Begründung
zum Bebauungsplan

InN 229 südlich Brackeler Straße

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 229 3

2. Bestehendes Planungsrecht 3

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 3

2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte 3

2.4 Bauplanungsrecht 3

3. Derzeitige Situation im Plangebiet 3

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 4

5. Planinhalt 7

5.1 Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente 7

5.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen 9

5.2.1 Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben 9

5.2.2 Verkaufsshops von Tankstellen 10

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 229

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 229 – südlich Brackeler Straße - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Nord das Gebiet südlich der Brackeler Straße und nördlich der Werkmeisterstraße den Bereich zwischen den Gebäuden Tiefe Straße 25/31 und Brackeler Straße 25 im Westen, dem Wendehammer der Werkmeisterstraße im Osten einschließlich der Wendeanlage und einer Bautiefe an der Westseite der Straße Im Spähenfelde. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem in der Anlage befindlichen Plan.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 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.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt südlich der Brackeler Straße, westlich der Straße „Im Spähenfelde“ Wohngebiet, südlich der Brackeler Straße, östlich der Straße „Im Spähenfelde“ Gewerbegebiet dar.

2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der seit dem 24.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte enthält für den Bebauungsplanbereich keine Darstellungen oder Festsetzungen.

2.4 Bauplanungsrecht

Der Planbereich ist derzeit nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

3. Derzeitige Situation im Plangebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bebaut. Im Bereich östlich der Straße „Im Spähenfelde“ sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorhanden. Hierzu zählen eine Tankstelle mit Tankstellenshop, der Großhandelsbetrieb „Metro“ sowie ein Schnellrestaurant. Die erschließende Werkmeisterstraße mündet in eine Sackgasse, an der ein unbebautes Grundstück liegt. Der westlich der Straße „Im Spähenfelde“ liegende Bereich des Plangebiets zählt zu einem Wohngebiet, das sich südlich der Brackeler Straße bis zum Borsigplatz erstreckt, der sich in lediglich 150 m Entfernung befindet. In diesem von Wohnbebauung geprägten Bereich liegt eine teils zu gewerblichen, teils zu Wohnzwecken genutzte Immobilie, Tiefe Straße 50. Neben einer Wohnung

wird die Immobilie im Zeitpunkt der Planaufstellung (letzte Bestandserhebung am 06.11.09) von einem Elektroinstallationsbetrieb sowie einem Abbruchunternehmen genutzt.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Grundlage des vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet, des Nahversorgungskonzeptes für Dortmund und des Konzeptes für die drei großen Dortmunder Sondergebietsstandorte wurde im Jahre 2004 der Masterplan Einzelhandel vom Rat der Stadt Dortmund verabschiedet.

Der Masterplan Einzelhandel bildet einen Rahmen zur stadtverträglichen Bewältigung des Strukturwandels im Einzelhandel. Im Masterplan werden 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 definierten Standorte der City, Stadtbezirke und Ortsteile. Dabei ist es Ziel, die nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen langfristig zu erhalten. Außerdem soll die flächendeckende Nahversorgung sichergestellt werden, die sich auf die bestehenden Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie integrierte Nahversorgungsstandorte stützt.

Der Masterplan Einzelhandel baut auf dem multizentrischen Raum- und Siedlungsschwerpunktmodell aus den 70er 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.

Neben der Stärkung des Oberzentrums Dortmund soll der Einzelhandel zur nachhaltigen Stärkung der City und der gewachsenen Nebenzentren beitragen. Damit sollen nicht nur Jahrhunderte alte Traditionen der Einzelhandelsansiedlungen, sondern auch die Lebendigkeit, Attraktivität und Lebensqualität in den Zentren gestärkt werden. Dazu sollen Einzelhandelsinvestitionen auf die integrierten Zentren gelenkt und Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Zentren mit zu befürchtenden schädlichen Auswirkungen auf die Zentren verhindert werden. Insgesamt soll eine zentrenorientierte Versorgungsstruktur mit einer sinnvollen Arbeitsteilung zwischen der City, den Stadtbezirkszentren und den bestehenden Sondergebieten entstehen.

Zur Umsetzung der oben genannten Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel, dass Einzelhandelsansiedlungen – mit wenigen Ausnahmen – nur innerhalb der im Nahversorgungskonzept und Flächennutzungsplan abgegrenzten städtebaulich integrierten Zentrenlagen, d.h. zentralen Versorgungsbereiche, der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren zulässig sind. Diese werden jeweils nach Stadtbezirken im Masterplan Einzelhandel darge-

stellt und abgegrenzt. 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 neuaufgestellten Flächennutzungsplan übernommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes In N 229 liegt nur 150 m östlich des Quartiersversorgungszentrums (QVZ) „Borsigplatz“ als nächstgelegenem zentralen Versorgungsbereich und damit in seinem unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich, jedoch nicht im unmittelbaren städtebaulichen Anschluss an die integrierte und entsprechend den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Masterplan Einzelhandel sowie im Flächennutzungsplan abgegrenzte Zentrenlage. Das Quartiersversorgungszentrum „Borsigplatz“ als zentraler Versorgungsbereich besteht im Kern aus einem Supermarkt und zieht sich in die Borsigstraße, die Straße Oestermärsch und die Osterholzstraße hinein, wo weitere Einzelhandelsgeschäfte, z.B. Drogerie, Bäckerei, Metzgerei liegen. Diesem QVZ sind entsprechende Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs, d.h. in nahversorgungsrelevanten Sortimenten, für die angrenzenden Wohngebiete zugeordnet.

Das Plangebiet ist darüber hinaus nicht weit von zentralen Versorgungsbereichen mit höherrangigen Versorgungsfunktionen in zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung) entfernt, die entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten im Masterplan Einzelhandel sowie im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Das Ortsteilzentrum Münsterstraße mit umfangreichen Lebensmittel- und Bekleidungsangeboten ist 1,7 km entfernt. Die Dortmunder City als zentraler Versorgungsbereich mit oberzentraler Funktion und umfassenden zentrenrelevanten Angeboten wie Bekleidung, Unterhaltungselektronik etc. befindet sich nur 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Damit liegt das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsbereich zweier zentraler Versorgungsbereiche, die eine sehr gute Versorgung des Planbereichs mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs und in zentrenrelevanten Sortimenten tatsächlich sicherstellen.

In lediglich gut 700 m Entfernung beginnt der Sondergebietsstandort „Bornstraße“ mit einem umfangreichen Bestand an Baumärkten, Möbelanbietern sowie zusätzlich dem Westfaleneinkaufszentrum u.a. mit einem großen SB-Warenhaus sowie einem Lebensmitteldiscounter und weiteren Lebensmittelmärkten angrenzend an den Baumarkt Hornbach im südlichen, an die Wohnquartiere angrenzenden Abschnitt. Der Bornstraße sowie den anderen beiden Sondergebietsstandorten werden im Masterplan Einzelhandel sowie im Flächennutzungsplan Ergänzungsfunktionen für den sogenannten Kofferraumeinkauf zugeordnet. Angeboten werden sollen in der Hauptsache nicht zentrenrelevante Sortimente wie Baumarktsortimente, Möbel. Lebensmittel und andere nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevante Sortimente sollen nicht über den vorhandenen Bestand hinaus angeboten werden, um schädliche Kaufkraftabflüsse aus zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden. (Basierend auf einer Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes und einer umfassenden Analyse der örtlichen Situation in der City und in den Nebenzentren, sowie unter Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen und des neuen § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist gutachterlich eine an den konkreten Gegebenheiten in Dortmund begründete

Sortimentsliste erstellt worden. 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 Nov. 2007). Der Rat der Stadt Dortmund hat am 19.06.2008 einen Beschluss über die Sortimentsliste gefasst. Das Plangebiet liegt aufgrund der geringen Entfernung im Kerneinzugsgebiet des Sondergebietsstandortes Bornstraße.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde aufgrund der Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen „Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz“, „Ortsteilzentrum Münsterstraße“ und „City“ schädliche Kaufkraftabflüsse aus diesen bewirken und könnte deshalb zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung in diesen Zentren beitragen. Insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche Borsigplatz und Münsterstraße stehen bereits jetzt unter einem hohen Konkurrenzdruck durch die umfangreiche Ausstattung des Sondergebietsstandortes Bornstraße. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, v.a. Lebensmittel und Drogeriebedarf, im Plangebiet würde insbesondere aufgrund der fußläufigen Nähe zum Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz als nächstgelegenem zentralen Versorgungsbereich hier zu Betriebsaufgaben und Ladenleerständen und damit städtebaulichen Missständen führen können. So würde z.B. die Aufgabe des einzigen größeren Lebensmittelanbieters und Magnetbetriebs zu einem nahezu vollständigen Verlust der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Borsigplatz führen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten im Planbereich könnte aufgrund der geringen Entfernung schädliche Kaufkraftverluste aus dem zentralen Versorgungsbereich Münsterstraße und bei einem größeren Vorhaben auch aus der City bewirken. Aufgrund der Größe des Plangebiets könnte sich im Rahmen von Nutzungsänderungen hier eine umfangreiche Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit schwerwiegenden schädlichen Folgen für die benannten zentralen Versorgungsbereiche entwickeln.

Insofern ist eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet nicht mit den im Masterplan Einzelhandel und im Flächennutzungsplan vom Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Zielen zur Einzelhandelssteuerung vereinbar. Die Ansiedlung einzelner Betriebe könnte eine Vorprägung weiterer Bereiche im Plangebiet zur Folge haben und damit eine negative Vorbildfunktion übernehmen. Grundsätzlich könnte sich über einen längeren Zeitraum auch eine unerwünschte Umstrukturierung des überwiegend gewerblich genutzten Bereichs des Plangebiets mit massiven negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ergeben.

Konsequenterweise sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 229 Einzelhandelsansiedlungen in den Sortimenten ausgeschlossen werden, in denen schädliche Auswirkungen auf die oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten wären.

5. Planinhalt

Inhaltlicher Kern des Bebauungsplans In N 229 ist der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote zum Schutz der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche. Lediglich als untergeordnete Ergänzung umfasst der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu Ausnahmen dieses Einzelhandelsausschlusses.

5.1 Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Mit dem Masterplan Einzelhandel und dem Flächennutzungsplan hat der Rat der Stadt Dortmund das Ziel der Stärkung der City und der gewachsenen Nebenzentren als zentrale Versorgungsbereiche beschlossen. Zur Umsetzung dieses Ziels muss eine auf die integrierten Standorte ausgerichtete räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Hierzu ist eine eindeutige Regelung bezüglich der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelssortimenten an Standorten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen der zentralen Versorgungsbereiche (Zentren nach Masterplan Einzelhandel und Flächennutzungsplan) erforderlich. Daher wurde zur Feinsteuerung des Einzelhandels die Erstellung einer „Dortmunder Sortimentsliste“ in Auftrag gegeben, die sich auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten bezieht.

Basierend auf einer Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes und einer umfassenden Analyse der örtlichen Situation sowie der Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen und des neuen § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) wurde gutachterlich eine an den konkreten örtlichen Gegebenheiten der zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund begründete 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 Nov. 2007). Der Rat der Stadt Dortmund hat diese Sortimentsliste am 19.06.2008 beschlossen.

Dortmunder Sortimentsliste:

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

Branche	Sortiment	Relevanz
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
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

Zur Erhaltung und Entwicklung insbesondere des oben genannten zentralen Versorgungsbereichs „Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz“, aber auch weiterer nahe gelegener zentraler Versorgungsbereiche wie der City und des Ortsteilzentrums „Münsterstraße“ wird der Bebauungsplan InN 229 gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. In dem Bebauungsplan wird konsequenterweise festgesetzt, dass in seinem Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, nicht zulässig sind, wenn sie die gemäß der Dortmunder Sortimentsliste definierten zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente anbieten.

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten wird auch der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerieartikel) ausgeschlossen, da diese wie oben ausgeführt elementar für den Bestand und die Versorgungsfunktion insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs „Borsigplatz“, aber auch des Ortsteilzentrums Münsterstraße sind.

Die Dortmunder Sortimentsliste ist Gegenstand der textlichen Festsetzungen und enthält Branchenbezeichnungen, die allerdings nur eine zusätzliche Information zur besseren Zuordnung und Zusammenfassung der aufgelisteten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf die in der Liste aufgeführten Sortimentsbezeichnungen. So werden z.B. die Branchen Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation genannt, tatsächlich nicht zulässig sind aus diesen Branchen die Sortimente Beleuchtungsartikel, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone. Unter den Begriff Zubehör der Unterhaltungselektronik fallen auch DVD-Spielfilme, Musik-CD`s, Schallplatten sowie nicht bespielte CD`s und DVD´s. Einzelne Branchen umfassen sowohl zentrenrelevante wie auch nichtzentrenrelevante Sortimente, von denen lediglich erstere Gegenstand des Ausschlusses im Rahmen der Festsetzungen sind.

Der Ausschluss umfasst sowohl Einzelhandelsbetriebe wie auch zusätzliche Verkaufsstätten von Handwerks- und Gewerbebetrieben mit den entsprechenden Sortimenten, da letztere sich auch an Endverbraucher wenden und damit im Grundsatz schädliche Kaufkraftabflüsse aus den benannten zentralen Versorgungsbereichen bewirken können. Nur unter den festgesetzten und unten begründeten Voraussetzungen sind Ausnahmen möglich.

Abgesehen von dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsausschluss sowie den unten begründeten Ausnahmen hiervon richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Planbereich ansonsten nach § 34 BauGB, da es sich hier um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

5.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

5.2.1 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 und die Verkaufs- und Ausstellungsfläche kleiner als die Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebsteiles ist.

Diese festgesetzte Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss ermöglicht es Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet, eigene, selbst hergestellte Produkte an der Stätte ihrer Produktion auch dann an Endverbraucher zu vertreiben, wenn es sich hierbei um zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente handelt. Ein Outlet-Center, das nicht vor Ort produziert, wäre dem zufolge nicht zulässig. Die Ausnahme vom grundsätzlichen Nutzungsausschluss erfolgt allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die dem Verkauf oder der Ausstellung dienenden Flächen des Betriebs kleiner als die zur Produktion der entsprechenden Güter bzw. Sortimente dienenden Flächen des jeweiligen Betriebs sind. Es darf sich bei den Verkaufsstellen also nur um untergeordnete Anteile an der Gesamtbetriebsfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs handeln. Damit soll sichergestellt sein, dass der Einzelhandelsausschluss nicht von Gewerbebetrieben unterlaufen wird, die lediglich eine dem überwiegenden Verkaufsgeschäft untergeordnete Produktionsfunktion ausüben. Der Verkauf darf nicht flächenmäßig der Produktion gleichgestellt oder gar die überwiegende Hauptnutzung sein.

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 untergeordnete Ergänzung für das Planziel des generellen Ausschlusses von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet.

5.2.2 Verkaufsshops von Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsshops von Tankstellen unter der Voraussetzung, dass die dem Verkauf dienende Fläche nicht mehr als 150 qm beträgt und in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Tankstelle 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 Zentren mit ihrem Lebensmittelangebot treten. Kaufkraftabflüsse aus den integrierten La-

gen 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 wichtigste im Bestand vorhandene Kernsortiment des Quartiersversorgungszentrums „Borsigplatz“ dar. Die Nahversorgungsfunktion ist – wie oben erläutert – die Kernfunktion des Quartiersversorgungszentrums. Insofern ist der zentrale Versorgungsbereich vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu schützen.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan In N 229 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsshops von Tankstellen 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 zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich wird.

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsshops von Tankstellen wird gleichzeitig den Nutzungsinteressen eines vorhandenen Tankstellenshops im Plangebiet Rechnung getragen. Nach einer Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Betriebe, die am 06.11.2009 durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt durchgeführt wurde, befindet sich im Plangebiet lediglich ein Betrieb mit Verkauf an Endverbraucher, ein Shop in der Tankstelle auf dem Flurstück 97, Brackeler Straße 47.
Der Betrieb wäre auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, die Größe des vorhandenen Tankstellenshops bewegt sich im Rahmen der maximal zulässigen 150 qm, so dass kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie des vorhandenen Betriebs stattfindet.

Die Ausnahme ist lediglich eine untergeordnete Ergänzung für das Planziel des generellen Ausschlusses von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet.

Dortmund, den 10.03.2010

N i c k i s c h