Begründung

Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes

InW 106
- Rheinische Straße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 9 3
2. Derzeitige Situation im Plangebiet 3
3. Anlass, Ziele und Zweck der Planung 5
   - 3.1 Masterplan Vergnügungsstätten 6
   - 3.2 Masterplan Einzelhandel 8
   - 3.3 INSEKT 2030+ Innenstadt-West 9
   - 3.4 Zusammenfassung 10
4. Derzeitiges Planungsrecht 11
   - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 11
   - 4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 12
   - 4.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 12
   - 4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte 12
5. Inhalt der Planung 12
6. Umweltbelange – Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren 13
7. Verkehrsanbindung 15
8. Ver- und Entsorgung 15
9. Denkmalschutz 15
10. Entschädigungsansprüche 15
11. Flächenbilanzierung 16

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 9

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes InW 106 - Rheinische Straße - ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 106 - Rheinische Straße - und umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den Bereich nördlich der Rheinischen Straße, westlich der Ritterstraße, südlich der Bahnlinie und östlich der „Dorstfelder Brücke".

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 9 geht aus dem Übersichts- und Bestandsplan hervor.

2. Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Unionviertel, einem Stadtviertel im Westen der Dortmunder Innenstadt. Lange Zeit war es geprägt durch die Folgen des Strukturwandels mit sozialen Brüchen und Leerständen. Das Viertel gehört zum Stadtumbauprogramm *Rheinische Straße*, wodurch es seit 2012 sukzessive revitalisiert und durch verschiedene Maßnahmen städtebaulich sowie sozial-kulturell aufgewertet worden ist. Mittlerweile hat sich das sehr heterogene Quartier als attraktiver Stand- und Wohnort für Studierende, Kreative und Start-Ups etabliert.

Städtebaulich lässt sich das Plangebiet in zwei unterschiedliche Abschnitte unterteilen. Zunächst der Bereich zwischen der Rheinischen Straße, Unionstraße, Übelgönne und Ritterstraße, welcher von größeren Sonderbauten, wie dem Freizeitzentrum West (FZW) als Kultur- und Veranstaltungszentrum sowie dem Gelände eines Einkaufszentrums („Westcenter") geprägt ist. Das Gebiet gehört zu dem sich westlich an das „Dortmunder U" als denkmalgeschütztes Gebäude der früheren Unionbrauerei mit heutigem Kunstmuseum und Kulturzentrum anschließenden städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Zu diesem Entwicklungsbereich gehören im zweiten Abschnitt auch das „Robert-Schuman"- und das „Robert-Bosch-Berufskolleg". Dort befindet sich des Weiteren eine große Mehrfamilienhaussiedlung der DOGEWO21, welche zwischen Rheinischer Straße und Heinrich-Wenke-Straße ein in sich geschlossenes Wohnquartier darstellt. Im Innern findet sich eine landschaftlich gestaltete, mit zahlreichen Bäumen bestandene Durchgangszone, welche durch weitere begrünte Innenhöfe ergänzt wird. Die vorwiegend fünfgeschossige Bebauung wird entlang der Rheinischen Straße durch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen charakterisiert.

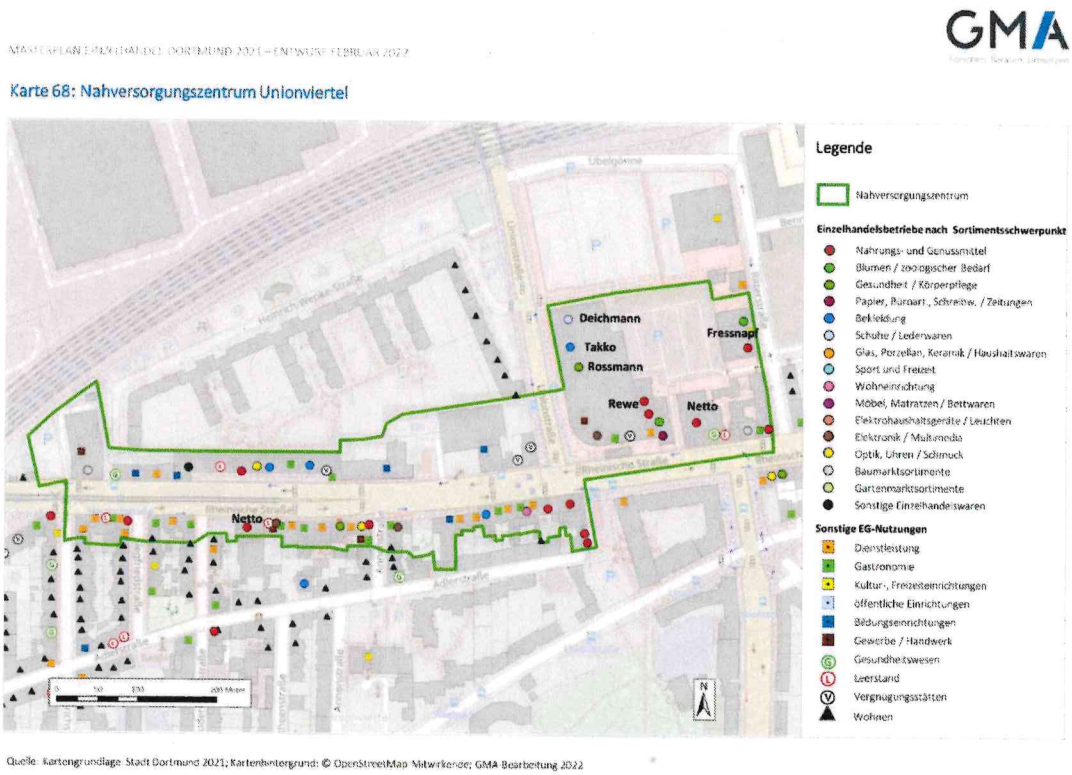
Östlich der Unionstraße grenzt eine baumbestandene Stellplatzanlage an, welche momentan Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens InW 236 - Übelgönne - ist, welches die Überplanung des Parkplatzes für eine Vierfach-Sporthalle zum Ziel hat.

Der südliche Planbereich ist Teil des *Nahversorgungszentrums Unionviertel* (im Folgenden NVZ Unionviertel).

Die Rheinische Straße ist als Teil dieses NVZs zu beiden Straßenseiten durch einen Mix aus Lebensmittelläden, Gastronomie- und Kosmetikbetrieben, kleinen Elektrogeschäften und weiteren Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistern geprägt.

Laut Masterplan Einzelhandel 2021 waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebung 2021 in diesem Nahversorgungszentrum vier Vergnügungsstätten vorhanden (s. Abb. 1). Aktuell sind noch zwei Vergnügungsstätten im NVZ vorhanden, die beide auf der nördlichen Seite der Rheinischen Straße und damit im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegen:

- Rheinische Straße 57: Spielhalle „Play-In“
- Rheinische Straße 71: Wettbüro „Bet 3000 Sportwetten“



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

Abb. 1 Masterplan Einzelhandel 2021, Stadt Dortmund; Karte 68, S. 322

Diese Angaben wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung Anfang 2024 sowie einer Abfrage der Baugenehmigungslagen überprüft.

Zwei weitere Vergnügungsstätten sind südlich der Rheinischen Straße, allerdings außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, vorhanden. Diese befinden sich im dem selben Gebäude:

- Rheinische Straße 108: Spielhalle „Play-In“
- Paulinenstraße 2: Spielhalle „Play-In“

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen vorhanden, die im Zuge der Erarbeitung des Masterplans Vergnügungsstätten zwar erhoben wurden, bei denen es sich allerdings baurechtlich nicht um Vergnügungsstätten handelt:

- Rheinische Straße 85: Erotik-Shop „Orion"
- Rheinische Straße 64: Kopier-Center & Internet-Cafe „NILA 64"
- Rheinische Straße 80: Callshop & Internet Cafe „Thooya Communication"

Auch das im Plangebiet, aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Freizeitzentrum West (FZW) wurde im Masterplan nicht als Vergnügungsstätte eingestuft.

Seit der Erhebung für den Masterplan Vergnügungsstätten 2013 wurden mehrere Vergnügungsstätten geschlossen:

- Rheinische Straße 49: Spielhalle „Let's Play"
- Rheinische Straße 54: Spielhalle „Spielforum"
- Rheinische Straße 96: Wettbüro „Fox Bet"

Gegenüber der Erhebung 2013 sind keine neuen Vergnügungsstätten hinzugekommen. Diese positive Entwicklung ist unter anderem als Erfolg des abgeschlossenen Stadtumbauprogramms für den Bereich Rheinische Straße / Unionviertel anzusehen.

Insgesamt zeigt sich so das Bild eines heterogenen Übergangsbereichs zwischen der Dortmunder Innenstadt und dem östlich anschließenden Stadtteil Dorstfeld.

3. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Konkreter Anlass der Bebauungsplanänderung ist ein Bauantrag mit dem Ziel der Nutzungsänderung des Erdgeschosses in ein Wettbüro in der Rheinischen Straße 71.

Mit der Änderung Nr. 9 des Bebauungsplans InW 106 - Rheinische Straße – soll die rechtliche Grundlage für den Nutzungsausschluss von bestimmten Unterarten von Vergnügungsstätten geschaffen werden. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, nachhaltige negative Auswirkungen der Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros und Sexkinos) auf ihr Umfeld zu verhindern.

Es gibt mehrere städtische Entwicklungs- und Handlungskonzepte, in welchen für das NVZ Unionviertel neben Analysen der Bestandssituation Steuerungsleitlinien für die Zukunft festgelegt werden. Die drei informellen Planwerke *Masterplan Vergnügungsstätten, Masterplan Einzelhandel* sowie *INSEKT 2030+ Innenstadt-West* werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Aussagen zum Plangebiet und Zielsetzung der Änderung erläutert.

3.1 Masterplan Vergnügungsstätten

Mit der verstärkten Präsenz von Spielhallen, Wettbüros und Betrieben zur Vorführung von Filmen oder Darbietungen mit pornographischen Inhalten gehen in deren direktem Umfeld und im öffentlichen Raum städtebaulich unerwünschte Begleiterscheinungen einher. Insofern bestand für die Stadt Dortmund die Notwendigkeit, ein strategisches Handlungskonzept zu erarbeiten, durch das negative Auswirkungen eingeschränkt und Ansiedlungen neuer Vergnügungsstätten besser gesteuert werden können. Mit dem Masterplan Vergnügungsstätten, der 2014 durch den Rat der Stadt Dortmund (DS-Nr.11860-14) beschlossen worden ist, wurden für das gesamte Stadtgebiet einheitliche Steuerungsrichtlinien aufgestellt, die durch Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung Rechtskraft erhalten. Dabei stellt der Masterplan ein städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan InW 106, innerhalb dessen Geltungsbereich das ursprünglich beantragte Wettbüro in einem Kerngebiet liegt, trifft keine ausschließenden Festsetzungen zu Vergnügungsstätten. Ein Wettbüro wäre somit planungsrechtlich zulässig. Nach den Kriterien des Masterplanes Vergnügungsstätten liegen mehrere inhaltliche Gründe vor, die es erforderlich machen, der Realisierung eines Wettbüros als Vergnügungsstätte in der Rheinischen Straße 71 planungsrechtlich entgegenzuwirken.

Aus Sicht des Masterplans Vergnügungsstätten wird die Änderung Nr. 9 des Bebauungsplans InW 106 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten begrüßt und es ergibt sich folgende Begründung:

Nach dem Masterplan Vergnügungsstätten sollen Vergnügungsstätten nur an Standorten mit einem stabilen städtebaulichen Umfeld zugelassen werden (Masterplan Vergnügungsstätten, S. 82). Mit Vergnügungsstätten gehen in der Regel negative Auswirkungen einher, die auf ihr direktes städtebauliches Umfeld destabilisierend wirken können. Um bereits labile oder durch Trading-Down-Effekte geprägte Lagen nicht weiter zu gefährden, sollen Vergnügungsstätten nur in solchen Arealen zugelassen werden, die so robust sind, dass ihre Funktionsfähigkeit trotz der Ansiedlung solcher Einrichtungen erhalten bleibt.
Im Verlauf der Rheinischen Straße sind aktuell (Stand 05/2024) 11 Leerstände und bereits mehrere Vergnügungsstätten vorhanden. Die Fluktuation der Erdgeschoss-Nutzungen ist in diesem zentralen Versorgungsbereich erhöht. Die Qualität der Ladenlokale ist z.T. als eher einfach zu beurteilen (z. B. Imbisse, Kioske, Erotik-Shop), sodass das städtebauliche Umfeld insgesamt als eher labil eingestuft wird.

Nach dem Masterplan Vergnügungsstätten sollen Vergnügungsstätten nicht in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (Masterplan Vergnügungsstätten, S. 82; S. 84-86; S. 93-94). Zentralen Versorgungsbereichen kommt aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und den ergänzenden Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Angeboten eine wesentliche Versorgungsfunktion zu.

Diese Funktion gilt es zu erhalten und zu entwickeln. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in zentralen Versorgungsbereichen soll zusätzlich einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges entgegengewirkt werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans InW 106 liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Unionviertel". Das Nahversorgungszentrum verfügt über ein gutes Nahversorgungsangebot. Der Angebotsstandard ist jedoch insgesamt eher einfach. Um insbesondere den kleinteilig strukturierten Bereich des Nahversorgungszentrums mit seinen zentrenprägenden Nutzungen zu schützen und zu stärken sowie weiterhin einen durchgehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu ermöglichen, soll die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Zum Schutz öffentlicher Investitionen sollen Vergnügungsstätten nicht in Fördergebieten zugelassen werden, in denen aktuell Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung umgesetzt werden bzw. in denen noch eine Bindungswirkung besteht (Masterplan Vergnügungsstätten, S. 82; S. 87, S. 95). Damit sollen die Entwertung öffentlicher Investitionen vermieden und Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung nicht konterkariert werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Fördergebiets Stadtumbau Rheinische Straße (Laufzeit von 2008-2021). Durch die erheblichen öffentlichen und privaten Investitionen der letzten Jahre befindet sich der ehemalige Stadtumbaubereich Rheinische Straße (Unionviertel) insgesamt in einem Aufwärtstrend. Bauliche Erneuerungen an den Straßen und Plätzen im Viertel, umfangreiche Wohnraumsanierungen sowie gesteigerte Fassaden- und Schaufensterqualitäten belegen dies. Dennoch besteht in weiten Teilen weiterhin Handlungsbedarf. Um den Aufwärtstrend zu unterstützen, soll die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der Wohnfunktion in Misch- und Wohngebieten sowie sensibler Einrichtungen wie Schulen oder Jugendeinrichtungen sollen in deren Lauf- und Sichtbeziehungen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden (Masterplan Vergnügungsstätten, S. 83). Auf diese Weise sollen Nutzungskonflikte minimiert werden.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans InW 106 bzw. im direkten Umfeld befinden sich sensible Einrichtungen, wie die St. Suitbertus-Kirche, die AWO-Begegnungsstätte Eugen-Krautscheid-Haus und mehrere Berufs- bzw. Weiterbildungskollegs (Westfalenkolleg, Robert-Bosch-Berufskolleg, Robert-Schumann-Berufskolleg, Abendrealschule Max-von-der-Grün-Weiterbildungskolleg).

Gemäß Masterplan Vergnügungsstätten soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten an bedeutenden Stadteingängen im Falle einer Beeinträchtigung vermieden werden (Masterplan Vergnügungsstätten, S. 88). Bei der Rheinischen Straße handelt es sich um die wichtigste Ausfallstraße vom Wallring in Richtung Westen, an der bereits heute Vergnügungsstätten angesiedelt und Leerstände zu verzeichnen sind. Um eine weitere Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden, ist die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätte zu verhindern.

Die auf Grundlage des Masterplans Vergnügungsstätten durchgeführte städtebauliche Funktionsanalyse verdeutlicht, dass zahlreiche städtebauliche Gründe gegen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten aus dem Spiel- und Erotikbereich sprechen und ein planerischer Steuerungsbedarf vorhanden ist.

3.2 Masterplan Einzelhandel

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund im Jahr 2000 beschlossen, einen Masterplan Einzelhandel als Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten. Der daraufhin im Jahr 2004 vom Rat beschlossene Masterplan Einzelhandel wurde im Zeitraum 2021-2023 fortgeschrieben; Ergebnis ist der „Masterplan Einzelhandel 2021" (MPEH), der am 15.06.2023 durch den Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept (Ds-Nr. 30213-23) beschlossen worden ist.

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) Unionviertel (siehe Abb. 1 auf S. 4 der Begründung) befindet sich im Norden des Stadtbezirks Innenstadt-West und erstreckt sich über eine Distanz von knapp 600 Metern in Ost-West-Richtung entlang der Rheinischen Straße (zwischen den Einmündungen der Ritterstraße im Osten und der Heinrichstraße im Westen). Es handelt sich um ein bandartiges Zentrum mit kleinteilig strukturiertem Handels-, Dienstleistungs- und Komplementärbesatz entlang der Ausfallstraße. Großflächige Handelsbetriebe sind im Einkaufszentrum „West Center" zu finden. Nach Osten hin nimmt der Geschäftsbesatz ab, nordöstlich des Zentrums liegen das Freizeitzentrum West (FZW), das Dortmunder U, die Berufskollegs sowie Büro- und Hotelnutzungen. Im Nordwesten und Süden ist das Zentrum von Wohnnutzungen umgeben. Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums, das bereits im Masterplan Einzelhandel 2013 als solches eingestuft war, umfasst die Unterbezirke Westpark, Dorstfelder Brücke und Unionviertel (rund 12.400 Einwohner*innen).

Das Zentrum verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung über die Rheinische Straße, Parkplätze sind v. a. am West Center vorhanden. Auch die ÖPNV-Erreichbarkeit ist gut, da innerhalb des Zentrums die Stadtbahnhaltestellen Unionstraße und Heinrichstraße (Stadtbahnlinie U 43 und U 44) liegen. Die Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren ist problemlos gegeben. Die fußläufige Erlebbarkeit ist trotz der relativ weiten Längsausdehnung des Zentrums noch gegeben, da nur wenige Lücken im Geschäfts- und Nutzungsbesatz vorhanden sind. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der starken Verkehrsbelastung entlang der Rheinischen Straße eingeschränkt.

Zum Zeitpunkt der Erhebung für den MPEH 2021 waren im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) 32 Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Betriebsanzahl ist seit der Erhebung für den Masterplan Einzelhandel 2014 gewachsen (von 29); die Gesamtverkaufsfläche ist demgegenüber allerdings gesunken, was jedoch z.T. auf Erhebungsdifferenzen zurückzuführen sein könnte. Aktuell sind außerdem im Bereich des West-Centers temporäre Leerstände durch Renovierungen und Umstrukturierungen vorhanden.

Es besteht ein ausgeprägtes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs. Mit den großformatigen Einzelhandelsbetrieben im West Center (v. a. Rewe, Netto, Rossmann, Fressnapf) sind verschiedene Magnetbetriebe vorhanden.

Das Angebot an Komplementärnutzungen umfasst diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Friseursalons, Fahrschulen, Reisebüro, Kosmetikstudio), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Imbisse, Kneipen), Bildungseinrichtungen (u. a. Weiterbildungszentrum, Kindertagesstätten), ein Fitnessstudio sowie kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Kfz-Werkstatt). Es bestehen derzeit zwei Vergnügungsstätten innerhalb des Zentrums (eine Spielhalle; ein Wettbüro, für welches der Bauantrag zurückgestellt wurde) und zwei weitere Spielhallen in der direkten Umgebung. Das Zentrum wird im Ergebnis seinem Versorgungsauftrag, insbesondere mit Hinblick auf die Nahversorgung, gut gerecht.

Das Entwicklungsziel für das NVZ Unionviertel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Branchen, vor allem durch Optimierung bestehender Einzelhandelsstandorte. Ein weiterer Ausbau des Nahversorgungsangebotes ist derzeit nicht notwendig. Die städtebauliche Situation sollte allerdings verbessert werden, etwa durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum oder die Schaffung von Verweilmöglichkeiten.

3.3 INSEKT 2030+ Innenstadt-West

Seit den 2000er Jahren erarbeitet das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund in regelmäßigen Abständen Integrierte Stadtbezirksentwicklungskonzepte (INSEKT) als informelle Planungsgrundlagen zur Aufbereitung von Grundlagendaten und Formulierung von langfristigen Zielvorstellungen für die Stadtbezirke. Sie werden kontinuierlich fortgeschrieben und weiterentwickelt, um frühzeitig auf sich ändernde Rahmenbedingungen mit räumlicher Planung zu reagieren.
Für den Stadtbezirk Innenstadt-West erfolgte die Neuaufstellung in den Jahren 2022-23; das INSEKT 2030+ Innenstad-West wurde am 11.05.2023 durch den Rat der Stadt Dortmund (Ds-Nr. 30121-23) beschlossen. Der Bereich des Nahversorgungszentrums Unionviertel ist als sogenannter „Gestaltungsraum" dargestellt, verbunden mit den Zielen:

- Sicherung attraktiver Zentren,
- Straßenräume zukunftsfähig gestalten.

Bezogen auf alle zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirks wird zum Ziel „Sicherung attraktiver Zentren" ausgeführt:
„Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel verliert der Einzelhandel als treibende Kraft in den Zentren an Bedeutung. Es besteht die Notwendigkeit – aber auch die Chance – Zentren vielfältiger zu gestalten und ihre Aufenthaltsqualität zu stärken und sie so als zentrale Orte zum Versorgen, zum Aufenthalt und zur Begegnung zu sichern. [...] Durch Maßnahmen wie z. B. eine stärkere Durchgrünung, eine stärkere

Berücksichtigung der historischen Architektur und Maßnahmen der Mobilitätsplanung können die zentralen Versorgungsbereiche als Versorgungs-, Treff- und Aufenthaltsräume gesichert und aufgewertet werden." (INSEKT 2030+ Innenstadt-West, S. 112f)

Als Herausforderungen wurden für das NVZ Unionviertel die zum Teil bestehenden Leerstände und Vergnügungsstätten sowie die geringe Aufenthaltsqualität benannt. Daraus folgende konkrete Handlungsempfehlungen für dieses Zentrum sind die Nachnutzung von Leerständen sowie die Stärkung der funktionalen Beziehungen und Lauflagen (ebd. S. 61f). Die Attraktivität von Lauflagen ist dabei auch im Zusammenhang mit attraktiven Einzelhandels- und Komplementärnutzungen entlang dieser Lagen zu sehen, sodass die Reduzierung der Zahl von Vergnügungsstätten mit negativen Auswirkungen in diesem Kontext von Bedeutung ist.

3.4 Zusammenfassung

Insgesamt zeigen die aufgeführten Inhalte aus den informellen Planwerken, dass bestimmte Arten von Vergnügungsstätten auch bereits bei vereinzeltem Auftreten in der Lage sind, imageschädigende Auswirkungen bis hin zur Milieubildung auf ihre Umgebung auszuüben und letztlich städtebaulich wirksame Abwertungsentwicklungen im Sinne von „Trading-Down-Prozessen" einzuleiten. Es sollen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans InW 106 – Rheinische Straße – Änderung Nr. 9 die Nutzungsunterarten von Vergnügungsstätten Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Vorführung von Filmen und Darbietungen mit pornographischen Inhalten ausgeschlossen werden.

Von diesen Nutzungsarten von Vergnügungsstätten können Abwertungsprozesse ausgehen, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichem Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z. B. Lärm, Publikumsverkehr, z. T. auch Milieuausbildung) auftreten, diese können zu einer ablehnenden Haltung Standort suchender oder bereits ansässiger Gewerbetreibender oder auch Anwohner in der Nachbarschaft gegenüber einem ganzen Standortumfeld führen. Das Gegenteil einer positiven „Adressbildung" findet statt. In letzter Konsequenz kann dies in einem Wegzug ansässiger Betriebe mit entsprechendem Anspruch an ihr Standortumfeld oder einem entsprechenden Ausbleiben von Standortinvestitionen und dann in zunehmenden Leerständen von Gewerbeimmobilien oder auch anderen gegebenenfalls in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen wie z. B. Wohnungen enden. Es können zumindest teilweise städtebauliche Funktionsverluste der betroffenen Gebiete die Folge sein, die nachhaltig wirken und sich in der Regel nicht kurzfristig rückgängig machen lassen.

Bordelle werden planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Die Ansiedlung von Bordellen und ähnlichen der Prostitution dienenden Betrieben können im Vergleich mit Vergnügungsstätten ähnliche oder sogar noch weiter gehende negative städtebauliche Folgen für das Plangebiet haben. Es können unzumutbare Beeinträchtigungen für die vorhandene Bebauung, z. B. durch verstärkten Kfz-Verkehr in den Abend- und Nachtstunden, entstehen und

durch milieubedingte Störungen Abwertungsprozesse („Trading-Down-Prozesse") auftreten. Zusätzlich können Probleme mit Kleinkriminalität im Umfeld von Bordellen und bordellartiger Betriebe auftauchen. Um diese Folgen zu vermeiden, wird mit der Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes InW 106 auch das Ziel verfolgt, in den ausgewiesenen Kern- und Gewerbegebieten Bordelle und andere der Prostitution dienende Gewerbebetriebe, auch die sog. Wohnungsprostitution, auszuschließen.

Die oben genannten Nutzungen sollen insbesondere nicht in der Nähe zu sensiblen Nutzungen wie Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung realisiert werden, da sie soziale Konflikte auslösen und negativen Einfluss auf Kinder und Jugendliche haben können.
Der rechtskräftige Bebauungsplan weist zu einem Teil Flächen für Nutzungen aus, die - wie im Fall der im Plangebiet vorhandenen Berufs- bzw. Weiterbildungskollegs - unmittelbar für eine Nutzung durch Jugendliche bzw. junge Erwachsene vorgesehen sind.
Der Ausschluss der oben aufgeführten Nutzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan InW 106 – Rheinische Straße – Änderung Nr. 9 dient insbesondere dem Schutz dieser Einrichtungen und steht damit im Einklang mit den Zielen und städtebaulichen Bewertungskriterien des bereits erläuterten Masterplans Vergnügungsstätten, der als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Grundlage für die Beurteilung und planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist. Der Masterplan Vergnügungsstätten sieht den Schutz von Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. sensiblen Einrichtungen wie Schulen vor einer Ansiedlung in ihrem unmittelbaren Umfeld vor.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 106 - Rheinische Straße – Änderung Nr. 9 nicht berührt. Im Rahmen der Änderung wird zwar der gesamte Bebauungsplanbereich auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt. Der Nutzungsausschluss erfasst hingegen nur die festgesetzten Gewerbe- und Kerngebiete. Mit dem Ausschluss von bestimmten Unterarten der Nutzungsart „Vergnügungsstätten" sowie von Bordellen und anderen der Prostitution dienenden Gewerbebetrieben wird nur ein Teil des bisher planungsrechtlichen zulässigen Nutzungskatalogs erfasst. Dieser Nutzungsausschluss stellt lediglich eine Feinsteuerung da, von der die Zweckbestimmung der ausgewiesenen Kern- und Gewerbegebiete nicht betroffen ist.

4. Derzeitiges Planungsrecht

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen am 28. Februar 2024 neu aufgestellte und offiziell in Kraft getretene Regionalplan Ruhr legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) fest. Die Aufstellung des Bebauungsplans InW 106 steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält für den unter Punkt 1 genannten Bereich im Wesentlichen folgende Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen,
- Wohnbauflächen,
- Flächen für Verkehrs- und Haupterschließung,
- QVZ (Quartiersversorgungszentrum), diese Darstellung befindet sich aktuell im Änderungsverfahren (93. FNP-Änderung).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 entspricht den im Bebauungsplan InW 106 enthaltenen Festsetzungen.

Durch die geplanten Nutzungsausschlüsse werden die bereits ausgewiesenen Baugebiete nicht grundlegend verändert oder umgewidmet. Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

4.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan InW 106 einschließlich der Änderungen Nr. 1-6 ist seit dem 18.01.1986 rechtskräftig und setzt Gewerbegebiete, Kerngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, Schule mit Ganztagsbetrieb sowie für die Einrichtungen Verwaltung, Freizeit und soziale Dienste, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gleisanlagen, private und öffentliche Grünflächen sowie Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977. Spezielle Festsetzungen zur Regelung von Vergnügungsstätten oder Bordellen wurden für keines der Baugebiete getroffen.

Die Änderung Nr. 7, rechtskräftig seit dem 01.03.1992, betrifft einen Teilbereich des Kerngebiets an der Rheinischen Straße, beinhaltet aber ebenfalls keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten oder Bordellen.

Die Änderung Nr. 8 vom 16.07.2021 regelt lediglich die Pflicht zur Dachbegrünung.

4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der seit dem 24.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte trifft für den Planbereich keine Festsetzungen.

5. Inhalt der Planung

Umstellung auf aktuelle Baunutzungsverordnung

Der gesamte Bebauungsplan InW 106, für den derzeit noch die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) von 1977 gilt, wird im Zuge der Änderung Nr. 9 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786/FNA 213-1-2) umgestellt.

Ausschluss einzelner Unterarten von Vergnügungsstätten
In den Kerngebieten werden von der gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsart „Vergnügungsstätten" die Unterarten Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Vorführung von Filmen oder Darbietungen mit pornographischen Inhalten ausgeschlossen.

In den Gewerbebetrieben werden von der gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart „Vergnügungsstätten" die Unterarten Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Vorführung von Filmen oder Darbietungen mit pornographischen Inhalten ausgeschlossen.

In den Gewerbe- und Kerngebieten werden darüber hinaus Bordelle und andere der Prostitution dienende Gewerbebetriebe, auch die sogenannte Wohnungsprostitution, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterart der jeweils zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der jeweiligen Baugebiete wird im Rahmen der Änderung Nr. 9 gewahrt. So bleiben u. a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie im Kerngebiet Wohnnutzungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes weiterhin zulässig. Die beabsichtigten Nutzungsausschlüsse werden zusätzlich sicherstellen, dass die Baugebiete ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden und städtebaulichen Abwertungstendenzen entgegengewirkt wird.

Im Plangebiet des InW 106 ist bereits eine bauliche Anlage genehmigt und vorhanden, die den beabsichtigten Nutzungsausschlüssen unterliegt. Dabei handelt es sich um die bereits erwähnte Spielhalle in der Rheinischen Straße 57, die mit einer Spielfläche von rund 152 m² kerngebietstypisch ist. Zur Wahrung der Eigentumsrechte erhält diese im Rahmen einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO den erweiterten Bestandsschutz; der Fortbestand einer einzelnen Spielhalle im Plangebiet wird als vertretbar im Hinblick auf die Planungsziele erachtet. Dabei beinhaltet der festgesetzte erweiterte Bestandsschutz die Möglichkeit, nur solche Flächen und Räume zu erweitern, die nicht dem unmittelbaren Spielbetrieb dienen. Hierdurch soll zwar der Betrieb der jeweiligen Spielhalle weiterhin abgesichert werden, gleichzeitig aber ausgeschlossen sein, dass diese an Attraktivität bzw. Größe zunimmt.

6. Umweltbelange – Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt

werden, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe betroffen oder geplant.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Die Änderung Nr. 9 berührt nicht die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes InW 106. Es werden keine bereits festgesetzten Baugebiete umgewidmet. Die vorgesehenen Nutzungsausschlüsse betreffen mit Vergnügungsstätten lediglich eine Nutzungsart, die in Gewerbegebieten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig und in Kerngebieten als eine von vielen Nutzungen zulässig ist. Bei dem Ausschluss von Bordellen und anderen der Prostitution dienenden Betrieben handelt es sich lediglich um den Ausschluss einer Nutzungsunterart in Gewerbegebieten und Kerngebieten.

In allen Fällen wird durch die geplanten Nutzungsausschlüsse die Palette der zulässigen Nutzungen nicht wesentlich verändert und keine Nutzungen ausgeschlossen, die für die Zweckbestimmung der Baugebiete bestimmend sind. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Die Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes InW 106 - Rheinische Straße - soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Änderung Nr. 9 soll den Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und anderen der Prostitution dienenden Betrieben sowie die Umstellung des Bebauungsplanes InW 106 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2017 beinhalten. Mit dieser Änderung wird nicht über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes InW 106 hinaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Natur und Landschaft eingegriffen.

Zudem erfolgt durch die geplante Änderung keine Neuschaffung von Baurecht und keine Erweiterung der baulichen Möglichkeiten, so dass eine zusätzliche Belastung

für die Umwelt nicht zu erwarten ist. Ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich und auch artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Aufgrund des Ausschlusses der Nutzungen sind auch keine anderen Umweltauswirkungen z. B. zusätzliche Verkehre und entsprechende Emissionen zu erwarten.

7. Verkehrsanbindung

Die Belange der Verkehrserschließung werden durch die Änderung Nr. 9 nicht berührt, da lediglich untergeordnete Nutzungsunterarten mit städtebaulich unerwünschter Wirkung ausgeschlossen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung Nr. 9 nicht berührt.

9. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden von der Änderung Nr. 9 nicht betroffen, da lediglich untergeordnete Nutzungsunterarten mit städtebaulich unerwünschter Wirkung ausgeschlossen werden.

10. Entschädigungsansprüche

Erweiterter Bestandsschutz

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Änderung Nr. 9 des rechtskräftigen Bebauungsplans InW 106 zu Entschädigungsansprüchen führt.
Der Bebauungsplan InW 106 ist bereits 1986 rechtskräftig geworden, sodass die planungsrechtlich zulässige Nutzung nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert wird. Ein Entstehen von Entschädigungsansprüchen aufgrund eines Eingriffs in bereits verwirklichte Nutzungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die beabsichtigten Nutzungsausschlüsse betreffen nur untergeordnete Teile des bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungskatalogs in den festgesetzten Gewerbe- und Kerngebieten. Die Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt auch nach Änderung des Bebauungsplans bestehen. Die in den beiden Baugebieten realisierten Nutzungen sind auch nach der Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

Für die Spielhalle in der Rheinischen Str. 57 wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, insofern sind hier keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

11. Flächenbilanzierung

Die Größen und Zuschnitte der bisher bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan InW 106 ausgewiesenen Baugebiete und Flächen werden im Rahmen der Änderung Nr. 9 nicht verändert, so dass die bisherige Flächenbilanz des Bebauungsplans weiterhin Gültigkeit besitzt.

Dortmund, 08.01.2025

Niedergethmann

Niedergethmann
Fachbereichsleiterin