1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan In W 109 - City -

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt bis auf einige Ausnahmen, die aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan hervorgehen, die innerhalb des "Wallringes", d. h. zwischen Königswall, Burgwall, Schwanenwall, Ostwall, Südwall, Hiltropwall und Hoher Wall gelegenen Grundstücke.

2. Städtebauliche Situation

In dem von der Landesplanungsbehörde erarbeiteten Landesentwicklungsplan I/II wird Dortmund in der zentralörtlichen Gliederung aufgrund seines Bedeutungsüberschusses als Oberzentrum - mithin wichtigstes Zentrum des östlichen Ruhrgebietes und des zentralen Westfalens - eingestuft. Für diese Beurteilung werden nicht nur die ca. 570.000 Einwohner innerhalb der Stadtgrenzen, sondern auch die mehr als 2 Millionen Menschen im Einzugsbreich der Stadt Dortmund herangezogen. Die Funktionen und Aufgaben, die sich aus dem Bedeutungsüberschuß der Stadt ergeben, sind vielfältiger und sehr unterschiedlicher Natur.

Einen wesentlichen Beitrag zur Funktionserfüllung leistet hierbei die City Dortmunds mit einem umfassenden Angebot an Verwaltungseinrichtungen , Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäften sowie kulturellen Zentren. Die Attraktivität der Innenstadt ergibt sich aus einer wünschenswerten Vielfalt von Nutzungen,die räumlich und quantitativ in einem mehr oder weniger ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

Als Kommunikationsmittelpunkt, Zentrum für das Geschäftsleben, für Gastlichkeit, Bildung, Kultur und Vergnügen, wurde das Erscheinungsbild der Innenstadt geprägt.

Durch eine Reihe geeigneter städtebaulicher Maßnahmen soll diese städtebaulich gewünschte Nutzungsdichte und -vielfalt gestützt und entwickelt werden. Das Netz fußgängerfreundlicher Straßen und Plätze soll erweitert werden, historische Situationen im Stadtbild herausgestellt werden, Orte zum Verweilen und Erleben des städtischen Lebens ausgebaut werden.

Ebenso zeichnet sich ab, daß das Bemühen, die City ebenfalls als Wohnstandort zu aktivieren und damit einer Verödung der Innenstadt nach Geschäftsschluß vorzubauen, vom Erfolg beschieden ist. Damit ist auch die Nutzung einer vielfältigen - auf das Wohnen orientierten - Infrastruktur in der Innenstadt gewährleistet.

Die vorgenannten Überlegungen hat die Stadt Dortmund in ihrem "City-Konzept" schriftlich niedergelegt.

...

Aus diesen teilweise konkurrierenden Ansprüchen an die Nutzung der Dortmunder Innenstadt können jedoch bodenrechtliche Spannungen resultieren. Städtebaulich erheblich sind Spannungen dann, wenn das aus Geschäften und Kaufhäusern, Cafes, Kneipen, Restaurants, Diskotheken, Theater, Lichtspielhäusern und auch Verwaltungsstellen, Sozialeinrichtungen und Büros von Freiberuflern entstandene Nutzungsgefüge und -geflecht in seiner Struktur bedroht wird, d. h. ein Funktionsverlust der City durch eine Strukturveränderung zu befürchten ist.

Gerade die dicht bebaute und dicht genutzte City einer Stadt unterliegt ständiger Veränderung, die teilweise durch bloße Nutzungsänderung hervorgerufen wird. Wenn dieser permanente Prozeß städtebaulich negativ bewertet werden muß, ist die städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan zu sichern (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB, früher § 1 Abs. 3 BBauG).

3. Planerfordernis

Seit Mitte der 70er Jahre ist in Dortmund eine sukzessive Veränderung von Nutzungen innerhalb des Wallringes (City) erkennbar. Es handelt sich hierbei um einerseits die Ansiedlung von Betrieben zur Vorführung von Sex- und Pornodarbietungen sowie zum Verkauf einschlägiger Artikel dieser Branche sowie andererseits den der Kategorie der Vergnügungsstätten angehörenden Spielhallen. Die vorhandene städtebauliche Situation, d. h. das gegebene und gewünschte Nutzungsgefüge, wird durch diese Einrichtungen maßgeblich negativ beeinflußt.

Bisher hat sich gezeigt, daß auf der Grundlage gewerberechtlicher Vorschriften die Ansiedlung von Spielhallen und Einrichtungen der Pornobranche nicht in dem städtebaulich erforderlichen Maße verhindert werden konnte. Auch die Anwendung des § 4 Gaststättengesetz vermag derartige Anlagen und Einrichtungen nicht zu verhindern und negative städtebauliche Folgewirkungen abzuwehren.

Ebensowenig scheint die Bauordnung, und hier insbesondere die Bestimmungen über den Nachweis von notwendigen Stellplätzen, ein ausreichendes Instrument zur Abwehr von unerwünschten Häufungen dieser Nutzungen in der Innenstadt zu sein.Nur in wenigen Fällen konnte trotz strenger Auslegung der Stellplatzrichtlinien ein Nutzungsänderungsantrag abgewehrt werden.

Der Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument, um die städtebauliche Ordnung bei erkannten Fehlentwicklungen wieder herzustellen und negative Folgewirkungen auszuschließen. Der Bebauungsplan ist nur dann das geeignete Instrumentarium, wenn die in ihm getroffenen Regelungen - in diesem Fall zu den hier angesprochenen Nutzungen - auf städtebaulichen Gründen von besonderem Gewicht basieren.

Der Rat der Stadt Dortmund hält es für geboten, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die erkennbaren Gefahren für die städtebauliche Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB, früher § 1 Abs. 3 BBauG) zu bannen, d.h. das Eintreten städtebaulicher Mißstände einerseits durch die negativen Wirkungen von Einrichtungen der sogenannten Pornobranche und andererseits bodenrechtlich relevanter Spannungen durch eine weitere Zunahme von Spielhallen in der City zu verhindern.

...

Nicht zu berücksichtigen sind hingegen solche Gesichtspunkte, die auf die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den in der Rechtsgemeinschaft als maßgeblich anerkannten Ordnungsvorstellungen (sozialethische Wertvorstellung) oder auf den wirtschaftlichen Konkurrentenschutz bezogen sind. Solche Gesichtspunkte können aber insoweit eine städtebauliche Bedeutung erlangen, als sie in die Vorstellung von dem einfließen, was unter einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB (früher § 1 Abs. 6 BBauG) zu verstehen ist und sie zu einem Bevölkerungsverhalten führen können, das auf die städtebauliche Entwicklung spürbar Einfluß nimmt.

Die besonderen städtebaulichen Auswirkungen der verschiedenen og. Nutzungen sind zu differenzieren.

Für die Einrichtung der Sex- und Pornobranche ist generell feststellbar, daß sie durch ihre gewerbliche Ausrichtung auf die unmittelbare und massive Erregung und Befriedigung des Geschlechtstriebes den ethisch-moralischen Normen weiter Teile der Nutzer des städtischen Raumes widersprechen. Der öffentliche Vertrieb und die Darbietung von Pornographie werden nach den Ordnungsvorstellungen weiter Bevölkerungskreise nicht mit anderen Einzelhandelsbetrieben gleichgesetzt, sondern demgegenüber als etwas besonderes empfunden und einem Wirtschaftszweig zugeordnet, der eher am Rande des städtischen Blickfeldes erwartet wird. Im Hinblick auf die einschlägigen Bestimmungen des Jugendschutzes und in Gestalt strafrechtlicher Sanktionsvorschriften unterliegen Vertrieb und Darbietung der Pornographie auch besonderen Auflagen.

Städtebaulich bewirken solche Einrichtungen - allein und vor allem in der Häufung - Bereiche, die in der Wahrnehmung negativ besetzt sind. Diese negative Wirkung städtischen Raumes ist insbesondere im Umfeld kulturell, stadthistorisch und kirchlich geprägter städtebaulicher Situationen in der Innenstadt nicht hinnehmbar. Ebenso ist sie unvereinbar mit der Funktion Wohnen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten usw.). Die von diesen Einrichtungen nachweislich ausgehenden Milieuveränderungen entziehen aber auch dem für die City typischen Geschäftsleben die Grundlage. Die Lagegunst verschlechtert sich, die gute "geschäftliche Adresse" wird verdorben; bei Aneinanderreihung dieser Einrichtungen und Anlagen ist von einem "Abreißen der Einkaufslage" auszugehen.

Für die Spiel- und Automatenhallen lassen sich die städtebaulichen Wirkungen in ähnlicher Weise fassen. Die städtebaulichen Wirkungen - und nur diese sind für die Betrachtung relevant - äußern sich vor allem in einem ökonomisch begründeten Verdrängungsprozeß. Ebenso wie Einrichtungen der Pornobranche sind - der gegenwärtigen gesellschaftlichen Entwicklung entsprechend , d. h. einer immensen Nachfrage nach Spiel als Freizeitbeschäftigung - die Spiel- und Automatenhallen eine ökonomisch starke Nutzung.

Die Betreiber dieser Einrichtungen und Anlagen sind bereit und in der Lage, Höchstmieten zu zahlen. Dadurch sickern diese Betriebe meist an Stelle aufgegebener oder verdrängter anderweitiger Nutzungen (alteingesessene Geschäfte) nach. Am 31.12.86 existierten im gesamten Stadtbereich 179 Spielhallen. 33 Spielhallen, d. h. etwa 1/4 aller bis 1984 (Beginn der Veränderungssperre) genehmigten Vergnügungsstätten dieser Art, lagen im Bereich des Bebauungsplanes In W 109, also in der City.

Den die beschriebene urbane Nutzungsvielfalt ergebenden Einrichtungen ist gemein, daß sie durch ihren überwiegend offenen Charakter zum öffentlichen Leben in den Aufenthaltsbereichen (Straßen und Plätze) beitragen. Spielhallen dagegen werden als geschlossene, dieser städtebaulich gewünschten und der "Stadt innewohnenden Funktion Öffentlichkeit" entgegenstehende Randnutzung aufgenommen.

Weithin feststellbar sind Milieuveränderungen im Umfeld von Spielhallen, deren negative Wirkungen auf umliegende Nutzungen ebensowenig städtebaulich verträglich sind. Die inzwischen bundesweit quantifizierten und qualifizierten sozialen Folgen der ökonomischen Nutzung des Spieltriebes sind in Veränderung des sozialen Besatzes im Umfeld von Spiel- und Automatenhallen feststellbar. Grundsätzlich besteht die Gefahr, daß das städtebauliche Umfeld der Einrichtung von gesellschaftlich unerwünschten Randnutzungen, wie beispielsweise dem privaten Straßenhandel, zur Erzielung von Einnahmen für weiteren Spielbetrieb, besetzt wird ("Grauzone"). Von den Ordnungskräften wird in zunehmendem Maße über Kleinkriminalität zur Erlangung der für das Automatenspiel nötigen Finanzmittel berichtet.

Städtebaulich relvant hierbei, ist der damit verbundene negative Besatz einschlägiger Orte und Räume. Ebenso wie bei der zuvor geschilderten Branche, wird das typische städtische Nutzungsgefüge durch die einzelne, insbesondere jedoch die Häufung dieser Einrichtungen gestört. Aus den schon genannten Gründen ist dies für die verschiedenen innerstädtischen Funktionen und örtlichen Funktionsmischungen aus städtebaulicher Sicht nicht hinnehmbar.

Mit dem sogenannten Ostwallviertel hat sich in Dortmund ein überregionaler Standort hoher Attraktion von Gaststätten, Kneipen und Musikkellern gerade für ein jüngeres Publikum herausgebildet (Vergnügungsviertel). Bisher waren die stadtplanerischen Überlegungen nur auf die Lenkung des immensen An- und Abfahrtverkehrs sowie Parksuchverkehrs in diesem Viertel gerichtet. Die erreichte Häufung solcher Betriebe in einem gleichermaßen mit Wohnnutzung dicht und überwiegend besetzten Quartier, erfordert die Regelung der Zulässigkeit dieser Anlagen für die Zukunft. Die Gaststättenentwicklung in diesem Bereich der City war unter städtebaulichen Gesichtspunkten bisher der Zielsetzung "Belebung der Innenstadt" dienlich. Die immer noch steigende Nachfrage nach Vergnügungsstätten dieser Art kann jedoch mit Blick auf die konkurrierende Nutzung "Wohnen" sich nicht ungehindert in diesem Quartier räumlich niederschlagen. Weitere ungebremste Nutzungsveränderungen in dieser beschriebenen Richtung sind städtebaulich und verkehrlich nicht mehr zu bewältigen.

Die Ausweitung einer Festsetzung - die die Verhinderung weiterer Nutzungsänderungen ermöglicht - auf das Quartier Klosterstraße (Klosterstraßenviertel) trägt der Gefahr Rechung, daß die im Ostwallviertel in der Vergangenheit erfolgte Entwicklung sich hier - aufgrund der stadtstrukturellen Lage - wiederholen könnte.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die unterschiedlichen funktionalen Mischungen der Raumnutzung erfordern die detaillierte - jeweils gebietstypische - Beschreibung von städtebaulichen Gründen zum Ausschluß der beiden eingangs genannten Nutzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Generell sind die unterschiedlichen Raumkategorien wie folgt zu charakterisieren:

a) Hauptfußwegeverbindung in Geschäftslagen der ersten Kategorie zu damit in Verbindung stehende Plätze (I a-Lagen);

b) stadtbildwirksame Räume um Kirchen, hochwertige kulturelle Einrichtungen;

c) verbliebene Wohnstandorte innerhalb des Wallringes;

d) periphere Geschäftsstandorte "zweiter Lage".

...

Zu a) Der - nicht den derartigen Bestand betreffende - Ausschluß von Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme und Sexdarbietungen sowie Spielhallen und Einzelhandelsgeschäften zum Vertrieb pornographischer Schriften, Abbildungen und Sexartikel, gilt für folgende Hauptfußwegeverbindungen und Platzsituationen im zentralen Geschäftsbereich:

Westenhellweg/Ostenhellweg vom Petrikirchhof bis Stefanstraße, Klepping-straße/Kampstraße zwischen Freistuhl und Kuckelke, Hansastraße zwischen Lütge Brückstraße und Hansaplatz, Brückstraße zwischen Helle und Platz von Leeds.

Die beschriebenen Bereicheumfassen die mit Einzelhandelsgeschäften des gehobenen Bedarfs dicht besetzten Teile der City, die wesentlich zum Bedeutungsüberschuß der Stadt Dortmund für die Funktion "Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs" beitragen. Eine Milieuveränderung zum Negativen hin durch die Zulassung von og. Anlagen und Einrichtungen mit ihren benannten Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume, kann zu städtebaulich nicht gewünschten Funktionsverlusten führen. Durch gezielte städtebauliche und stadtgestalterische Maßnahmen werden diese Haupteinkaufsbereiche in ihrer Qualität verbessert, als Orte zum Verweilen und Wahrnehmen des städtischen Geschehens entwickelt (Beispiel: Boulevard Kleppingstraße).

Eine besondere Rolle nimmt in diesem Kontext die Brückstraße ein. Das gesamte Quartier hat seit dem Mittelalter("Bäder") über die Jahrhundertwende ("das sündige Dortmund") eine Tradition als Standort von Vergnügungsstätten unterschiedlichster Art und Niveaus gehabt. Diese - einem überregionalen Zentrum wie der Stadt Dortmund ebenso gebührende Funktion - wird auch heute wieder durch im Umfeld dieser Straße vorfindbare Einrichtungen wahrgenommen (Gerberstraße, Lütge-Brück-Straße, Ludwigstraße, Helle). ~~Der Besatz mit solchen Anlagen in diesem Stadtquartier hat mit Blick auf den gesamten Raum der Innenstadt eine Grenze erreicht, bei deren Überschreiten andere, ebenso ansässige Nutzungen wie Einzelhandel und Wohnen, in ihrem Bestand gefährdet sind.~~

siehe Rückseite

Zu b) Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen sowie Spielhallen und Einzelhandelsgeschäfte zum Vertrieb pornographischer Schriften, Abbildungen und Sexartikel werden in der Umgebung folgender Baulichkeiten ausgeschlossen:

Im visuellen Einwirkungsbereich der Reinoldi- und Marienkirche sowie ihrer Höfe, an der Hansastraße im Umfeld des Museums für Kunst- und Kulturgeschichte, im Umfeld der Petrikirche, im Einwirkungsbereich der Probsteikirche und des zugehörigen Kirchhofes sowie des räumlich angrenzenden Forums.

Die genannten Bereichesind letzte historische Momente einer durch die Bombardements des 2. Weltkrieges fast vollkommen zerstörten historischen Altstadt Dortmunds. Sie sind zentrale Baulichkeiten, die in ihrer Signifikanz zur baulichen Identität dieser Stadt und damit Identifikation der Bürger mit dieser Stadt beitragen.

...

Gemäß der Verfügung des RP Arnsberg vom 25.08.1988 ist in der Begründung auf Seite 5 der letzte Satz im letzten Absatz zu Buchstabe a) gestrichen und durch folgenden Text ersetzt worden:

"Der Besatz mit einem bestimmten Typus von Vergnügungsstätten, allerdings von denen die im Vorgehenden geschilderten Auswirkungen ausgehen, hat in diesem Quartier der Innenstadt, mit Blick auf den gesamten Raum der City, schon längst die Grenzen überschritten, die im Rahmen des planerischen Leitbildes für die City noch tolerierbar sind, Wohnen und Einzelhandel z. B. sind in ihrem Bestand gefährdet.

Die Massierung von Spielhallen und Sexkinos in den letzten Jahren hat hier zu einer real nachweisbaren Gefährdung der erwünschten Nutzungsmischung geführt. Zwar besteht für diese Nutzungen ein garantierter Bestandsschutz, welcher planerisch nicht beeinflußbar ist; es bleibt jedoch Ziel städtischen Handelns, auf verschiedenen Ebenen die oben beschriebene Entwicklungstendenz zu verändern. Dazu gehört zunächst eine Verhinderung der Ausweitung der beschriebenen Nutzungen (Spielhallen, Pornokinos und Sexshops). Sollten diese Nutzungen aufgegeben und damit der Bestandsschutz entfallen, so wäre dies ein ausdrücklich erwünschtes Ergebnis des vorliegenden Bebauungsplanes".

Dortmund, 12/9/88

von der Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Städt. Baudirektor

Infolgedessen waren und sind diese Orte Ausgangspunkt für alle stadtplanerischen Überlegungen zur Rückgewinnung einer für den Bürger erkennbaren, ablesbaren, eindeutig und prägnanten städtebaulichen Gestalt der Innenstadt. Diese im Citykonzept der Stadt Dortmund (s. Anlage 2) festgehaltenen planerischen Absichten stehen derzeit im Umfeld der Reinoldikirche zur Realisierung an. Die Zulässigkeit von besagten Nutzungen gerade im Umfeld dieser Kristallisationskerne des innerstädtischen Lebens widerspricht sowohl den sozialen als auch den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB, früher § 1 Abs. 6 BBauG).

Die im vorhergehenden beschriebenen Milieu- und Strukturveränderungen, die negativen Auswirkungen auf den Charakter des sozial bedeutsamen öffentlichen Raumes im direkten städtebaulichen Umfeld sind auch mit Blick auf die legitimen wirtschaftlichen Interessen der Betreiber dieser auszuschließenden Anlagen nicht hinnehmbar.

Zu c) In folgenden Teilgebieten der City soll die Funktion "Wohnen" in ihrem Bestand geschützt oder fortentwickelt werden:

1. Ostwallviertel

   Dieses Gebiet umfaßt die Bebauung östlich und westlich der Straße "Rosental" (ausgenommen der Eckbebauung Olpe und des Baublocks zwischen Olpe, Rosental und Kleppingstraße), östlich und westlich der Schliepstraße (außer Eckbebauung Ostenhellweg), südlich der Straße "Neben dem Brand", südlich und nördlich der Viktoriastraße und die Baublöcke zwischen den Straßen "Rosental", "Olpe" und "Ostwall".

2. Klosterstraßenviertel

   Dieses Gebiet umfaßt die Bebauung östlich der Stiftsstraße (ausgenommen der Eckbebauungen Schwanenwall und Brüderweg), nördlich (außer Eckbebauung Schwanenstraße) und südlich der Klosterstraße, nördlich und südlich der Straße "Gänsemarkt" (außer Eckbebauung Schwanenwall), östlich und westlich der Straße "Mönchengang" (außer Eckbebauungen Brüderweg) und der Schwanenstraße (außer Eckbebauung Schwanenwall und Brüderweg).

Die von den auszuschließenden Nutzungen (Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen sowie Spielhallen und Einzelhandelsgeschäfte zum Vertrieb pornographischer Schriften, Abbildungen und Sexartikel), ausgehenden Störungen für die Wohnruhe sind auch mit den Qualitätsanforderungen an ein gesundes Wohnen innerhalb einer City in aller Regel nicht zu vereinbaren. Von den beschriebenen Einrichtungen gehen über die meßbaren Umwelteinwirkungen hinaus zudem negative soziale Einflüsse auf das Umfeld der Wohnbebauung aus, die dem Charakter der Nutzung Wohnen also nicht entsprechen, die Wohn- und Lagequalität erheblich einschränken.

Zu d) Alle übrigen Teilbereiche der City (des Bebauungsplanbereiches) sind als Geschäftslagen sogenannter "zweiter Lage" zu bezeichnen. Sie unterliegen bei geringerer Lagegunst, in der Regel verbunden mit geringeren Umsätzen und auch geringerer Mietpreiszahlungsfähigkeit, den ökonomisch stärkeren Nutzungen in der Standortkonkurrenz. Feststellbar und bekannterweise sind insbesondere die Betreiber von Spiel- und Automatenhallen in diese Geschäftslagen eingedrungen. Die Präsenz von Einrichtungen dieser Art führt zu Spannungen, da die noch verbliebenen Geschäfte und Betriebe damit, bedingt durch das neue städtebaulich negative Umfeld, an Attraktivität für die Kundschaft verlieren und sich gleichzeitig der Druck auf Mietpreise erhöht.

Die Funktionsfähigkeit des regionalen Oberzentrums Dortmund wird empfindlich gestört, wenn gerade Geschäfte des speziellen aperiodischen Bedarfes mit einer geringen Mietzahlungsfähigkeit aus dem Innenstadtbereich verdrängt werden. Eine solche Tendenz würde auch die städtebaulich gewünschte weitere Vernetzung der Geschäftslagen erster Kategorie mit den sog. "zweiten Lagen" über attraktive Gestaltungen und Umbau des öffentlichen Raumes konterkarieren. Ein Ausschluß der og. Nutzungen ist daher erforderlich.
Daher wurden folgende Ziele verfolgt:

Ostwallviertel

Auch ein Vergnügungsviertel dieser Art, das mit seinen überaus anziehenden Kneipen, Restaurants, Bistros, Cafes und Musikkellern Bedarfe und Nachfragen über den Bereich der Stadt Dortmund hin abdeckt, gehört funktional sicherlich zur City. Konflikten mit anderen ebenso vorfindbaren und legitimen Nutzungen ist jedoch durch Bebauungsplanung vorzubauen.

Über den geltenden Bestandschutz für genehmigte Vorhaben hinaus ist beabsichtigt, die Zahl der insgesamt zulässigen Gaststätten auf einem Niveau festzulegen, das eine Vereinbarkeit mit der zu respektierenden Wohnruhe für die anliegende Wohnnutzung garantiert.

Klosterstraßenviertel

Für diesen Bereich der City ist eine Entwicklung, wie sie das Ostwallviertel in der Vergangenheit nahm, naheliegend. So sind weitere Schank- und Speisewirtschaften, Kneipen und Bistros hier noch mit der vorrangigen Nutzung "Wohnen" vereinbar. Die unter Punkt 5 der Begründung erläuterte Festsetzung für "Besonderes Wohngebiet" (WB) ermöglicht jedoch eine notwendige Steuerung von Nutzungsänderungen in diesem Sinne.

5. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) - § 7 BauNVO -

Die Baublöcke westlich des Straßenzuges Kleppingstraße/Kuckelke werden - mit Ausnahmen der als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten dortigen Kirchengrundstücke - als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Im Bereich östlich der vorgenannten Straßenachse werden die östliche Bebauung der Kleppingstraße/Kuckelke, die Bebauung entlang des Schwanenwalles sowie die Bebauungen beidseitig des Brüderweges und des Ostenhellweges als "MK" festgesetzt. Diese Bereiche sind mit dem Symbol ◇1◇ gekennzeichnet.
Für sie werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den Kerngebieten (MK) "sonstige Wohnungen" oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind aus der allgemein zulässigen Nutzungsart "Vergnügungsstätten" i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen sowie Spielhallen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind aus der allgemein zulässigen Nutzungsart "Einzelhandelsbetriebe" i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Betriebe zum Vertrieb von pornographischen Schriften und Abbildungen sowie Sexartikeln (sog. Sexshops) nicht zulässig.

...

Besonderes Wohngebiet (WB) - § 4 a BauNVO -

Östlich der Achse Kuckelke/Kleppingstraße werden verschiedene Baugebiete (Ostwall- und Klosterstraßenviertel) als "Besondere Wohngebiete" (WB) festgesetzt. Dies sind überwiegend mit Wohnnutzung besetzte, jedoch durch einige mit dem Wohnen vereinbare kleine gewerbliche Nutzungen geprägte Bereiche. Zur Feststellung der besonderen Eigenart dieser Gebiete wurde im Frühjahr 1986 eine Bestandsaufnahme nach Art der Nutzung durchgeführt, die der Begründung als Anlage 3 beigefügt ist. Diese Bereiche sind mit dem Symbol ◇2◇ gekennzeichnet.
Für sie werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind aus der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart "Vergnügungsstätten" i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen sowie Spielhallen nicht zulässig.

- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind aus den allgemein zulässigen Nutzungsarten "Läden" i. S. des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und "sonstige Gewerbebetriebe" i. S. des § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Betriebe zum Vertrieb von pornographischen Schriften und Abbildungen sowie Sexartikeln (sog. Sexshops) nicht zulässig.

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Nutzungsart "Schank- und Speisewirtschaft" i. S. des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

6. Bestehendes Planungsrecht

- Teilweise rechtsverbindliche Bebauungspläne (103, 105, 106, 108, 109, 117, 119)
- Teilweise "Im Zusammenhang bebauter Ortsteil" (§ 34 BauGB)
- Flächennutzungsplan (F-Plan) 1985
  Darstellungen: Kerngebiete, Wohnbauflächen, Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

In den Bereichen südlich und nördlich Klosterstraße/Gänsemarkt sowie nördlich und südlich der Viktoriastraße weichen die geplanten Festsetzungen des B-Planes In W 109 (Besonderes Wohngebiet - WB -) von den Darstellungen des F-Planes (Kerngebiet) ab. Aus diesem Grunde ist unter der lfd. Nr. 19 das Verfahren zur entsprechenden Änderung des F-Planes eingeleitet worden.

7. Vorgesehene Festsetzungen

Besondere Wohngebiete	(WB)	§ 4 a BauNVO
Kerngebiete	(MK)	§ 7 BauNVO
Flächenfür den Gemeinbedarf		

Für die Dortmunder City soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Baugebiete werden der Art der baulichen Nutzung und der Abgrenzung nach im wesentlichen am Bestand orientiert festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gem.§ 30 BBauG (siehe Punkt 6 "Bestehendes Planungsrecht") und - in den bisher unbeplanten Bereichen - nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

...

8. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a BBauG

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 15.10. - 29.10. 84 durchgeführt. Die erste Offenlegung des B-Planes In W 109 fand in der Zeit vom 18.05. bis 19.06.87 statt.

Die im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren vorgebrachten Äußerungen, Bedenken und Anregungen wurden unter Abwägung aller Belange bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt.

Dortmund, 21/12/87

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.02.1988 bis 22.03.1988 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 6/6/88

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

von der Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 26.05.1988 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 6/6/88

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

von der Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Abteilungsleiter

Anlage 1

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. W 109

B 54

L 664

L 663

K 17

Hauptbahnhof

Hauptpost

Busbahnhof

Union Brauerei

Thier-Brauerei

Neuer Markt

Stadthaus

Gymnasium

Westpark

Rheinische Straße

Lange Straße

Wilhelmstraße

Kampstraße

Bahnhofstr.

Burgtor

Begegnungszentrum Nord

Stadt Mülheim

Propstei-kirche

Berufsschulen

Brügmann-platz

Hansa-platz

Schule

Parkplatz

Parkpl.

Teich

Museum

Aula

Sporthalle

Turnhalle

Straßenverkehrsamt

Postscheckamt

Oberpostdirektion

Postamt

Landeszentralbank

Stadtsparkasse

Stadtarchiv

Stadtbücherei

Stadtbibliothek

Sozialamt

Finanzamt

Gesundheitsamt

Stadttheater

Amtsgericht

Landesbehörden

Stadtwerke

VEW

Polizeiwache

Feuerwache

Feuerwehr

Bunker

Sp Pl

Kirchenstr.

Grüne Str.

Westerbleichstr.

Schützenstr.

Feldherrnstr.

Kesselstr.

Freistr.

Bahnhofstr.

Busbahnhofstr.

Schmiedingstr.

Kampstraße

Westenhellweg

Wallstraße

Hellweg

Hansastraße

Kirchstraße

Ostwall

Ostenhellweg

Brauerweg

Geschwister-Scholl-Str.

Lübecker Str.

Helfenburger Str.

Hafenstraße

Werftstraße

Ruhrorter Str.

Dieselstr.

Ludgeristr.

Ludgerikirche

Petrikirche

Marktkirche

Westenkirche

Reformierte Kirche

Synagoge

Ehrenmal

Denkmal

Brunnen

Teich

Parkplatz

Parkhaus

Tiefgarage

Tankstelle

Omnibusbahnhof

Taxenstand

Fernmeldeamt

Schule

Gymnasium

Berufsschulen

Stadtbücherei

Stadtbibliothek

Stadtarchiv

Stadtsparkasse

Landeszentralbank

Postscheckamt

Oberpostdirektion

Postamt

Finanzamt

Gesundheitsamt

Sozialamt

Amtsgericht

Landesbehörden

Stadtwerke

VEW

Polizeiwache

Feuerwache

Feuerwehr

Bunker

Sporthalle

Turnhalle

Aula

Museum

Straßenverkehrsamt

Stadttheater

Stadthaus

Neuer Markt

Propstei-kirche

Reformierte Kirche

Synagoge

Ehrenmal

Denkmal

Brunnen

Teich

Parkplatz

Parkhaus

Tiefgarage

Tankstelle

Omnibusbahnhof

Taxenstand

Fernmeldeamt

Schule

Gymnasium

Berufsschulen

Stadtbücherei

Stadtbibliothek

Stadtarchiv

Stadtsparkasse

Landeszentralbank

Postscheckamt

Oberpostdirektion

Postamt

Finanzamt

Gesundheitsamt

Sozialamt

Amtsgericht

Landesbehörden

Stadtwerke

VEW

Polizeiwache

Feuerwache

Feuerwehr

Bunker

Sporthalle

Turnhalle

Aula

Museum

Straßenverkehrsamt

Stadttheater

Stadthaus

Neuer Markt

Propstei-kirche

Reformierte Kirche

Synagoge

Ehrenmal

Denkmal

Brunnen

Teich

Parkplatz

Parkhaus

Tiefgarage

Tankstelle

Omnibusbahnhof

Taxenstand

Fernmeldeamt

Schule

Anlage 3

Erdgeschoßnutzungen in den im Bebauungsplan In W 109 festgesetzten "Besonderen Wohngebieten" (WB)

Nutzung	Häufigkeit
Wohnen	12
Ladenlokale	20
Schank- und Speise-wirtschaften	13
Gewerbe	8
kirchliche, soziale, gesund-heitliche Zwecke	3
Parkflächen, Garagen	9
Büro und Verwaltung	9
Leerstand	10

Die Geschosse ab 1. Obergeschoß sind fast ausschließlich durch die Nutzung "Wohnen" belegt.