1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 173

1. **Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich, der sich auf den gesamten Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 173 erstreckt, liegt zwischen der Bronnerstraße im Norden, der Straße "Voßkuhle" im Osten, dem Westfalendamm im Süden sowie der ehem. Bundesbahnstrecke (östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Westfalendamm 88, Kullrichstraße 3 - 9 und Bömckestraße 5) im Westen.

2. **Bestehendes Planungsrecht**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet Kerngebiete, Gewerbegebiete, öffentliche Verkehrsfläche, Flächen für Verkehrsmittel auf bes. Bahnkörper, private Grünfläche - Parkanlage - sowie eine Versorgungsfläche - Umformerstation -.

3. **Anlaß für die Änderung sowie Ziele, Zwecke und Auswirkungen**

Der Bebauungsplan 173 ist 1969 rechtsverbindlich geworden; ihm liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde. Dieser Bebauungsplan setzt u. a. auch Gewerbegebiete fest, in denen nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.1962 (BauNVO 62) Gewerbebetriebe aller Art (in Gewerbe- und Industriegebieten) bzw. Einzelhandels- sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (in Mischgebieten) zulässig sind. Möglich wären danach also auch Einzelhandelsgroßbetriebe als Unterart der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe.

Solche Einzelhandelsgroßbetriebe können jedoch erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in ihrer näheren Umgebung, in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben.

Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können sie zu einer Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Sanierungsmaßnahmen in gewachsenen Ortskernen können beeinträchtigt werden oder sogar ihr Ziel verfehlen.

Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 1990 bestimmt daher, daß

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken können,

...

- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Entsprechend den eingangs gemachten Ausführungen könnten in den im Bebauungsplan 173 festgesetzten Gewerbegebieten danach solche Einzelhandelsgroßbetriebe nach der BauNVO 62 nicht verhindert werden, obwohl sie wegen der von ihnen ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde unerwünscht sind.

In Anbetracht dieser Entwicklung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 28.02.1985 seine Absicht bekräftigt, sogenannte großflächige Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten nicht zuzulassen. Gleichzeitig ist die Verwaltung beauftragt worden, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne auf die Ansiedlungsmöglichkeiten großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet hin zu überprüfen und geeignete Schritte in den Fällen zu unternehmen, in denen eine Ansiedlung wahrscheinlich, aber nicht wünschenswert ist.

Diese Zielsetzung deckt sich mit den Vorgaben der Landesregierung, die insbesondere zum Runderlaß vom 16.07.1986 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben definiert sind. In Ziffer 4.8 des Runderlasses ist festgelegt, daß im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (nach BauNVO 62 aufgestellt) großflächige Einzelhandelseinrichtungen ggf. uneingeschränkt zulässig sind. Soweit solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sind, kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 verhindert werden.

Dies gilt insbesondere für Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde. Der genannte Runderlaß fordert die Gemeinde daher auf, ihrer Planungspflicht "sobald und soweit wie erforderlich und möglich" nachzukommen. Gleichzeitig wird empfohlen, Bebauungspläne jeweils insgesamt und nicht nur in Teilen auf die neue Baunutzungsverordnung umzustellen.

In dem vorliegenden Fall ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, daß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 173 die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich wäre, jedoch auch unter Einbeziehung der Möglichkeit der Bausubstanzveränderung für die Zukunft ausgeschlossen werden soll.

...

Neben der Umstellung auf die BauNVO 1990 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung vorgesehen:

"Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den festgesetzten Kerngebieten Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig."

Durch diese textliche Festsetzung soll - wie auch schon bei der zuvor begründeten Umstellung auf die BauNVO 1990 - die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten verhindert werden. Hierzu zählen auch die festgesetzten Kerngebiete innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 173. Daneben sollen die gen. Arten der in Kerngebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO für nicht zulässig erklärt werden, um auch hier die eingangs beschriebenen städtebaulich negativen Auswirkungen auszuschließen.

Insbesondere würde die Zulassung der vorgenannten - i. d. R. publikumsintensiven - Betriebsarten zu einer wesentlichen Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre führen, was im Hinblick auf das nördlich an den Planbereich angrenzende Wohngebiet nicht vertretbar ist. Durch eine evtl. Zulassung würden vor allem schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (z. B. in Form von Lärm durch Anlieferungs- und Kundenverkehr) verursacht, die die benachbarte, schutzwürdige Nutzung als Wohngebiet nachhaltig negativ beeinträchtigen und sich damit auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken würden.

4. Inhalt der Änderung

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 soll sicherstellen, daß sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet niederlassen, da diese negative Auswirkungen mit sich bringen. Künftig sollen für den gesamten Planbereich die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) gelten, wonach Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, vom Grundsatz her außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Damit ist eine Ansiedlung solcher Betriebe in den sonstigen Baugebieten (also auch in den festgesetzten Gewerbegebieten) ausgeschlossen. Daneben werden durch Zusatzfestsetzung auch in den Kerngebieten die oben näher beschriebenen Betriebsarten für nicht zulässig erklärt.

...

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan 173 ist bereits seit dem 29.09.1968 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit, d. h. im vorliegenden Fall innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Inkrafttreten des novellierten Bundesbaugesetzes (01.01.1977) aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

Die vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz, so daß die geplante Änderung insoweit nicht in den Bestand eingreift.

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 20. DEZ. 1990

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Änderungsentwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monates in der Zeit vom 08.04.1991 bis 08.05.1991 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 11. 07. 1991

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat

Der Rat der Stadt hat am 27.06.1991 beschlossen, diese Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat