werden sollen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 290 von dieser Möglichkeit unter Rückgriff auf § 9 Abs. 2b BauGB Gebrauch gemacht werden. Dabei soll auch den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung), Nr. 4 (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche), Nr. 5 (Baukultur, Denkmalschutz, Ortsbild), Nr. 6 (Gottesdienst, Seelsorge) und Nr. 8 (Wirtschaft) Rechnung getragen werden.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 290 ist ein Bauantrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines Ladenlokals (Harkortstraße 87) zu einem Wettbüro und einer Nähstube (AZ 61/5-3-051304). Der Antrag ist am 14.05.2020 beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingegangen. Das Vorhaben liegt an städtebaulich relevanter Stelle, unmittelbar westlich die Stadtbahnhaltestelle ‚Harkortstraße'. Der Wartebereich (Hochbahnsteig) für die Fahrgäste befindet sich direkt gegenüber des angedachten Wettbüros. Aufgrund der markanten Lage an der Stadtbahnhaltestelle und unter Berücksichtigung der Sicht- und Laufbeziehungen hätte eine Vergnügungsstätte nicht nur für ihr näheres Umfeld, sondern auch darüber hinaus auch für das Stadtbezirkszentrum eine negative Wirkung. Auch unter sozialräumlichen Gesichtspunkten ist der Standort für eine Vergnügungsstätte schädlich, da in der näheren Umgebung zahlreiche sensible Einrichtungen (s. die im Kapitel 2 genannten Kirchen, Schulen, Kindergärten etc.) existieren.

Im Umfeld der Harkortstraße 87 steht die Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung der Ladenlokale in den Erdgeschossen im Vordergrund. Der mischgebietsähnliche Charakter als solcher soll erhalten und die störempfindliche

Wohnfunktion geschützt werden. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde dieses Ziel konterkarieren, da i.d.R. mit diesen Nutzungen u.a. Lärmbelästigungen einhergehen, die das Wohnumfeld stören.

Durch die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich kann es darüber hinaus zu Leerständen kommen und dies kann zu einem Abwärtstrend führen. Für das Ortsteilzentrum ist es daher von Bedeutung, die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten aus diesen Bereichen zu vermeiden, um es konkurrenzfähig zu halten, zu stärken und auch weiterhin eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Denn gerade ältere Anwohner würden sich durch den Wegfall der verbrauchernahen Versorgung vor Probleme gestellt sehen, da lange Wege zum Einkauf zurückzulegen wären. Genau hier setzt die Aufstellung dieses Bebauungsplans Hom 290 an: Es ist vorgesehen, Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich (darunter fallen z.B. Spielhallen und Wettbüros) durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hom 290 auszuschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem städtebaulichen Ziel, einerseits das genannte Vorhaben zu verhindern, aber auch, die zu befürchtenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Vergnügungsstätten insgesamt auf die städtebauliche Ordnung in Hombruch zu verhindern. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des am 13.11.2014 vom Rat der Stadt beschlossenen Masterplans Vergnügungsstätten (DS. Nr. 11860-14 Masterplan Vergnügungsstätten) für diesen Stadtbezirk.

Das Stadtbezirkszentrum soll gestärkt und vor Abwertungsprozessen geschützt und damit die weitere Entwicklung der für die verbrauchernahe Versorgung notwendigen Nutzungen gesichert werden, um auch künftig die lokale Versorgung der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Neben Lebensmitteln gehören zu dieser Funktion auch ergänzende Dienstleistungen und Handwerke, wie z. B. Friseure sowie Filialen von Kreditinstituten. Wie im Kapitel 2 ausgeführt, sind vereinzelte Leerstände vorhanden und es besteht die Gefahr eines Absinkens und Qualitätsverlustes. Um diese Funktionsschwächung nicht zu forcieren, sollen keine Vergnügungsstätten aus den o.g. Bereichen zugelassen werden. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, etwa durch die Abschottung dieser Einrichtungen in Form verklebter Schaufensterfronten, soll verhindert werden.

Diese Einrichtungen können auch bereits bei vereinzeltem Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen. In der Folge können sich selbst verstärkende „Trading-down-Prozesse“ auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichem Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z. B.

Lärm, Publikumsverkehr, z. T. auch Milieuausbildung) auch zu einer ablehnenden Haltung Standort suchender oder bereits ansässiger Gewerbetreibender oder Anwohner gegenüber einem ganzen Standortumfeld führen. Diese Prozesse können sich insbesondere bei einer räumlichen Konzentration weiterer entsprechender Vergnügungsstätten deutlich verstärken. In letzter Konsequenz kann dies in einem Wegzug Ansässiger mit entsprechendem Anspruch an ihr Standortumfeld und dann weiter zunehmenden Laden- und Wohnungsleerständen enden. Es können zumindest teilweise städtebauliche Funktionsverluste der betroffenen Gebiete die Folge sein.

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem 18.08.2004 wirksame Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt im Planbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Auch im Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr ist ASB dargestellt. Der Landesentwicklungsplan NRW trifft keine Aussagen zu Vergnügungsstätten.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellungen:

- Kerngebiet (überwiegend),
- Siedlungsschwerpunkt der 2. Stufe (Stadtbezirkszentrum),
- Wohnbaufläche (in den Randbereichen),
- Schienenverkehrsweg (Stadtbahntrasse U42),
- (Haupt-)Verkehrsstraßen Kieferstraße sowie Harkortstraße westlich Kieferstraße.

5.3 Bauplanungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen. Im Bereich der Harkortstraße gilt die „Gestaltungssatzung Hombruch - Harkortstraße“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich nach den Regelungen des § 34 BauGB: Im unbeplanten Innenbereich wird nach § 34 Abs. 2

BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet gemäß BauNVO) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) unterschieden. In der Regel sind in Bereichen, in denen ähnliche Nutzungen vorhanden sind, Vergnügungsstätten nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. In den Teilen des Plangebiets, die als Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB klassifiziert werden können, regelt sich die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit der Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypologien:

Baugebiet nach BauNVO (Auswahl)	**Zulässigkeit** kerngebietstypischer Vergnügungsstätten[2]	**Zulässigkeit** nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten[3]
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	Unzulässig	Unzulässig
§ 6 Mischgebiet (v. a. Wohnen)	Unzulässig	Ausnahmsweise zulässig
§ 6 Mischgebiet (v. a. Gewerbe)	Unzulässig	Zulässig

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hom 290 ist als Mischgebiet einzustufen, in welchen die Wohnnutzung überwiegt, in dem Vergnügungsstätten nach Maßgabe von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. In den untergeordneten Teilbereichen des Geltungsbereichs, die als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB zu behandeln sind, kann aufgrund der vereinzelt bereits vorhandenen Vergnügungsstätten bei Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB eine Vorprägung für weitere Genehmigungen derartigen Nutzungen gegeben sein. Insgesamt ergibt sich daher das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans Hom 290.

5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 290 liegt außerhalb des am 06.11.2020 in Kraft getretenen neuen Landschaftsplanes für die Stadt Dortmund.

[2] Kerngebietstypische Vergnügungsstätten besitzen als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich (überörtlicher Einzugsbereich) und sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Beispiele: Automatenspielhallen mit einem Schwellenwert über rd. 100 m² Nutzfläche, Multiplexkinos und Diskotheken.

[3] Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleinere Spielhallen unter einem Schwellenwert von rd. 100 m² Nutzfläche. Sie dürfen nur Stadtteilcharakter haben und folglich nicht auf ein größeres Einzugsgebiet abzielen.

5.5 Informelle Planwerke

Masterplan Vergnügungsstätten

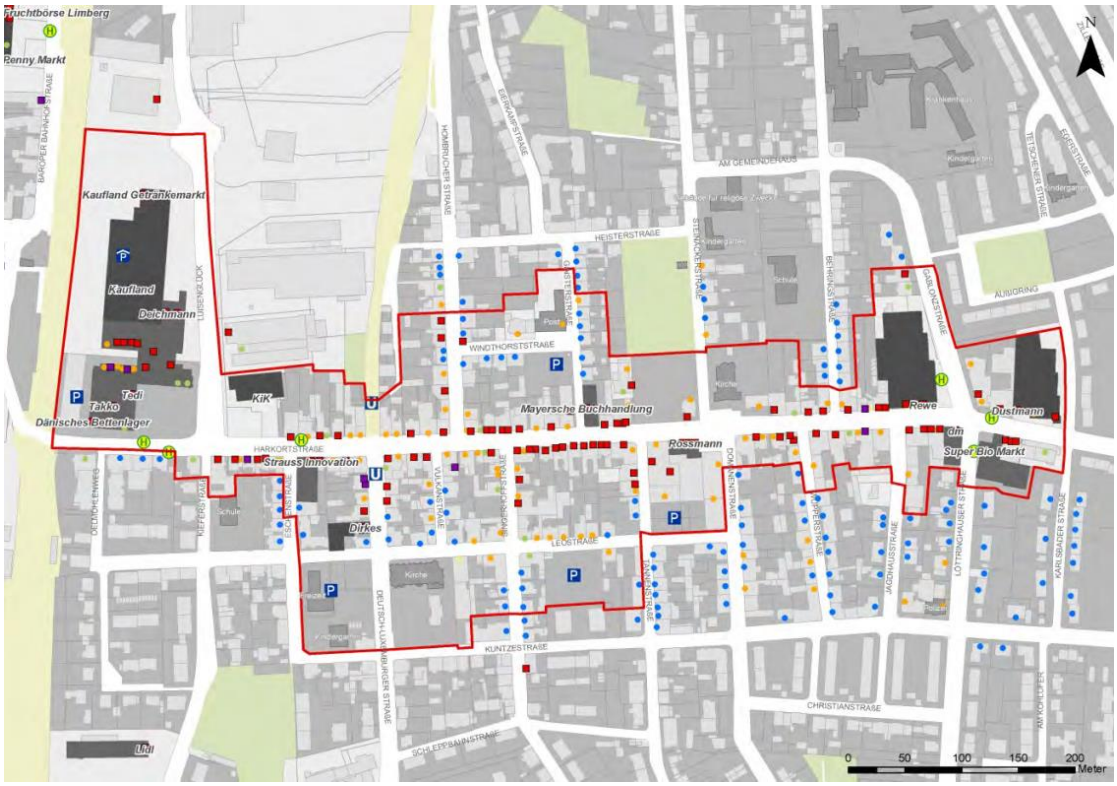
Mit der verstärkten Präsenz von Spielhallen, Wettbüros und Internetcafes gehen in deren direktem Umfeld und im öffentlichen Raum städtebaulich unerwünschte Begleiterscheinungen einher. Insofern bestand für die Stadt Dortmund die Notwendigkeit, ein strategisches Handlungskonzept zu erarbeiten, durch das negative Auswirkungen eingeschränkt und Ansiedlungen neuer Vergnügungsstätten besser gesteuert werden können. Mit dem Masterplan Vergnügungsstätten[4], der 2014 durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossen worden ist, wurden für das gesamte Stadtgebiet einheitliche Steuerungsrichtlinien aufgestellt, die durch Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung Rechtskraft erhalten. Dabei stellt der Masterplan ein städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Nach dem Masterplan befindet sich die Mehrzahl der Hombrucher Vergnügungsstätten im Stadtbezirkszentrum. Im Masterplan werden bestimmte Bereiche (sogenannte „schutzwürdige Stadträume“) definiert, innerhalb derer die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht wünschenswert ist. Das Stadtbezirkszentrum Hombruch, das anhand der zentralen Versorgungsbereichs abgegrenzt wird, zählt hierzu. „Zum Schutz und zur Sicherung der vorhandenen Qualitäten sollen Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich [hier] nicht zugelassen werden“ (Masterplan Vergnügungsstätten 2014, S. 125).

Masterplan Einzelhandel

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund im Jahr 2000 beschlossen, einen Masterplan Einzelhandel als Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten. Der daraufhin im Jahr 2004 vom Rat beschlossene Masterplan Einzelhandel wurde 2013 fortgeschrieben[5]. Nach dem Masterplan 2013 erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Hombruch zwischen Baroper Bahnhofstraße und Karlsbader Straße in Form einer Bandstruktur:

[4] Masterplan Vergnügungsstätten Stadt Dortmund, Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Januar 2014, Dortmund
[5] Masterplan Einzelhandel, Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund, Junker+Kruse, März 2013, Dortmund

Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirkszentrum Hombruch



Quelle: Masterplan Einzelhandel 2013, S. 357

Im Bereich der Straße Luisenglück wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Hom 275 ein neuer Standort für Einzelhandel und Gastronomie realisiert. In Abstimmung mit dem Konsultationskreis Einzelhandel der Stadt Dortmund soll der hier dargestellte zentrale Versorgungsbereich in nördliche Richtung um den neuen Einzelhandelsstandort erweitert werden. Die Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs wird im Zuge der nächsten Überarbeitung des Masterplans Einzelhandel 2013 erfolgen.

Das Stadtbezirkszentrum umfasst ca. 100 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 25.000 m² (Stand Masterplan 2013). Als Magnetbetriebe fungieren u.a. das im Jahr 2019 neu gestaltete Kaufhaus Dustmann, zwei Drogeriemärkte (DM und Rossmann), ein Biomarkt, der Verbrauchermarkt Rewe sowie im westlichen Bereich das SB-Warenhaus Kaufland. Die Angebotsstrukturen des gewachsenen Zentrums decken vor allem die Warengruppen der überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen ab. Der Masterplan empfiehlt, das Stadtbezirkszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wird lediglich die Zulässigkeit bestimmter Unterarten von Vergnügungsstätten, die dem Glücksspiel- und Erotikbereich zuzuordnen sind, im Geltungsbereich eingeschränkt. Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen einschließlich Spielcasinos
- Wettbüros
- Nachtlokale jeder Art mit Sexdarbietungen, wie Stripteaselokale, Sexkinos und Sex-Videoshows
- Sauna /-Erotikclubs sowie Swingerclubs

Da diese Vergnügungsstätten keine Versorgungsfunktion haben, die Wohn- und Versorgungssituation in Hombruch schwächen sowie negative Begleiterscheinungen hervorrufen können, wie im Kapitel 4 ausführlich dargelegt, sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluss wird den Zielsetzungen des Masterplans Vergnügungsstätten und des Masterplans Einzelhandel Rechnung getragen (s. Kapitel 5). Der Ausschluss trägt zur Sicherung und Entwicklung des zentralen Hombrucher Versorgungsbereichs i.S. einer nachhaltigen Siedlungs- und Quartiersentwicklung und zum Schutz der Gebietskulisse bei.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich - abgesehen von dem Ausschluss der hier genannten baurechtlichen Unterarten von Vergnügungsstätten - weiterhin nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die dem Freizeit- und Kulturbereich zuzuordnen sind, wird damit bspw. durch diesen Bebauungsplan nicht tangiert. Auch der Ansiedlung einer entsprechenden neuen oder temporären Nutzung im ehem. Luna-Theater am Marktplatz steht der Bebauungsplan somit nicht entgegen.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die vorhandenen und in ihrem Bestand genehmigten Vergnügungsstätten werden von dem Ausschluss insoweit nicht beeinträchtigt werden, als dass diese Bestandsschutz genießen und die bestehenden Baugenehmigungen weiterhin ausgeschöpft werden können.

7. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden (§ 8a Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund bleibt hiervon unberührt.

8. Kampfmittel

Die der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Luftbilder lassen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hom 290 ein Bombenabwurfgebiet und mehrere Blindgängerverdachtspunkte erkennen. Im Zuge von Bauvorhaben ist daher damit zu rechnen, dass sich Erfordernisse zur Beseitigung von Kampmitteln ergeben können. Nähere Informationen zu möglichen Kampfmitteln hat das Ordnungsamt der Stadt Dortmund.

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hom 290 keine Kosten.

10. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

Dortmund, den 03.05.2021

Thabe

Fachbereichsleiter