Begründung

Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans 205
- Glückaufstraße / Eisenstraße -

und

Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans InN 203
- Bornstraße, nördlicher Teil -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Derzeitige Situation im Plangebiet 3

3. Bestehendes Planungsrecht 4

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 4

3.3 Festsetzungen im Landschaftsplan Dortmund-Mitte 5

3.4 Bauplanungsrecht 6

4. Ziele und Zwecke der Planung 6

5. Planinhalt 11

5.1 Umstellung auf die BauNVO von 1990 11

5.2 Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten 12

5.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten 12

5.4 Ausschluss von Prostitution in Gewerbegebieten 14

5.5 Ausnahmen von den Nutzungsausschlüssen 14

5.5.1 Ausnahmen für nicht zentrenrelevante Sortimente 14

5.5.2 Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben 16

5.5.3 Tankstellenshops 17

5.6 Erweiterter Bestandsschutz für ausgeübte Nutzungen 18

6. Umweltbelange 21

7. Verkehrsanbindung 23

8. Ver- und Entsorgung 23

9. Denkmalschutz 23

10. Entschädigungsansprüche 24

Anhang Dortmunder Sortimentsliste 25

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die rechtskräftigen Bebauungspläne 205 und InN 203 liegen im Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Der Bebauungsplan 205 - Glückaufstraße / Eisenstraße - deckt den Bereich westlich der Bornstraße und östlich der Burgholzstraße sowie südlich der Kleingartenanlage „Am Waldfried“ bis zur Glückaufstraße ab. Der Bebauungsplan InN 203 - Bornstraße, nördlicher Teil – umfasst die Bornstraße südlich der Hildastraße und nördlich der Mindener Straße samt eines westlich von ihr verlaufenden circa 30 m tiefen Streifens Gewerbegebiete nördlich der Glückaufstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes 205 und Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans InN 203 umfasst den Bereich, der im Norden durch die südliche und östliche Grenze des Grundstücks „Eisenhüttenweg 11“ (Möbelhaus) sowie die Kleingartenanlage „Am Waldfried“, im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Glückaufstraße, im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Burgholzstraße – ausgenommen der Grünfläche südlich der Eisenstraße - und im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Bornstraße eingefasst wird. Ausgenommen sind neben den Straßenverkehrsflächen der Burgholz-, Glückauf- und Bornstraße der Möbelhausstandort nördlich des Eisenhüttenwegs, die Grünfläche im Eckbereich Eisenstraße, Burgholzstraße sowie die Reihenhäuser nördlich der Glückaufstraße. Das Betriebsgelände des Möbelhauses ist im Bebauungsplan 205 als Gewerbegebiet ausgewiesen, wird aber nicht in die Änderung Nr. 6 einbezogen, da es im Rahmen der laufenden Aufstellung des Bebauungsplans InN 214 – nördlich Eisenhüttenweg – überplant wird. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans InN 214 ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel für ein Möbelhaus. Der Bebauungsplan InN 214 wird den Bebauungsplan 205 in diesem Bereich (nördlich des Eisenhüttenwegs, östlich der Burgholzstraße und südlich der heutigen Kleingartenanlage „Am Waldfried“) ersetzen. Der am 15.08.2007 gefasste Aufstellungsbeschluss für den InN 214 umfasst hinreichend konkrete Aussagen zur geplanten Einzelhandelsnutzung, um auf unerwünschte Einzelhandelsentwicklungen in diesem Bereich reagieren zu können. Die im Bebauungsplan 205 als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grünfläche südlich der Eisenstraße und östlich der Burgholzstraße ist wie die Straßenverkehrsflächen nicht inhaltlich von der Änderung betroffen und deshalb auch ausgelassen. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Änderungsplan.

2. Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet westlich der Bornstraße ist durch eine große Anzahl und Bandbreite von Gewerbebetrieben geprägt. Hierzu zählen Kfz-Service-Betriebe, technische Kundendienste, eine Autowaschanlage und eine Kinderspiel-Halle als Betrieb des Freizeitgewerbes, aber auch produzierende Betriebe wie eine Kettenfabrik und ein Glas verarbeitender Betrieb. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 205 sind auch Großhandels- und Einzelhandelsbetriebe ansässig, so z.B. ein Baustoffhandel, ein Getränkegroßhandel, Auto- und Motorradhäuser, ein Fachmarkt für Büroeinrichtungen und -maschinen. Im Geltungsbereich des die Bornstraße selbst sowie eine Bautiefe westlich der Bornstraße umfassenden Bebauungsplans

InN 203 liegen zudem ein Sanitärgroßhandel, ein Fitnessstudio, einzelne Wohngebäude aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg als Überreste der ursprünglichen straßenbegleitenden Bebauung sowie als Einzelhandelsbetriebe Gebrauchtwagenhändler, eine Tankstelle mit Tankstellenshop, ein kleiner Getränkeshop, ein Erotikshop und ein Fachmarkt für Fitnessnahrungsmittel. Ebenfalls unmittelbar an der Bornstraße liegen zwei miteinander baulich verbundene Spielhallen.

Der Planbereich ist über die Bornstraße sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und befindet sich lediglich etwas mehr als 1 km von der Dortmunder City entfernt.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil (Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt den Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Die generelle Zielsetzung dieser Bauleitplanung, die weitere Expansion insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen am Standort Bornstraße zu begrenzen, steht im Einklang mit dem von der nordrhein-westfälischen Landesregierung im April 2012 beschlossenen Entwurf des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans und den in ihm enthaltenen in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt den Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet dar. Die Eisenstraße wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Dem grundlegenden Ziel des im Mai 2004 vom Rat der Stadt als städtebauliche Entwicklungsplanung beschlossenen Masterplans Einzelhandel entsprechend, die zentralen Versorgungsbereiche vor einer weiteren ungesteuerten Expansion des Einzelhandels an der Bornstraße zu schützen, enthält der Dortmunder Flächennutzungsplan weitgehend auf den damaligen Einzelhandelsbestand beschränkte Darstellungen von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel. Insgesamt werden am Gewerbe- und Sondergebietsstandort Bornstraße sechs Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „GH - für großflächigen Handel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ mit den im Rahmen des textlichen Hinweises aufgeführten Ausnahmen für die bereits im Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung (2004) vorhandenen Fachmärkte sowie ein SB-Warenhaus dargestellt. Insgesamt umfassen die Sondergebietsdarstellungen, die z. T. im Rahmen des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplanes auch untergeordnete Straßen überdecken, eine Fläche von circa 24 ha. Drei dieser Sondergebiete befinden sich auf der Westseite der Bornstraße, drei auf der Ostseite. Die Sondergebiete östlich der Bornstraße decken den Standort des großen Baumarktes südlich der Hildastraße, ein Gartencenter nördlich der Juliusstraße sowie im Süden eine Ag-

glomeration aus Fachmärkten (u. a. ein großer Baumarkt) und Lebensmittelgeschäften ab. Westlich der Bornstraße sind insbesondere das große, nördlich des Eisenhüttenwegs liegende Möbelhaus und südlich der Glückaufstraße das Westfaleneinkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus dargestellt. Beiden Darstellungen entsprechen der rechtskräftige Bebauungsplan InN 215n – Eisenstraße, Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum - und der in Aufstellung befindliche InN 214 – nördlich Eisenhüttenweg - mit ihren Festsetzungen.

Die einzige im Bereich der Bebauungsplanänderungen liegende Sondergebietsdarstellung wird planerisch nicht mehr benötigt. Sie befindet sich nördlich der Schlägelstraße und westlich der Bornstraße und umfasst circa 1,2 ha. Das Sondergebiet liegt teils im Geltungsbereich des Bebauungsplans 205 und teils im östlich anschließenden Bebauungsplan InN 203. Die Darstellung des Sondergebiets an der Schlägelstraße erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 mit der Intention, die damals dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bestandsorientiert zu überplanen. Die Bestandssituation hat sich seitdem deutlich verändert. Der überwiegende Teil der damaligen Einzelhandelsnutzungen ist mittlerweile aufgegeben und durch andere gewerbliche Nutzungen ersetzt worden. Die übrig gebliebenen Einzelhandelsnutzungen (ein Fachmarkt für Fitnessnahrung, ein Erotikshop und ein kleiner Getränkemarkt) befinden sich in den bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebieten und werden nunmehr aufgrund ihres geringen Umfangs und zugunsten einer breiteren gewerblichen Nutzbarkeit nicht mehr im Rahmen einer Sondergebietsausweisung überplant, sondern erhalten im Rahmen der Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne 205 und InN 203 den erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Insofern haben sich nicht die Ziele der Planung konzeptionell verändert, sondern lediglich die Art ihrer planungsrechtlichen Umsetzung.

Die Sondergebietsdarstellung wird im Rahmen der parallel zur Änderung der Bebauungspläne 205 und InN 203 erfolgenden 31. Änderung des Flächennutzungsplans durch eine Gewerbegebietsdarstellung ersetzt, die der rechtskräftigen Ausweisung von Gewerbegebieten in den Bebauungsplänen 205 und InN 203 entspricht. Die Flächennutzungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da dem Sondergebiet mit einer Größe von nur 1,2 ha nie die Bedeutung einer Entwicklungsfläche, z.B. für Fachmarktansiedlungen, zukam und keine relevante Verschiebung des Flächenverhältnisses zwischen Gewerbe- und Sondergebieten am Standort Bornstraße erfolgt. Das Sondergebiet ist mit Abstand die kleinste Sondergebietsdarstellung an der Bornstraße und hat nur einen Anteil von 1/20 an den gesamten Sondergebietsdarstellungen beidseits der Bornstraße. Auch unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Gewerbestandortes Bornstraße von circa 90 ha wird deutlich, dass die Änderung der Flächendarstellung nicht die planerische Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bornstraße oder gar bezüglich der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung berührt.

3.3 Festsetzungen im Landschaftsplan Dortmund-Mitte

Der seit dem 20.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte enthält für den räumlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen oder Darstellungen.

3.4 Bauplanungsrecht

Der am 21.03.1975 in Kraft getretene Bebauungsplan 205 - Glückaufstraße/ Eisenstraße - weist nach seiner letzten Änderung Nr. 5 (in Kraft seit 08.02.1986) im räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 6 überwiegend Gewerbegebiete aus. Eine im Bereich südöstlich der Kreuzung Eisenstraße / Burgholzstraße ausgewiesene gut 2 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist für die Änderung Nr. 6 nicht relevant und aus diesem Grund nicht in den Änderungsbereich einbezogen. Nördlich der Glückaufstraße befindet sich eine Versorgungsfläche für eine Trafostation. Die im Änderungsbereich liegenden öffentlichen Straßen (s. Punkt 1) sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der mit den Änderung Nr. 1 und 2 am 07.06.1980 in Kraft getretene Bebauungsplan InN 203 diente dem Ausbau der Bornstraße und hat den Bebauungsplan 205 in einem westlich an die Bornstraße angrenzenden Teilbereich ersetzt. Er weist im räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 einen circa 30 m breiten Streifen von Gewerbegebieten parallel zur Bornstraße aus. In einem Abstand von 15 m westlich der Bornstraße beginnt die überbaubare Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche schließt im Westen unmittelbar an die im Bebauungsplan 205 festgesetzten Baufelder der dort ausgewiesenen Gewerbegebiete an.

Beide Bebauungspläne umfassen im Änderungsbereich Festsetzungen für die Baugebiete zur zulässigen Höchstanzahl an Vollgeschossen, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, Bauweise sowie Pflanzgebote. Ein Teilbereich der im Bebauungsplan 205 ausgewiesenen Gewerbegebiete entlang der Burgholzstraße weist Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit emittierender Gewerbebetriebe gemäß dem Abstandserlass NRW auf.

Im Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung gilt in beiden Plänen die BauNVO von 1977.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltlicher Kern der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans 205 und der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans InN 203 ist die Umsetzung der Vorgaben des Masterplans Einzelhandel durch den Ausschluss von Einzelhandel in den ausgewiesenen Gewerbegebieten mitsamt Ausnahmen (s. Punkt 5). Die Änderung dient auch der Sicherung der in den Bebauungsplänen ausgewiesenen gewerblichen Flächen für ihren eigentlichen Zweck: der Unterbringung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben oder Dienstleistungsbetrieben. Einzelhandelsnutzungen hingegen weisen zum Teil deutlich höhere Flächenproduktivitäten und entsprechend Mietzahlungsfähigkeiten auf als produzierende Gewerbebetriebe und können diese deshalb eventuell sogar verdrängen. Die Folge wäre ein städtebaulich unerwünschter Zusatzbedarf, neue Gewerbegebiete auszuweisen und letztlich Flächen in Anspruch zu nehmen. Aus demselben Grund sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen im Sinne eines „trading down“-Effektes sollen Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Sexkinos, und Prostitutionsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung und Ausbreitung von Nutzungen mit negativer Imagebildung und Ausstrahlung könnte städtebauliche Funktionsverluste für den Gewerbestandort bewirken und hier städtebauli-

che Aufwertungserfolge der vergangenen Jahre gefährden. So war der Gewerbestandort Bornstraße in den Jahren 1990 bis 2000 förmliches Sanierungsgebiet. Ziel der Sanierungsmaßnahme war eine Aufwertung des Gewerbestandortes, ausgehend von einem Mitte der 1980er Jahre vom Kommunalverband Ruhrgebiet erstellten Gutachten („Umfeldverbesserung Gewerbegebiet Bornstraße“).

Der im Jahr 2004 vom Rat der Stadt als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Masterplan Einzelhandel umfasst die stadtplanerischen Entwicklungsziele der Stadt Dortmund für den Einzelhandel und seine Standorte im Stadtgebiet. Er baut dabei auf dem ebenfalls vom Rat der Stadt Dortmund bereits 1999 beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für Dortmund und dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet von 2001 auf und umfasst als weitere Bausteine das Nahversorgungskonzept für Dortmund und das Konzept für die drei großen Sondergebietsstandorte Aplerbeck-Ost, Indupark und Bornstraße.

Die wesentlichen Ziele des Masterplans sind die Stärkung der oberzentralen Funktion Dortmunds, die nachhaltige Stärkung der City und gewachsenen Nebenzentren (d.h. der zentralen Versorgungsbereiche) und die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Nebenzentren sowie städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Der Einzelhandel besitzt eine stadtbildende, urbane Kernfunktion für die Zentren. Die Zentren verfügen über gute öffentliche Nahverkehrsanbindungen und damit eine gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsteile. Der Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen ist damit ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität in der Stadt und den Stadtbezirken. Die urbanen Qualitäten der Stadt und die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Zentren sollen durch neue Einzelhandelsansiedlungen und –investitionen nachhaltig gestärkt und nicht durch Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Wohnquartieren, z.B. in Gewerbegebieten, gefährdet werden.

Im Masterplan Einzelhandel werden deshalb klare Aussagen formuliert, wo und in welcher Form in Dortmund eine weitere Einzelhandelsentwicklung möglich sein soll und wo sie besonders erwünscht und unterstützt wird. Der Masterplan lenkt die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf die im Plan durch konkrete zeichnerische Abgrenzungen definierten zentralen Versorgungsbereiche: die City, Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren. Im Rahmen der parallelen Erarbeitung und Aufstellung des Masterplans Einzelhandel und des Dortmunder Flächennutzungsplanes wurden die auf der Grundlage einer fachgutachterlichen Bestandserhebung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten vorgenommenen Zentrenabgrenzungen auch als Darstellungen in den 2004 neu aufgestellten Flächennutzungsplan übernommen. Der Masterplan gibt entsprechend vor, dass Einzelhandelsansiedlungen – mit wenigen Ausnahmen – nur innerhalb der im Nahversorgungskonzept und Flächennutzungsplan abgegrenzten städtebaulich integrierten Zentrenlagen, d.h. zentralen Versorgungsbereiche, zulässig sind.

Der Masterplan Einzelhandel baut dabei auf dem multizentrischen Raum- und Siedlungsschwerpunktmodell aus den 1970er Jahren auf, das für Dortmund bis heute seine Gültigkeit hat. Auf dieser Grundlage nimmt die City von Dortmund die oberzentrale Funktion wahr, während die Stadtbezirks-, Ortsteil- und

Quartiersversorgungszentren jeweils für ihren Einzugsbereich und ihrer Funktion entsprechend die Versorgung vor Ort in den Stadtteilen sicherstellen.

Diesem Leitbild einer zentrenorientierten Versorgungsstruktur im Stadtgebiet entspricht das Ziel, dass nur an drei Standorten in Dortmund Angebote für den sogenannten Kofferraumeinkauf vorgehalten werden sollen. Es handelt sich hierbei um die drei Sondergebietsstandorte Indupark, Aplerbeck-Ost und Bornstraße. Die drei ursprünglich als große Gewerbegebiete mit z. T. überregionaler Verkehrsanbindung an Bundesstraßen bzw. Autobahnen vorgesehenen Standorte weisen neben Betrieben des produzierenden und Dienstleistungsgewerbes einen insbesondere in den 1970er Jahren entstandenen umfangreichen Bestand an großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf. Hierzu zählen neben großen Bau- und Möbelmärkten und Gartencentern, die ihren Flächenbedarf in der Regel nicht in gewachsenen Zentren decken können, auch SB-Warenhäuser sowie weitere nahversorgungs- sowie teilweise auch zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Die Angebote der drei Standorte in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsdefinitionen siehe Punkt 5.5.1) sind so umfangreich, dass sie in intensiver Konkurrenz zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen stehen. Dementsprechend halten der Masterplan Einzelhandel und der Flächennutzungsplan fest, dass an den drei Standorten keine Ausweitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente erfolgen soll. Lediglich über die bereits vorhandenen Angebote und jeweils ein SB-Warenhaus sowie nicht zentrenrelevante Fachmärkte (z.B. Baumärkte) soll an jedem der drei Sondergebietsstandorte die Funktion des Versorgungsgroß- bzw. sogenannten Kofferraumeinkaufs erfüllt werden. Insgesamt soll eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen der City und den Nebenzentren als städtebaulich integrierte Standorte einerseits sowie den drei Sondergebietsstandorten andererseits gewahrt bleiben.

Diese Entwicklungsziele und Vorgaben für die drei Sondergebietsstandorte Indupark, Aplerbeck-Ost und Bornstraße sind planungsrechtlich nicht nur in Form von Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan von 2004, sondern letztlich auch durch konkrete Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen umzusetzen bzw. bereits umgesetzt. In den Bebauungsplänen erfolgt einerseits die gezielte Ausweisung der für eine dauerhafte Bestandssicherung, Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehenen Flächen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit konkreten Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten und – falls möglich - Verkaufsflächengrößen. Um allerdings ungesteuerte Ausweitungen des Einzelhandelsangebotes mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Einzelhandelsstandorte zu verhindern und gleichzeitig Ansiedlungsflächen für produzierendes Gewerbe zu sichern, muss der Einzelhandel in den Gewerbegebieten planungsrechtlich eingeschränkt werden.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erfolgt am Standort Bornstraße zum Schutz und zur Stärkung insbesondere der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche. So befinden sich das Ortsteilzentrum Münsterstraße lediglich in circa 800 m, das Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz in 500 m, das Stadtbezirkszentrum von Eving „Neue Mitte Eving“ in 1,3 km und die Dortmunder City in nur 1,1 km Entfernung vom Gewerbestandort Bornstraße. Aufgrund der geringen Entfernung überschneiden sich die Einzugsbereiche dieser zentralen Versorgungsbereiche mit dem überörtlichen

Einzugsbereich der Bornstraße. Eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten an der Bornstraße als Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung hätte umfangreiche Umsatzverluste in den zentralen Versorgungsbereichen und letztlich schwerwiegende städtebauliche Auswirkungen, wie Betriebsaufgaben und dauerhafte Leerstände, zur Folge.

Bereits im Bestand umfasst der Sondergebietsstandort westlich und östlich der Bornstraße ein Einzelhandelsangebot von insgesamt knapp 80.000 qm Verkaufsfläche. Davon sind zwar circa ¾ Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- bzw. Kernsortimenten – z.B. Baumärkten - (siehe Punkt 5.5.1) zuzuordnen, immerhin ¼ der Verkaufsflächen gehören aber zu Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Rechnet man überschlägig die zentrenrelevanten Randsortimente von Betrieben wie Baumärkten usw. hinzu, ergibt sich ein noch höherer Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von 1/3 an der Gesamtverkaufsfläche des Standortes Bornstraße, die in Konkurrenz zu den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen stehen. Zu den ihrem Kernsortiment nach nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Anbietern zählen ein Möbelmarkt nördlich des Eisenhüttenwegs, zwei große Baumärkte, ein Gartencenter und ein Zoofachmarkt östlich der Bornstraße. Ein umfangreiches Angebot in zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten weisen im Süden der Bornstraße das Westfaleneinkaufszentrum u. a. mit einem SB-Warenhaus und der Bereich um den Baumarkt Hornbach u. a. mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter auf. Diese beiden Teilbereiche grenzen noch an die südlich liegenden Wohnquartiere an und besitzen insofern für diese auch eine Nahversorgungsfunktion. Die hier vorhandenen Angebote nicht zuletzt im Lebensmittelbereich sollen allerdings aufgrund ihres bereits sehr großen Umfangs nicht erweitert werden.

Im Vergleich zum Einzelhandelsangebot an der Bornstraße, das einen Anteil von circa 8 % am gesamten Dortmunder Einzelhandel einnimmt, umfasst die Dortmunder City als oberzentraler Einkaufsstandort der Region rund 200.000 qm Verkaufsfläche inklusive des neuen Einkaufszentrums Thier-Galerie mit gut 30.000 qm. Deutlich kleiner sind die zentralen Versorgungsbereiche Stadtbezirkszentrum „Neue Mitte Eving“ mit knapp 14.000 qm Verkaufsfläche, Ortsteilzentrum Münsterstraße mit gut 9.000 qm Verkaufsfläche und Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz mit unter 1.000 qm Verkaufsfläche (knapp 1.700 qm mit leerstehendem Supermarkt).

Während die Dortmunder City als oberzentraler Einkaufsstandort der Stadt und Region umfassende und breite Angebote in zentrenrelevanten Angeboten wie Bekleidung, Unterhaltungselektronik etc. aufweist, liegt der Angebotsschwerpunkt der anderen zentralen Versorgungsbereiche im kurzfristigen Bedarf, d.h. in nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmitteln, Drogeriebedarf. Die Neue Mitte Eving nimmt als Stadtbezirkszentrum zusätzlich auch Versorgungsaufgaben im langfristigen Bedarf für den Stadtbezirk wahr und beinhaltet neben einem SB-Warenhaus mit entsprechenden zentrenrelevanten Sortimenten u. a. auch einen Elektronikfachmarkt. Im Ortsteilzentrum Münsterstraße sind ebenfalls einzelne zentrenrelevante Anbieter wie z.B. ein Fahrradfachhandel ansässig. In allen Nebenzentren stellen größere Lebensmittelanbieter, wie Supermärkte, Discounter oder ein SB-Warenhaus, die für die Zentrenfunktion wichtigen Magnetbetriebe bzw. sogenannten „Frequenzbringer“ dar. (Aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche gelten

nahversorgungsrelevante Sortimente, wie Lebensmittel, nach der Systematik der Dortmunder Sortimentsliste gleichzeitig auch als zentrenrelevant (siehe Punkt 5.5.1)). Die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe am Standort Bornstraße würde zu Umsatzverlusten in den zentralen Versorgungsbereichen führen und den Fortbestand der Magnetbetriebe gefährden. Die Betriebsaufgabe von Frequenzbringern in den Zentren würde Kundenverluste mit der Folge weiterer Ladenaufgaben und letztlich dauerhafte Leerstände als städtebaulichen Missstand nach sich ziehen. Die zentralen Versorgungsbereiche würden ihre Versorgungsfunktion irreversibel verlieren. Dies gilt umso mehr für das lediglich in fußläufiger Entfernung liegende Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz, das im Kern aus einem (zur Zeit leerstehenden) Supermarkt als einzigem größeren Einzelhandelsbetrieb mit Magnetfunktion und im übrigen kleineren Läden, wie einer Drogerie, Bäckereien, Metzgerei, Optiker und haushaltsorientierten Dienstleistern wie einem Schlüsselmacher, besteht. In den Randbereichen dieses Nahversorgungszentrums, das den Mittelpunkt und in Bezug auf die Versorgungsfunktion, den Verkehr und Städtebau das Herz des Quartiers darstellt, stehen über den ehemaligen Edeka-Supermarkt hinaus einzelne Ladenlokale leer, so z.B. in der Borsigstraße. Auch der sehr nahe gelegene zentrale Versorgungsbereich Münsterstraße steht bereits jetzt unter einem hohen Konkurrenzdruck durch die umfangreiche Ausstattung des Sondergebietsstandortes Bornstraße. Der Ausschluss nicht integrierter Einzelhandelsansiedlungen ist auch zur flankierenden Unterstützung der verwaltungsseitigen Bemühungen, eine Wiederbelegung der leerstehenden Supermarktimmobilie zu erreichen, wichtig. Er kann Planungssicherheit für Investitionen in die bestehenden Zentrenstrukturen schaffen.

Auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten (z.B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) an der Bornstraße könnte aufgrund der geringen Entfernung schädliche Umsatzverluste insbesondere aus den zentralen Versorgungsbereichen Münsterstraße und Neue Mitte Eving und bei größeren Vorhaben oder einer Agglomeration kleinerer Betriebe auch aus der gerade einmal gut einen Kilometer entfernten Dortmunder City bewirken. Aufgrund der Gesamtgröße des Gewerbestandortes beidseits der Bornstraße mit circa 90 ha Fläche könnten sich über den Bestand hinaus umfangreiche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben mit schwerwiegenden schädlichen und städtebaulich relevanten Folgen für die benannten zentralen Versorgungsbereiche entwickeln. Dies gilt auch bei alleiniger Betrachtung des von den Bebauungsplanänderungen erfassten Bereichs westlich der Bornstraße mit circa 33 ha.

Aus diesem Grund werden für die Westseite des Sondergebietsstandorts Bornstraße die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne 205 – Glückaufstraße / Eisenstraße – (Änderung Nr. 6) und InN 203 – Bornstraße, nördlicher Teil – (Änderung Nr. 3) parallel zur 31. Flächennutzungsplanänderung geändert.

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne decken nördlich der Glückaufstraße die Westseite des Gewerbe- und Sondergebietsstandortes Bornstraße nahezu vollständig ab. Die ursprünglich vorgesehene Neuaufstellung des Bebauungsplans InN 215n für den gesamten Bereich westlich der Bornstraße ist daher nicht mehr notwendig. Südlich der Glückaufstraße befinden sich die Hauptanlagen der DAB-Brauerei mit dem Brauereimuseum, für die kein Bebauungsplan, aber auch kein Planerfordernis vorhanden ist, sowie das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan InN 215n – Eisenstraße, Teilbereich West-

faleneinkaufszentrum – überplante Einkaufszentrum. Für den Standort des großen Möbelhauses nördlich des Eisenhüttenwegs wird ein separater, neuer Bebauungsplan InN 214 – nördlich Eisenhüttenweg – aufgestellt, der in diesem Teilbereich den Bebauungsplan 205 ersetzen wird. Insofern ist dieser Bereich nicht Gegenstand der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 205.

5. Planinhalt

Kern der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans 205 und der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans InN 203 ist der Ausschluss von Einzelhandel in den ausgewiesenen Gewerbegebieten. Gleichzeitig erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten. Vorhandene bauliche Anlagen, die zukünftig nicht mehr zulässig wären, erhalten den erweiterten Bestandsschutz. Die Bebauungspläne werden im jeweiligen Änderungsbereich von der 1977er BauNVO auf die aktuelle BauNVO von 1990 umgestellt.

Als inhaltlich untergeordnete Ergänzung werden Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss textlich festgesetzt.

5.1 Umstellung auf die BauNVO von 1990

Durch die Umstellung der Bebauungspläne auf die 1990er BauNVO wird im Plangebiet in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung die Anwendungsschwelle für die Vermutungsregel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.500 qm Geschossfläche (gemäß BauNVO 1977) auf 1.200 qm gesenkt. (Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung liegt für Einzelhandelsbetriebe damit die Grenze zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche.) Bei Erreichen bzw. Überschreiten dieser Größenordnung wird vermutet, dass diese Einzelhandelsbetriebe insbesondere bei Errichtung an städtebaulich nicht integrierten Standorten - wie dem Plangebiet westlich der Bornstraße - nicht nur unwesentliche negative städtebauliche Auswirkungen haben können.

Zu den Auswirkungen können Schädigungen zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung, aber auch Umweltauswirkungen (z.B. Lärm) und Verkehrsüberlastungen zählen. Diese Vermutungsregel kann allerdings widerlegt werden. Dies gilt insbesondere für atypische Fallgestaltungen von Einzelhandelsbetrieben, die z.B. aufgrund ihres Sortimentsangebots keine Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen darstellen. Beispiele für eine atypische Fallgestaltung sind i. d. R. Betriebe des Kfz- oder Motorradhandels, die regelmäßig mehr als 1.200 qm Geschossfläche sowie (insbesondere inklusive ihrer Außenbereiche) mehr als 800 qm Verkaufsfläche aufweisen und dennoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Solche atypischen Fallgestaltungen sind auch nach der Änderung der Bebauungspläne noch in Abhängigkeit von den weiter unten erläuterten Nutzungsausschlüssen in den Gewerbegebieten zulässig. Aus diesem Grund muss den im Plangebiet ansässigen großflächigen Handelsbetrieben, hier insbesondere an der Eisenstraße Kfz- und Motorradhandelsbetriebe sowie ein Baustoffhandel, im Gegensatz zu anderen, zukünftig nicht mehr zulässigen Einzelhandelsbetrieben auch kein erweiterter Bestandsschutz (siehe Punkt 5.6) planungsrechtlich eingeräumt werden.

Die Vermutungsregel ist aber in jedem Einzelfall anzuwenden und die Möglichkeit negativer Auswirkungen zu überprüfen. So kann z.B. ein Möbelmarkt mit lediglich nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. u.) eventuell keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben, ab einer gewissen Größe jedoch durchaus relevante Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur und sogar auch auf das zentralörtliche Gefüge (Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung) haben.

5.2 Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten

Inhaltlicher Kern der Änderung der Bebauungspläne ist der generelle Ausschluss des Einzelhandels in den ausgewiesenen Gewerbegebieten zum Schutz und zur Stärkung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Flächensicherung für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Durch die Umstellung auf die BauNVO von 1990 wird die Zulässigkeit von Einzelhandel – abgesehen von atypischen Gestaltungen - auf Betriebe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit beschränkt (siehe Punkt 5.1). Da aber auch von kleineren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, von zentrenrelevanten Randsortimenten oder Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben spätestens bei einer vermehrten Ansiedlung im Plangebiet schädliche Auswirkungen auf die im Einzugsgebiet liegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in den Wohnquartieren zu befürchten wären, wird der Einzelhandel als Nutzungsart (auch in Form von Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben) generell ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt ausdrücklich auch mit dem Ziel, solche Betriebsansiedlungen auf die hierfür gemäß dem Masterplan Einzelhandel vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und zu konzentrieren. Insbesondere das nahe dem Plangebiet liegende Ortsteilzentrum Münsterstraße als lange Geschäftsstraße mit vielen kleinen Ladengeschäften weist immer wieder Leerstände sowie Anzeichen einer trading-down-Entwicklung, wie „1-Euro-Shops“, auf. Hier könnten kleinere Geschäfte mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu einer Stärkung der Zentrenfunktion beitragen. Umsatzverluste oder die unmittelbare Abwanderung von Geschäften an nicht integrierte Standorte wie das Plangebiet hingegen würden die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs gefährden. Dies gilt auch für das Quartiersversorgungszentrum am Borsigplatz, das mit lediglich einem (zur Zeit leerstehenden) größeren Lebensmittelanbieter sowie ansonsten kleineren ergänzenden Läden bei weiteren Umsatzverlusten insbesondere im kurzfristigen Bedarf seine Funktion für die Nahversorgung der angrenzenden Wohnquartiere vollständig einbüßen würde. Dauerhafte Ladenleerstände und Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche wären ohne den vorgenommenen Einzelhandelsausschluss zu befürchten (siehe Punkt 4).

Von diesem generellen Einzelhandelsausschluss werden Ausnahmen im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne festgesetzt (s. u.).

5.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

Inhalt der Änderung der Bebauungspläne ist auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten. Der Ausschluss in den Gewerbegebieten wird notwendig, da in diesen im Rahmen der Umstellung der Bebau-

ungspläne auf die BauNVO 1990 (auch größere, kerngebietstypische) Vergnügungsstätten (ausnahmsweise) zulässig werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, um die Gewerbegebiete für ihre eigentliche Zweckbestimmung, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu bewahren. Eine Flächeninanspruchnahme durch Diskothekbetriebe, Spielhallen oder ähnliche Nutzungen soll dadurch vermieden werden. Gleichzeitig wird mit dem Nutzungsausschluss das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen, z.B. von Spielhallen oder Sexkinos, auf ihr Umfeld zu verhindern. Diese Nutzungen können auch bereits bei vereinzeltem Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen. In der Folge können sogenannte „trading-down-Prozesse“ (eine qualitative Abwertung) auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Publikumsverkehr, Milieubildung) auch zu einer ablehnenden Haltung standortsuchender oder bereits ansässiger Gewerbebetriebe 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 Gewerbebetriebe mit höherem Anspruch an ihr Standortumfeld oder einem Ausbleiben neuer Ansiedlungen enden. Die Folge wäre ein zumindest teilweiser Funktionsverlust eines Gewerbestandortes wie dem Plangebiet westlich der Bornstraße mit der sich anschließenden Notwendigkeit, neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet mit entsprechendem Flächenverbrauch und öffentlichem Investitionsaufwand auszuweisen.

Für das Plangebiet ist die Vermeidung von „trading-down-Effekten“ wichtig, da im östlichen Bereich des Gewerbestandortes in der Juliusstraße bereits ein Bordell ansässig ist und in der Vergangenheit der Straßenstrich an der Ravensberger Straße war. Die Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen im Plangebiet ist auch aufgrund seiner stadtbildprägenden Lage an der Bornstraße als Hauptverkehrs- und Einfallstraße in die Dortmunder Innenstadt besonders wichtig. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Schulzentrum, ein Jugendheim sowie Wohnquartiere an, in deren Nachbarschaft Vergnügungsstätten zu unzumutbaren Störungen führen könnten. Die Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten könnte aber auch in den weniger stark frequentierten, innen liegenden Bereichen des Plangebiets städtebauliche Aufwertungserfolge der vergangenen Jahre, die sich auch in der grünen Gestaltung der Außenbereiche mancher Betriebsgrundstücke zeigen, gefährden, wenn es hier zur Ansiedlung von Nutzungen mit negativer Vorbildwirkung und letztlich zu „trading-down-Effekten“ käme.

Im Bereich des Bebauungsplans InN 203 zeigt sich am Beispiel einer unmittelbar an der Bornstraße liegenden Immobilie, in der ein Erotikhandel und Spielhallen benachbart sind, dass das Risiko einer räumlichen Ballung weiterer Nutzungen mit negativer Vorbildwirkung vorhanden ist. Im Zeitpunkt der Planänderung existiert generell ein hoher Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, dies auch in Gewerbegebieten. Daher sollen Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

5.4 Ausschluss von Prostitution in Gewerbegebieten

Bordelle werden planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Die Ansiedlung von Bordellen und ähnlichen der Prostitution dienenden Betrieben könnte im Vergleich mit Vergnügungsstätten mit kommerziellem Angebot sexueller Inhalte ähnliche oder sogar noch weiter gehende negative städtebauliche Folgen für das Plangebiet haben. Um – wie unter Punkt 5.3 beschriebene – „trading-down-Prozesse“ oder Belastungen benachbarter, erwünschter gewerblicher Nutzungen zu vermeiden, werden in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Bordelle ausgeschlossen. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.
Sexkinos und Striptease-Bars sind zwar in der Regel als Vergnügungsstätten einzustufen und damit ohnehin von dem Nutzungsausschluss derselben erfasst. Um jedoch auch nicht eindeutig als Vergnügungsstätten einzustufende Vorhaben mit ähnlichem Charakter und entsprechenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gebiets („trading-down“-Prozesse) zu verhindern, werden „Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme oder Sexdarbietungen“ klarstellungsweise auch als Unterart von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

5.5 Ausnahmen von den Nutzungsausschlüssen

Inhaltlicher Kern der Änderung der Bebauungspläne ist die Einführung von Nutzungsausschlüssen. Als inhaltlich untergeordnete Ergänzung werden Ausnahmen von diesen Ausschlüssen festgesetzt, um eine über das aus städtebaulichen Gründen notwendige Maß hinausgehende nachträgliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der ausgewiesenen Baugebiete und Grundstücke in den bereits seit langer Zeit rechtskräftigen Bebauungsplänen zu vermeiden.

5.5.1 Ausnahmen für nicht zentrenrelevante Sortimente

Hauptziel des Einzelhandelsausschlusses ist die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die benannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in den im Einzugsbereich der Bornstraße liegenden Stadtbezirken Innenstadt-Nord sowie Eving. Der Ausschluss soll auch die Rahmenbedingungen für eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bieten. Die möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen an der Bornstraße hängen entscheidend von den Sortimenten ab, die angeboten werden sollen. So sind im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne seit vielen Jahren zahlreiche Einzelhandelsbetriebe des Kfz- und Motorradhandels ansässig, die trotz ihrer z. T. großflächigen Betriebsgrößen genau so wenig negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wie die ebenfalls ortsansässigen Kfz-Reparaturwerkstätten und Kfz-Gutachter. Häufig sind beide Nutzungsarten - Verkauf einerseits und Reparatur / Servicedienstleistung als „klassische“ gewerbliche Nutzungen andererseits - miteinander verbunden.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, von denen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind, sollen daher weiterhin zulässig sein. Aus diesem Grund werden Ausnahmen vom generellen Einzelhandelsausschluss festgesetzt, um in den Gewerbegebieten noch Möglichkeiten zur Ansiedlung nicht zentrenrelevanter und

nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kfz-, Motorrad- oder Baustoffhandel, zuzulassen. Die Ausnahmen erfolgen auf der Grundlage der vom Rat der Stadt beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste.

Zur Umsetzung des stadtentwicklungsplanerischen Ziels, die zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund zu schützen und zu stärken, ist eine eindeutige Regelung der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelssortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Daher wurde zur Feinsteuerung des Einzelhandels die „Dortmunder Sortimentsliste“ erarbeitet. Basierend auf einer Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes und einer umfassenden Analyse der konkreten örtlichen Verhältnisse der zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in Dortmund sowie unter Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen (insbesondere des Masterplans Einzelhandel) und des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) wurde gutachterlich eine Sortimentsliste erstellt. Diese stellt differenziert dar, welche Sortimente für Dortmund nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind (Gutachten des Büros für Regionalanalyse, Dortmund aus März 2007 mit Nachtrag aus November 2007). Dabei wurde nicht nur berücksichtigt, welche Sortimente bereits in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, sondern auch welche nicht oder bislang nur in geringem Umfang im Bestand anzutreffenden Sortimente im Falle einer Ansiedlung zu einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen könnten. Der Rat der Stadt Dortmund hat diese Sortimentsliste am 19.06.2008 beschlossen. Sie ist seitdem Grundlage für die planerische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Dortmund. Die Dortmunder Sortimentsliste ist als Anhang dieser Begründung beigefügt.

Nach Durchführung der Offenlegung der Planänderungen wurde eine überarbeitete Dortmunder Sortimentsliste in die politische Beratung eingebracht. Die Dortmunder Sortimentsliste wird sich voraussichtlich nicht grundlegend verändern. Sollte die Dortmunder Sortimentsliste nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderungen durch Ratsbeschluss verändert bzw. einzelne bislang zentrenrelevante Sortimente nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft werden, kann im Einzelfall geprüft werden, ob Befreiungen für Einzelvorhaben auf der Grundlage von § 31 Abs. 1 BauGB mit den Zielen des Masterplans Einzelhandel vereinbar sind.

Die Dortmunder Sortimentsliste enthält Branchenbezeichnungen, die nur eine zusätzliche Information zur besseren Zuordnung und Zusammenfassung der aufgelisteten Sortimente sind, von denen die nicht zentrenrelevanten (und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevanten) letztlich Gegenstand der festgesetzten zulässigen Ausnahmen sind. Die Zulässigkeit wird unter dem Vorbehalt der Ausnahme festgesetzt, da die Gewerbegebiete am Standort Bornstraße nicht zum überwiegenden Teil durch Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden sollen, dies gilt auch für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Die in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete sollen überwiegend der Unterbringung von „klassischen“ produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben dienen.

Die Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss umfassen sowohl Einzelhandelsbetriebe wie auch Verkaufsstätten von Handwerks- und Gewerbebetrieben

mit den entsprechenden Sortimenten, da letztere sich z. T. auch an Endverbraucher wenden (siehe Punkt 5.5.2).

5.5.2 Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben - auch mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten - unter den beiden Voraussetzungen, dass sie in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Diese festgesetzte Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss ermöglicht es Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet, eigene, selbst hergestellte Produkte an der Stätte ihrer Produktion auch an Endverbraucher zu vertreiben. Ein Outlet-Center, das nicht vor Ort produziert, wäre dem zufolge nicht zulässig. Mit der Ausnahme wird einem als berechtigt angesehenen Interesse von Gewerbetreibenden entsprochen, vor Ort ihre eigenen Produkte nicht nur an gewerbliche Abnehmer, sondern auch an Endverbraucher zu verkaufen.

Um die grundlegenden städtebaulichen Ziele des planungsrechtlichen Einzelhandelsausschluss, zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vor schädlichen Umsatzverlusten zu schützen, nicht zu gefährden, ist die Zulässigkeit unter den Vorbehalt der Ausnahme gestellt und an die Erfüllung weiterer, die Ausnahme konkretisierender Voraussetzungen geknüpft. Die Festsetzung unterscheidet zwischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Dortmunder Sortimentsliste, da von diesen – wie oben ausgeführt - unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Die maximale Größe der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche muss für nicht zentrenrelevante Sortimente unter 800 qm liegen und darf für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente maximal 150 qm umfassen. Bei den festgesetzten Größen handelt es sich um die insgesamt pro Betrieb zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche. Für nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. Produkte muss die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung geltende Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingehalten werden, die auch für reine Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten generell im Plangebiet gilt. Handelt es sich um eine atypische Fallgestaltung (siehe Punkt 5.1), ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob ausnahmsweise eine Größenordnung über 800 qm städtebaulich vertretbar ist. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist eine deutlich niedrigere Obergrenze festgesetzt, da von diesen Sortimenten schädliche Auswirkungen auf benannte zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte ausgehen können, erst recht bei häufigerer Ansiedlung. Die Festsetzung würde es z.B. einem Bekleidungshersteller oder einem Lebensmittel produzierenden Betrieb ermöglichen, auf bis zu 150 qm seine Produkte an Endverbraucher zu verkaufen.

Mit dieser Flächenbegrenzung wird in der Regel auch sichergestellt, dass die dem Verkauf oder der Ausstellung dienenden Flächen des jeweiligen Betriebs kleiner als die der Produktion der entsprechenden Güter bzw. Sortimente dienenden Flächen des jeweiligen Betriebs sind, es sich bei den Verkaufsstellen also nur um untergeordnete Anteile an der Gesamtbetriebsfläche des jeweili-

gen Gewerbebetriebs handelt. Der Verkauf ist damit in der Regel flächenmäßig nicht der Produktion gleichgestellt oder gar die überwiegende Hauptnutzung, so dass der grundsätzliche Einzelhandelsausschluss nicht durch die Ausnahme unterlaufen werden kann.

Die Ausnahme wird festgesetzt, da unter den benannten Voraussetzungen davon ausgegangen werden kann, dass ein Warenverkauf als „Annex-Handel“ keine erhebliche und damit für das Ziel des Bebauungsplans, die benannten zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu bewahren, relevante Bedeutung erlangt. Die Ausnahme ist lediglich eine inhaltlich untergeordnete Ergänzung für das Ziel des generellen Einzelhandelsausschlusses im Plangebiet.

5.5.3 Tankstellenshops

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsshops von Tankstellen („Tankstellenshops“) unter der Voraussetzung, dass die dem Verkauf dienende Fläche nicht mehr als 150 qm beträgt und in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer Tankstelle im Plangebiet steht.

Tankstellen bieten mittlerweile in der Regel nicht nur unmittelbar mit dem „Treibstoffvertrieb“ und Autozubehör zusammenhängende Produkte an, sondern auch darüber hinausgehenden Reisebedarf, z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften, Kartenmaterial sowie weitere Kleinigkeiten wie z.B. Feuerzeuge, Kugelschreiber. Damit ähnelt die angebotene Palette der von Kiosks. Der von Tankstellenshops erzielte Umsatz ist allerdings nicht zu unterschätzen. Verkaufsshops, deren Verkaufsfläche über das übliche Maß hinausgeht, in dessen Rahmen schwerpunktmäßig Reiseproviant angeboten wird, können durchaus die Funktion kleinerer Lebensmittelanbieter, wie z.B. Getränkemärkte, übernehmen. Diese Tankstellenshops können bei entsprechender Dimensionierung ihrer Verkaufsflächen eine über den reinen Reisebedarf hinausgehende Versorgungsfunktion im kurzfristigen Einzelhandelsbedarf entwickeln und damit in Konkurrenz zu gewachsenen, integrierten zentralen Versorgungsbereichen mit ihrem Lebensmittelangebot treten. Kaufkraftabflüsse aus den integrierten Lagen mit schädlichen Folgen für die dort vorhandenen Geschäfte können die stadtplanerisch unerwünschte Folge sein.

So stellt das in Verkaufsstellen von Tankstellen stets angebotene Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ das funktional wichtigste Kernsortiment des Quartiersversorgungszentrums „Borsigplatz“ dar. Die Nahversorgungsfunktion ist – wie oben erläutert – die Kernfunktion des Quartiersversorgungszentrums. Der Fortbestand größerer Lebensmittelanbieter als Frequenzbringer ist aber für die Nebenzentren unverzichtbar. Insofern sind die zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu schützen.

Aus diesem Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsshops von Tankstellen nur unter der Voraussetzung festgesetzt, dass die dem Verkauf dienende Fläche nicht mehr als 150 qm umfassen darf. Damit erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf ein Maß, das der üblicherweise in Tankstellen im Dortmunder Stadtgebiet vorhandenen kleineren Verkaufsflächendimension (maximal 150 qm), also einem üblichen Anlagentyp, entspricht. Die Größenbegrenzung bewirkt, dass Verkaufsshops sich nicht zur Hauptfunktion von Tankstellen entwickeln und ihr Einzelhandelsangebot ein attraktives und

vollkommen selbständiges Anfahrtziel in Konkurrenz zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen wird.

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsshops von Tankstellen wird gleichzeitig den Nutzungsinteressen eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans InN 203 vorhandenen Tankstellenshops Rechnung getragen. Zur Zeit des Änderungsverfahrens befindet sich ein Tankstellenshop auf dem Grundstück Bornstraße 266 im Kreuzungsbereich mit der Eisenstraße. Der Betrieb wäre auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Änderung erfolgenden Festsetzungen zulässig. Die Größe des vorhandenen Tankstellenshops bewegt sich im Rahmen der maximal zulässigen 150 qm. Eine Erweiterung wäre sogar noch zulässig, so dass kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Nutzungsinteressen des Grundstückseigentümers sowie des vorhandenen Betriebs stattfindet.

Die Ausnahme ist eine inhaltlich untergeordnete Ergänzung für das Planziel des Ausschlusses von Einzelhandel im Plangebiet.

5.6 Erweiterter Bestandsschutz für ausgeübte Nutzungen

Um die Belange der von der Änderung der Bebauungspläne und den Nutzungsausschlüssen betroffenen Grundstückseigentümer sowie Betreiber an einer Fortführung bereits genehmigter und realisierter, zukünftig aber nicht mehr zulässiger Nutzungen hinreichend zu berücksichtigen, wird für die betroffenen baulichen Anlagen der erweiterte Bestandsschutz festgesetzt. Es handelt sich hierbei um vier Einzelhandelsbetriebe und zwei Spielhallen. Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO erhalten diese baulichen Anlagen differenzierte Möglichkeiten zur Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung. Da entsprechende Vorhaben hierzu im konkreten Einzelfall Voraussetzungen erfüllen müssen, werden die Möglichkeiten unter dem Vorbehalt der Ausnahme festgesetzt. Die textliche Festsetzung konkretisiert diese Voraussetzungen, deren Einhaltung aufgrund der mit den Nutzungsausschlüssen verbundenen städtebaulichen Ziele notwendig ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 205 befindet sich zur Zeit des Änderungsverfahrens ein in den frühen 1970er Jahren auf dem Grundstück Eisenhüttenweg 7 (aktuell Flurstück 193) errichteter Fachmarkt für Büroeinrichtungsgegenstände (insbesondere Möbel, in geringem Umfang Leuchten etc.) und Büromaschinen (ursprünglich Schreibmaschinen, Zeichenmaschinen u. ä.). Der 1973 genehmigte Betrieb weist – unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Begriffsdefinition - eine Verkaufsfläche von circa 850 qm auf.

Teils im Geltungsbereich des Bebauungsplans 205, größtenteils aber im Plangebiet des Bebauungsplans InN 203, befindet sich auf dem Grundstück Bornstraße 250 (aktuell Flurstück 350) ein weiterer Einzelhandelsbetrieb. Dieser wurde 1994 als Nutzungsänderung eines Kfz-Betriebs in einen Handelsbetrieb ohne konkrete Sortimentsbestimmung genehmigt. In der Immobilie wurde ein Fachmarkt für Computer und Zubehör (z.B. Software) betrieben. In den Folgejahren erfolgte eine teilweise Umnutzung und Verkleinerung der Verkaufsfläche auf das aktuelle Maß von circa 420 qm. In dem Ladenlokal wird seit dem Jahr 2010 Sportler- bzw. Fitnessnahrung verkauft.

Unmittelbar südlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans InN 203 befindet sich ebenfalls in der Immobilie Bornstraße 250 (Flurstück 350) ein

Ladenlokal mit 105 qm Verkaufsfläche, in dem sich im Zeitpunkt der Planänderung ein Erotikshop (Verkauf von Erotikartikeln wie z.B. Bekleidung, Zeitschriften, Videos) befindet. Das Ladenlokal ist im Jahr 2002 als Einzelhandelsfachgeschäft ohne konkrete Bestimmung des Sortiments genehmigt worden.

Im Bebauungsplan InN 203 befindet sich zur Zeit des Änderungsverfahrens auf dem Grundstück Schlägelstraße 60 (Flurstück 319) ein kleiner Getränkemarkt, der gemäß seiner Baugenehmigung aus dem Jahr 1993 knapp 245 qm Verkaufsfläche aufweist.

Da diese baulichen Anlagen als Einzelhandelsnutzungen mit zumindest z. T. zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder - wie im Falle des Fachmarktes für Büroeinrichtungsgegenstände und Büromaschinen - aufgrund der bereits zum aktuellen Zeitpunkt über der Grenze zur Großflächigkeit liegenden Verkaufsfläche nach der Änderung der Bebauungspläne nicht mehr zulässig wären, wird der erweiterte Bestandsschutz für sie festgesetzt. Dabei wird der erweiterte Bestandsschutz auf die jeweils genehmigte Einzelhandelsnutzung beschränkt, um Änderungen des angebotenen Sortiments möglichst nur in nicht zentrenrelevante Sortimente zu zulassen und damit dem städtebaulichen Ziel einer Vermeidung von Umsatzverlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen oder integrierten Nahversorgungsstandorten zu entsprechen. So werden die Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken Eisenhüttenweg 7 und Schlägelstraße 60 ihren Baugenehmigungen entsprechend als Fachmarkt für Büroeinrichtungsgegenstände und Büromaschinen sowie Getränkemarkt festgesetzt. Eine Änderung der angebotenen Sortimente dieser beiden Betriebe wäre nur im Rahmen einer Nutzungsänderung und damit nur im Rahmen der zulässigen Ausnahmen des Bebauungsplans, d.h. zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten, zulässig. Da die Baugenehmigungen für die beiden anderen Einzelhandelsimmobilien keine konkrete Bestimmung des zulässigen Sortiments enthalten, wird für diese der erweiterte Bestandsschutz ohne Sortimentseinschränkung festgesetzt. Dies betrifft die beiden Einzelhandelsimmobilien auf dem Grundstück Bornstraße 250, die zum Zeitpunkt der Planänderung als Fachmarkt für Fitnessnahrung und Erotikshop genutzt werden. Änderungen des im Zeitpunkt der Planänderung vorhandenen Sortimentes würden bei diesen beiden baulichen Anlagen keine Nutzungsänderung darstellen und insofern auch nicht der sich aus § 1 der Textfestsetzungen ergebenden Einschränkung unterliegen, dass ein Wechsel nur zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wäre. Aufgrund der Lage im Geltungsbereich beider Bebauungspläne wird der erweiterte Bestandsschutz für die als Fachmarkt für Fitnessnahrung genutzte Einzelhandelsimmobilie planübergreifend festgesetzt.

Den baulichen Anlagen wird im Rahmen ihrer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nicht nur die ausnahmsweise Möglichkeit zur Änderung oder Erneuerung, sondern auch zu einer Erweiterung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die Planänderung vorhandenen Verkaufsfläche um maximal 10 % eingeräumt. Als Voraussetzung für die Ausnahme muss die neu entstehende Gesamtverkaufsfläche inklusive der Erweiterung unter 800 qm liegen, d.h. die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung geltende Grenze zu großflächigem Einzelhandel unterschreiten. Die nicht dem Verkauf dienenden Betriebsflächen (z.B. Lager-, Büro- oder Sozialräume) dürfen ohne Einschränkung erweitert werden, da die Verkaufsfläche ausschlaggebend für mögliche negative Auswirkungen auf die zu schützenden zentralen Versorgungsberei-

che ist. Ermöglicht wird dadurch eine Anpassung an eventuelle betriebliche Erfordernisse.

Die Festsetzung ist so gestaltet, dass die betroffenen Einzelhandelsimmobilien unter Einhaltung der Ausnahmevoraussetzung um einen nicht geringen Anteil von 10 % an der bislang vorhandenen Verkaufsfläche erweitert werden dürfen. Gleichzeitig wird aber durch diese Begrenzung bei Berücksichtigung der vorhandenen Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsbetriebe sichergestellt, dass durch die Erweiterungen keine wesentlichen zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen von den Einzelhandelsbetrieben auf die Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche ausgehen sollten. Die Festsetzung stellt auch sicher, dass durch Erweiterungen nicht die Dimension großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten entstehen darf, von denen deutlich schädlichere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten wären.

Die Erweiterungsmöglichkeit besteht demzufolge für die drei Einzelhandelsbetriebe, deren bestehende Verkaufsflächen noch deutlich unter 800 qm liegen. Der Fachmarkt für Büroeinrichtungsgegenstände und Büromaschinen weist bereits eine Verkaufsfläche von circa 850 qm, so dass hier eine Verkaufsflächenerweiterung nicht mehr zulässig wäre. Diesem Betrieb steht allerdings ohne Einschränkung die festgesetzte Möglichkeit offen, seine nicht dem Verkauf dienen Betriebsflächen zu erweitern, um eventuell z.B. logistische Abläufe optimieren zu können.

Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich gänzlich in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Eine Nutzungsänderung ist im Rahmen der in den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der in der Festsetzung § 1 der Planänderung enthaltenen Ausschlüsse sowie Ausnahmen hiervon zulässig. Aufgrund der festgesetzten Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss bieten die Bebauungspläne auch nach Durchführung der Änderung vielfältige Möglichkeiten, Mieter für vorhandene Einzelhandelsimmobilien zu finden. Solange die festgesetzte Palette nicht zentrenrelevanter Sortimente (siehe Punkt 5.5.1) eingehalten wird, sind hier bei den kleineren Ladenlokalen sogar Verkaufsflächen zulässig, die deutlich über das bestehende Maß hinausgehen. Bei Einhaltung der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste gilt dann nicht die Beschränkung auf eine 10 %ige Verkaufsflächenerweiterung.

Zu den ebenfalls nach der Planänderung nicht mehr zulässigen baulichen Anlagen zählen zwei Spielhallen auf dem Grundstück Schlägelstraße 60 (Flurstück 319) im Geltungsbereich des Bebauungsplans InN 203. Diese sind 1993 mit einer Nettonutzfläche von jeweils knapp 100 qm genehmigt worden. Es ist anzunehmen, dass die beiden Spielhallen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung aufgrund gemeinsamer Einrichtungen wie Aufsichtsbereich, Sanitäranlagen und zweitem Fluchtweg eine Nutzungseinheit und damit eine Spielhalle in kerngebietstypischer Größenordnung darstellen. Aufgrund ihrer separaten Genehmigung werden die Spielhallen im Rahmen der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz aber als zwei getrennte Nutzungseinheiten berücksichtigt. Festgesetzt wird jeweils eine ausnahmsweise Zulässigkeit einer Erweiterung. Die Erweiterungsmöglichkeit wird dabei unter den Vorbehalt der Ausnahme und diese konkretisierender Voraussetzungen gestellt, da die Spielhallen bereits im Zeitpunkt der Planänderung als optische und organisato-

rische Einheit eine relativ große, im öffentlichen Straßenraum deutlich ablesbare Dimension besitzen. Die Ausnahme steht unter dem Vorbehalt, dass nur Nebenräume im Sinne der Spielverordnung erweitert werden dürfen, die nicht dem unmittelbaren Spielbetrieb dienen. Dabei handelt es sich gemäß § 3 Absatz 2 der Spielverordnung in ihrer Fassung vom 27. Januar 2006 um Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen. Die dem unmittelbaren Spielbetrieb dienende Grundfläche gemäß der Spielverordnung (einschließlich von Aufsichtsbereichen) darf hingegen nicht erweitert werden, da diese für die Ermittlung der zulässigen Anzahl der Spielautomaten maßgeblich ist und eine weitere Verfestigung des Spielhallenbetriebs mit gegebenenfalls höherer und städtebaulich relevanter Attraktion nicht erfolgen soll. Die letzte Novellierung der Spielverordnung in 2006 hat ohnehin bereits Möglichkeiten zur Aufstellung zusätzlicher Spielgeräte auf identischer Grundfläche eröffnet. Ausnahmsweise zulässig wären auch Änderungen und die Erneuerung der baulichen Anlagen. Nutzungsänderungen wären nur im Rahmen der in § 1 der textlichen Festsetzungen definierten zulässigen Nutzungen möglich.

Andere im Plangebiet ansässige und Handel betreibende Gewerbebetriebe sind auch nach der Änderung der Bebauungspläne zulässig. Hierzu zählen ein Getränkegroßhandel (ohne Verkauf an Endverbraucher) auf dem Grundstück Eisenstraße 47, ein Baustoffgroßhandel (Eisenstraße 49) sowie Betriebe des Kfz- und Motorradhandels (auch Reifenhändler u. ä.) entlang der Eisenstraße sowie Bornstraße. Letztere stellen aufgrund ihres nicht zentrenrelevanten Sortimentes atypische Fallgestaltungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe dar, die trotz einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm und Verkaufsflächen von mehr als 800 qm keine städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Sie sind daher trotz Großflächigkeit auch nach der Änderung des Bebauungsplans im Plangebiet zulässig. Für Betriebserweiterungen ist ebenfalls davon auszugehen, dass diese keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben.

6. Umweltbelange

Die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes 205 und Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans InN 203 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde dann ein vereinfachtes Verfahren anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Änderung der Bebauungspläne 205 und InN 203 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden lediglich einzelne Unterarten der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung bzw. eine lediglich ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Die für das zulässige Nutzungsspektrum ausschlaggebenden in den rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugebietskategorien werden nicht verändert. Die im Rahmen der Änderung vorgenommenen Nutzungsausschlüsse stärken die Realisierung der eigentlichen Zweckbestimmung der Baugebiete und damit des Gewerbestandortes Bornstraße als Wirtschaftsflächen für produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe, so dass die planerische Grundkonzeption der Bebauungspläne nicht berührt wird. Dies gilt auch für die parallel durchgeführte 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Begründung der Flächennutzungsplanänderung bzw. Punkt 3.2).

Im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es erfolgt keine Neuausweisung von Gewerbegebieten im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit gewerblicher Vorhaben ist im Planbereich bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplans 205 im Jahr 1975 vorhanden, da der Bebauungsplan hier Gewerbegebiete festsetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 205 wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplans InN 203 in dessen Geltungsbereich im Jahr 1980 ersetzt. Dabei wurden die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten abgesehen von Flächenteilen, die zum Ausbau der Bornstraße benötigt wurden, beibehalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erweitert, sondern durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt.

Nr. 2 entfaltet keine Relevanz, da Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete in der Stadt Dortmund nicht vorkommen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind damit erfüllt.

Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die im Bereich der Änderung der Bebauungspläne liegenden Grundstücke sind bereits vor Durchführung des Planverfahrens vollständig bebaut gewesen und zudem seit 1975 als Gewerbegebiete ausgewiesen. Insofern waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit ist gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Der im Rahmen der Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne vorgesehene Nutzungsausschluss hat auch im übrigen keine negativen Umweltauswirkungen (z.B. im Hinblick auf Immissionsschutz und Artenschutz), da keine über den bisherigen Stand hinausgehenden Nutzungen oder Bebauungsmöglichkeiten zulässig werden, sondern eher im Gegenteil Nutzungsunterarten mit potentiell hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Auch sonstige Umweltbelange wie Altlasten, bergbauliche Einwirkungen und Methangas wer-

den durch die Änderung der Bebauungspläne nicht berührt. Sie werden - wie bislang - bei konkreten Vorhaben im Rahmen der zulässigen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

7. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet grenzt an die Bornstraße als Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion sowie an die Burgholzstraße im Westen an und wird durch die Eisenstraße bzw. Eberstraße und die Glückaufstraße an das westliche Stadtgebiet (u.a. auch den Dortmunder Hafen) angebunden und ist über diese Straßen gut erschlossen. Die Straßen Eisenhüttenweg, Schlägelstraße und Leckenbecke dienen der plangebietsinternen Erschließung. Es liegt auch eine gute Anbindung an das öffentliche Stadtbahnnetz vor. Das Plangebiet verfügt an der Bornstraße über zwei Haltestellen der in diesem Bereich oberirdisch verlaufenden Stadtbahnlinie U 42, die auch in die Dortmunder City führt und dort Umsteigemöglichkeiten bietet.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie ist durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe LWL-Archäologie, Olpe für den gesamten Planbereich zur denkmalrechtlichen Meldepflicht, da bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können.

Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmäler sind kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde. Dies können z.B. Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen wie Mauern und Gräben, Höhlen und Spalten, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, z.B. Versteinerungen, Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens, sein.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

10. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan 205 ist seit dem 21.03.1975 inkraft, die letzten Änderungen Nr. 4 und 5 des Bebauungsplans sind am 08.02.1986 inkraft getreten. Der Bebauungsplan InN 203 ist mit seinen ersten beiden Änderungen seit dem 07.06.1980 inkraft. Damit wird die nach den Bebauungsplänen zulässige Nutzung deutlich nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist von sieben Jahren geändert. Eine Entschädigung käme demzufolge gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur für Eingriffe in bereits ausgeübte Nutzungen infrage. Entschädigungen auf dieser Rechtsgrundlage sind nicht zu erwarten, da im Rahmen der Bebauungsplanänderungen vorhandene und genehmigte Nutzungen, die nach den Änderungen nicht mehr zulässig wären, über die Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden. Zudem werden nur untergeordnete Arten der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits festgesetzten baulichen Nutzung ausgeschlossen. Die für das zulässige Nutzungsspektrum ausschlaggebenden ausgewiesenen Baugebietskategorien werden nicht verändert. Die ebenfalls festgesetzten Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss berücksichtigen die vorhandenen nicht zuletzt auch von Kfz-Betrieben geprägten Bestandsstrukturen und lassen weiterhin bestimmte Handelsnutzungen zu.

Dortmund, 16.01.2013

W i l d e

Ltd. Städt. Baudir.

Anhang

Dortmunder Sortimentsliste (2008):

Branche	Sortiment	Relevanz
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Getränke	nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Medizinische und orthopädische Artikel	zentrenrelevant
	Parfümeriewaren	zentrenrelevant
	Drogerieartikel, Kosmetika, Körperpflegemittel	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Bekleidung	Bekleidung	zentrenrelevant
	Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	zentrenrelevant
	Motorradbekleidung	nicht-zentrenrelevant
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	zentrenrelevant
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien	zentrenrelevant
	Möbel	nicht-zentrenrelevant
	Tapeten und Bodenbeläge	nicht-zentrenrelevant
	Teppiche (ohne Teppichböden)	zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren	zentrenrelevant
	Kunstgegenstände, Bilderrahmen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	zentrenrelevant
Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation	Beleuchtungsartikel	zentrenrelevant
	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	zentrenrelevant
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	zentrenrelevant
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	zentrenrelevant
Foto, Optik	Foto, Optik	zentrenrelevant
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	zentrenrelevant
Bücher, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	zentrenrelevant
	Bücher und Fachzeitschriften	zentrenrelevant
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Spielwaren, Hobbys	Musikinstrumente und Musikalien	zentrenrelevant
	Spielwaren	zentrenrelevant

Branche	Sortiment	Relevanz
Sport, Camping	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	zentrenrelevant
	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	zentrenrelevant
	Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	nicht-zentrenrelevant
	Anglerbedarf	nicht-zentrenrelevant
Baumarkt-Sortimente	Bau- und Heimwerkerbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Blumen	nahversorgungsrelevant
	Gartenbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere	nahversorgungsrelevant
	Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf	nicht-zentrenrelevant