Begründung

zum Bebauungsplan In N 241 - Schützenstraße -

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, Ziel 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. Geschlechtergerechte Planung (Gender Planning)

8. Barrierefreiheit

9. Sonstiges

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 241 sowie der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Nord das Gebiet zwischen der Nordseite der „Grüne Straße“, der Ostseite der „Blücherstraße“, der Nordseite der Bebauung „Lessingstraße“, der Westseite der „Schützenstraße“, der Südseite der „Schillerstraße“, der Westseite der „Herderstraße“, der Westseite der Leibnizstraße“, der Nordseite der „Lessingstraße“, der Westseite der „Schützenstraße“, der Südseite der „Westerbleichstraße“, der Westseite der westlichen Bebauung der „Baumstraße“, der Nordseite der „Kirchenstraße“ und der Westseite der westlichen Bebauung der „Brüsseler Straße“.
Die genauen Abgrenzungen 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. Im Planbereich befindet sich ein Quartierversorgungszentrum (QVZ), das sich entlang der Schützenstraße erstreckt.

Die unmittelbare Umgebung ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die gewerblichen Nutzungen in der Nähe, welche überwiegend nur im Erdgeschoss befinden, sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig (Bankfiliale, Fahrschule, Cafe, Restaurant, Bestattungsinstitut, Optiker, Friseur).
Ab dem 1. Obergeschoss ist fast ausschließlich Wohnen vorhanden. Die Westerbleichstraße kann auch als Zäsur gesehen werden, ab der sich die Schützenstraße in Richtung Norden eher zu einem Mischgebiet wandelt.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus eine Kirche, ein Seniorenheim sowie ein Kindergarten. Diese und deren Nutzer sind vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes zu schützen. Des Weiteren sind im Planbereich bereits mehrere Spielhallen 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 Vergnügungs-

stätten geregelt werden. Dabei stehen als zentrale rechtliche Grundlagen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB) im Vordergrund.

Mit dem Masterplan Vergnügungsstätten, der 2014 durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossen wurde, wurden für das gesamte Stadtgebiet einheitliche Steuerungsrichtlinien aufgestellt, die durch Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung Rechtskraft erhalten. Dabei stellt der Masterplan ein städtebauliches Konzept dar, aus dem sich für Bebauungspläne ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen ableiten lassen.

Das Vergnügungsstättenkonzept verfolgt unter anderem folgende Ziele:

* Vergnügungsstätten sollen nur an Standorten mit einem stabilen städtebaulichen Umfeld zugelassen werden,

* Sensible Einrichtungen und Nutzungen sollen vor negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten geschützt werden,

* Gewerbegebiete sollen für das Handwerk, das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden.

* Die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten soll nur noch dann möglich sein, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen 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 Planbereich eine Häufung solcher Einrichtungen festzustellen ist und

durch künftige Leerstände im Bebauungsplangebiet zu befürchten ist, dass weitere Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollen und damit ein weiterer "Trading-Down-Effekt" einsetzt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans In N 241 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, einem weiteren Qualitätsverlust an Angebots- und Nutzungsvielfalt entgegen zu wirken.

4. Anlass, Ziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes In N 241 - Schützenstraße - gibt es folgenden konkreten Anlass:

Am 07.08.2014 wurde eine Baugenehmigung für ein Wettbüro im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes In N 241 wegen Unverträglichkeit im WA-Gebiet versagt. Dagegen wurde Klage erhoben.

Bei der mündlichen Verhandlung beim Verwaltungsgericht am 10.05.2017 wurde dem Kläger mitgeteilt, dass sein Antrag wegen mangelhafter Bauvorlagen nicht positiv beschieden werden könne. Daraufhin zog der Kläger seine Klage zurück und teilte mit, umgehend einen neuen Bauantrag zu stellen.

Es ist daher vorgesehen, unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros, Discotheken, Barbetriebe etc.) durch den aufzustellenden Bebauungsplan In N 241 für die Zukunft auszuschließen, um die städtebaulichen Ziele zu stützen, besonders die Haupteinfallstraßen in die Dortmunder Innenstadt nicht durch eine Häufung von Vergnügungsstätten prägen zu lassen und die gemischt genutzten Quartiere im Bereich der Schützenstraße vor weiteren Abwertungsprozessen zu schützen und damit die Attraktivität des Gebietes zu bewahren.

Bei der städtebaulichen und sozialräumlichen Bewertung der Errichtung von Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen und Wettbüros ist auch die nähere Umgebung zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die am Rand des Planbereiches gelegene Kirche, das Seniorenheim und der Kindergarten 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 In N 241 dient im vorliegenden Fall folglich dem städtebaulichen Ziel, einerseits die genannten 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 werden.
Bei dem Quartier Schützenstraße steht die Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung der Ladenlokale in den Erdgeschossen im Vordergrund. Dieser Charakter soll als solcher erhalten bleiben.

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 241 die Darstellungen:

- Wohnbaufläche und
- Quartiersversorgungszentrum (QVZ).

5.3 Bauplanungsrecht

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB).

5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 241 liegt außerhalb des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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 Schützenstraße und seinem direktem Umfeld zuzulassen und die Wohn- und Versorgungssituation im Quartier zu stärken (vgl. Punkt 4 dieser Beschlussvorlage). Da Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros und Spielhallen etc.) dieser Zielsetzung widersprechen, 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. 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.

8. 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.

9. Sonstiges

Aus Kostengründen und aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, den Bebauungsplan in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen.
Er wird jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und steht während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.

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

Dortmund, den 29.05.2017

F i n g e r
Bereichsleiter