Begründung

zum Bebauungsplan In N 234

- Eberstraße/Münsterstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich und in dessen Umfeld

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten

4. Anlass, Ziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5.3 Bauplanungsrecht
5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung

7. Verkehrliche Erschließung

8. Geschlechtergerechte Planung (Gender Planning)

9. Barrierefreiheit

10. Sonstiges

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 234 umfasst im Stadtbezirk Innenstadt Nord das Gebiet zwischen der Nordseite der Eberstraße, der Ostseite der Münsterstraße, der nördlichen Begrenzung der Grundstücke Münsterstraße 269 und Eberstraße 18 und 20 sowie der westlichen Begrenzung der vorhandenen Sportanlage. Die genauen Abgrenzungen des Änderungsbereiches sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich und in dessen Umfeld

Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord ist der größte der drei Innenstadtbezirke. Aufgrund mehrerer sozioökonomischer Werte hebt sich dieser Stadtbezirk von den übrigen ab. Der Nordstadt-Bezirk ist der einzige Bezirk mit positiver natürlicher Bevölkerungsentwicklung, gleichzeitig weist er auch die höchste Arbeitslosenquote und den höchsten Migrantenanteil auf. Aus diesen sozialen, jedoch auch aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen sind die überwiegenden Wohnbereiche sowie der Dortmunder Hafen in das 2009 durch den Rat der Stadt beschlossene Fördergebiet "Soziale Stadt NRW – Nordstadt" integriert. Der Planbereich liegt ca. 300 m nördlich des Nahversorgungszentrums "NVZ Münsterstraße-Nord", das sich entlang der Münsterstraße von der Lortzingstraße bis zur Gut-Heil-Straße erstreckt. Das Zentrum weist aufgrund der überwiegend unterdurchschnittlichen Angebotsqualität, der vielen Leerstände und der geringen baulichen Qualitäten bereits Abwertungstendenzen (Trading-Down-Effekt) auf.

Das Plangebiet nördlich des Einmündungsbereiches der Eberstraße in die Münsterstraße ist ein Bereich mit einer gemischten Nutzungsstruktur, während die wesentlichen straßenbegleitenden Abschnitte der Münsterstraße und der Eberstraße von einer drei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung mit kleineren Ladenlokalen in den Erdgeschossen geprägt sind, befinden sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorwiegend gewerbliche Nutzungen aus dem KFZ-Bereich (KFZ-Handel, - Aufbereitung, -Verwertung) und im nördlichen Bereich ein Sozialkaufhaus ("Jacke wie Hose") der Diakonie Dortmund.
Diese Nutzungsmischung der vorhandenen Ladenlokale wird aber zunehmend durch die Schließung von Läden belastet. Leergezogene Immobilien werden dabei insbesondere von Nutzungen wie Spielhallen und Internetcafés und sonstigen Vergnügungsstätten nachgefragt.

Bereits heute lässt sich anhand einer noch vorhandenen Leuchtreklame am Objekt Münsterstraße 253 erkennen, dass sich in der Vergangenheit innerhalb des Plangebietes eine Spielhalle befand. Im Dezember 2013 wurde durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes zwar eine Nutzungsgenehmigung der leerstehenden Räumlichkeiten für eine Büronutzung erteilt, es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Angebotsnachfrage auch wieder eine Vergnügungsstätte (Spielhalle; Wettbüro o. ä.) dort ansiedeln will. Kommt es zu einer weiteren Ansiedlung oder Ausweitung dieser Nutzungen, sind sie in der Lage, bereits ablesbare „Trading-Down-Effekte“ zu verstärken.

Insbesondere entlang der Münsterstraße hat sich eine räumliche Konzentration von Spielhallen und Sportwettbüros gebildet. Um die Bemühungen zur Aufwertung des

Quartiers zu stützen, wird als besondere Maßnahme der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich, um die negativen Tendenzen einer Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Die Blockinnenbereiche der Bebauung östlich der Münsterstraße werden durch Garagenhöfe und teilweise durch den Gebrauch als Lagerfläche für gewerbliche Nutzungen geprägt.

Direkt angrenzend zum Plangebiet, auf der Südseite der Eberstraße, befindet sich das ehemalige Werksgelände der "CEAG Dominit-Industriefilterfabrik". Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) entstand hier 1998 ein neues Wohnquartier mit ca. 230 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsneubau inklusive eines Kindergartens.

Im Umkreis von ca. 400 m um das Plangebiet befinden sich darüber hinaus zahlreiche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Neben der nördlich gelegenen Erlebniswelt Fredenbaum, befinden sich vier Tageseinrichtungen für Kinder (TEK-Fliederstraße; TEK-Uhlandstraße; TEK-Eberstraße; TEK-Gut-Heil-Straße), drei Kinderspielplätze (KSP-Erlebniswelt-Fredenbaum, KSP-Wielandstraße, KSP-Uhlandstraße /Kleiststraße), zwei Jugendfreizeitstätten (Kinder- und Teentreff KECK; Treff Blücherbunker) sowie die Anne-Frank-Gesamtschule an der östlich des Plangebereiches gelegenen Burgholzstraße.
Diese Einrichtungen und deren überwiegend minderjährige Nutzer sind vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes zu schützen.

Des Weiteren ist bereits innerhalb eines 250 m – Radius eine größere Spielhalle in der südlich des Planbereiches gelegenen Münsterstraße 205 vorhanden.

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ sind gewerbliche Nutzungen zu verstehen, die sich einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen.
Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden. Dabei stehen als zentrale rechtliche Grundlagen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB) im Vordergrund. Mit der Novellierung der BauNVO 1990 wurden Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart definiert. Die Novelle des BauGB 2013 bietet hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten insbesondere durch die Ergänzung des § 9 Abs. 2b die Möglichkeit, im unbeplanten Innenbereich in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Vergnügungsstätten oder nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen zu verhindern.
Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Ordnung für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Hat die Gemeinde in Bezug auf Vergnügungsstätten eine bereits eingetretene oder zu befürchtende Fehlentwicklung festgestellt, so ergibt sich daraus ein konkretes Planerfordernis, dem die Gemeinde nachzukommen hat.
Da bereits im zentralen Abschnitt der Münsterstraße eine Häufung solcher Einrichtungen festzustellen ist und durch bestehende Leerstände im Bebauungsplangebiet zu befürchten ist, dass weitere Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollen und damit ein

weiterer "Trading-Down-Effekt" einsetzt, soll von dieser Möglichkeit mit der Aufstellung des Bebauungsplans In N 234 Gebrauch gemacht werden, um damit einen weiteren Qualitätsverlust an Angebots- und Nutzungsvielfalt entgegen zu wirken.

4. Anlass, Ziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes In N 234 ist ein am 21.11.2013 beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingegangener Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung einer Büro und Lagerfläche (Eberstraße 18) zu einer Sporthalle für Mehrzweck-Sportnutzungen (AZ 61/5-1-041852). Aus der vorliegenden Betriebsbeschreibung zum vorgenannten Nutzungsänderungsantrag geht hervor, dass der Antragsteller beabsichtigt innerhalb der Halle unter anderem eine sogenannte "Laser-Tag" –Anlage zu betreiben.
Es ist vorgesehen, unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) durch Bebauungsplan für die Zukunft auszuschließen, um die städtebaulichen Ziele zu stützen, insbesondere die Haupteinfallstraßen in die Dortmunder Innenstadt nicht durch eine Häufung von Vergnügungsstätten prägen zu lassen und die gemischtgenutzten Quartiere im Bereich der Münsterstraße vor weiteren Abwertungsprozessen zu schützen.
Bei der städtebaulichen und sozialräumlichen Bewertung der Errichtung von Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen ist auch die nähere Umgebung zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die am Rand des Planbereichs gelegenen Schulen, Kindergärten, Jugendzentren und Spielplätze als sensible Einrichtungen zu berücksichtigen, die und deren Nutzer vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes möglichst geschützt werden sollen. Aber auch der Schutz der Wohnfunktion und die Vermeidung einer Konzentration von Vergnügungsstätten stellen Gründe dar, die zu einem Ausschluss dieser Nutzungen führen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im vorliegenden Fall folglich dem städtebaulichen Ziel, einerseits das genannte Vorhaben zu verhindern. Aber auch die zu befürchtenden schwerwiegenden negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten insgesamt auf die städtebauliche Ordnung des gesamten Quartiers und auf sein Umfeld sollen verhindert und damit die weitere Entwicklung der für die verbrauchernahe Versorgung notwendigen Nutzungen im Quartier gesteuert werden.
Bei dem Quartier Münsterstraße/Ecke Eberstraße steht die Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung der Ladenlokale in den Erdgeschossen bzw. in den Blockinnenbereichen im Vordergrund. Dieser mischgebietstypische Charakter soll als solcher erhalten bleiben und die bereits durch Leerstände geprägte Umfeldsituation nicht weiter verschärft werden.
Die oben genannten Nutzungen der Vergnügungsstätten können nämlich bereits bei vereinzeltem Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen.

In der Folge können Abwertungsprozesse, sogenannte „Trading-Down-Effekte“, auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Publikumsverkehr, zum Teil auch Milieuausbildung) auch zu einer ablehnenden Haltung Standort suchender oder bereits ansässiger Gewerbetreibender oder Anwohner gegenüber einem ganzen Standortumfeld führen. Diese Prozesse können sich insbesondere bei einer räumlichen Konzentration weiterer entsprechender Vergnügungsstätten deutlich verstärken. In letzter Konsequenz kann dieses in einem Wegzug Ansässiger mit entsprechendem Anspruch

an ihr Standortumfeld und in der Folge weiter zunehmenden Laden- und Wohnungsleerständen oder Verdrängung anderer Mischgebietsnutzungen enden. Es können zumindest teilweise städtebauliche Funktionsverluste der betroffenen Gebiete die Folge sein.

Die Halle, für die eine Nutzungsänderung beantragt ist, würde aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe Hauptverkehrsstraße Münsterstraße, die in die Dortmunder City führt, sowie an dem Stadtbahnzugang nicht nur für ihr näheres Umfeld, sondern auch darüber hinaus gehend das Stadtbild prägende Auswirkungen haben.
Die das Stadtbild prägende Wirkung wäre insofern zusätzlich verstärkt, als sich entlang der Münsterstraße in ihrem weiteren südlichen Verlauf bereits eine räumliche Konzentration von Spielhallen und Sportwettbüros gebildet hat.
Die Größenordnung der nun beantragten Nutzung sowie deren Öffnung zur Eberstraße würde eine neue, besonders deutliche und im öffentlichen Raum ablesbare Ausprägung bedeuten. Es würde ein weiteres Negativvorbild für die zukünftige Entwicklung der Nutzungen in diesem räumlichen Bereich errichtet.
Die vorhandene Häufung von Vergnügungsstätten entlang dieses Abschnitts der Münsterstraße ist in der Lage, bereits ablesbare „Trading-Down-Effekte“ zu verstärken. Dieses wäre nicht nur unvereinbar mit Bemühungen der Stadt zur generellen städtebaulichen Aufwertung der Innenstadt-Nord die unter anderem mit dem integrierten Handlungskonzept "Lebenswerte Nordstadt", Beschlussvorlage Drucksache-Nr.: 00852-10, im Rahmen der EU-gemeinschaftsinitiative URBAN II und der Festlegung des Gebietes EU-Ziel 2 – Programm, Soziale Stadt, Dortmund – Nordstadt, Drucksache-Nr.: 14677-09 und Drucksache-Nr.: 14678-09, durch den Rat der Stadt bereits beschlossen wurden. Es würden auch schon erzielte städtebauliche Aufwertungserfolge der vergangenen Jahre gefährdet, wenn sich ein „Trading-Down-Effekt“ durch die Ausbreitung von Nutzungen wie Spielhallen und weiteren Vergnügungsstätten verstärken würde. Ein fortschreitender Abwertungsprozess könnte sogar einen städtebaulichen Funktionsverlust für diesen Quartiersbereich einleiten.
Mit dem Ausschluss aller Vergnügungsstätten werden auch die Unterarten wie Festsäle, Diskotheken und Multiplexkinos ausgeschlossen, also auch solche Vergnügungsstätten, die nicht unbedingt den „Trading-Down“-Effekt unterstützen würden. Im vorliegenden Fall würden jedoch diese großmaßstäblichen Strukturen auf eine kleinteilige Baustruktur im Bestand treffen. Die genannten Vergnügungsstätten sind jedoch in der Regel mit einem hohen Störgrad wie Verkehrslärm, Parkplatzsuche etc. insbesondere in den Nachtruhezeiten verbunden und aufgrund ihrer Großstrukturen und Störwirkungen unvereinbar mit der Wohnnutzung im ansonsten gemischt genutzten Quartier. Daher sollen sämtliche Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 6.1).

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem 18.08.2004 wirksame Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt im Planbereich

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB),

dar.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplans In N 234 die Darstellung:

- Gemischte Baufläche und
- Grünfläche – Parkanlage.

5.3 Bauplanungsrecht

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB).

5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 234 liegt außerhalb des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan regelt nach § 9 Abs. 2 b BauGB in seiner textlichen Festsetzung § 1, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Alle übrigen Regelungen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 34 BauGB zu treffen.

Mit dem Ausschluss aller Vergnügungsstätten im Plangebiet wird das Ziel verfolgt, keine weiteren Störpotenziale mehr entlang der Münsterstraße und seinem direktem Umfeld zuzulassen und die Wohn- und Versorgungssituation im Quartier zu stärken (vgl. Punkt 4). Da Vergnügungsstätten (insbesondere aus dem Glückspiel- und Erotikbereich) dieser Zielsetzung widersprechen und zudem keine Versorgungsfunktion übernehmen, sollen sie aus diesem Quartier ausgeschlossen bleiben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Ein Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden nicht festgesetzt, da diesbezügliche Regelungen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

7. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr: Das Plangebiet ist direkt von der Münsterstraße sowie von der Eberstraße aus erschlossen und ist dadurch sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ruhender Verkehr: Die für die Nutzungen bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze können auf den privaten Flächen im Planbereich untergebracht werden. Hierzu sind keine weiteren Regelungen im Rahmen des Planänderungsverfahrens erforderlich.

Fußgänger und Radverkehr: Die fußläufige Anbindung des Planbereiches ist auf Grund seiner Lage auch für Fußgänger sehr gut über die umliegenden Straßen erschlossen. Ebenso besteht eine gute Anbindung des Planbereiches an das Radwegenetz der Stadt Dortmund.

Öffentlicher Personennahverkehr: Die Anbindung der Fläche an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit der Stadtbahnhaltestelle „Immermannstraße/Klinikzentrum Nord“ der Linie U 41 (Lünen-Brambauer – Clarenberg), der Buslinie 453 (Schüren – Anne-Frank-Gesamtschule) sowie der Nachtexpress-Linien NE1 (DO-Reinoldikirche – Lünen-Brambauer), NE2 und NE22 (Reinoldikirche – Scharnhorst) als hervorragend zu bezeichnen.

8. Geschlechtergerechte Planung (Gender Planning)

Bei dem oben genannten Bebauungsplanverfahren werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen) beachtet.

9. Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.
Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören unter anderem bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen.

Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

10. **Sonstiges**

Aus Kostengründen und aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, Planwerke in Farbe zu drucken und in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Sie werden jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und stehen während der Gremiensitzungen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Dortmund, den 02.04.2014

F i n g e r
Bereichsleiter