Begründung

zum Bebauungsplan InW 127

- Johannisborn -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

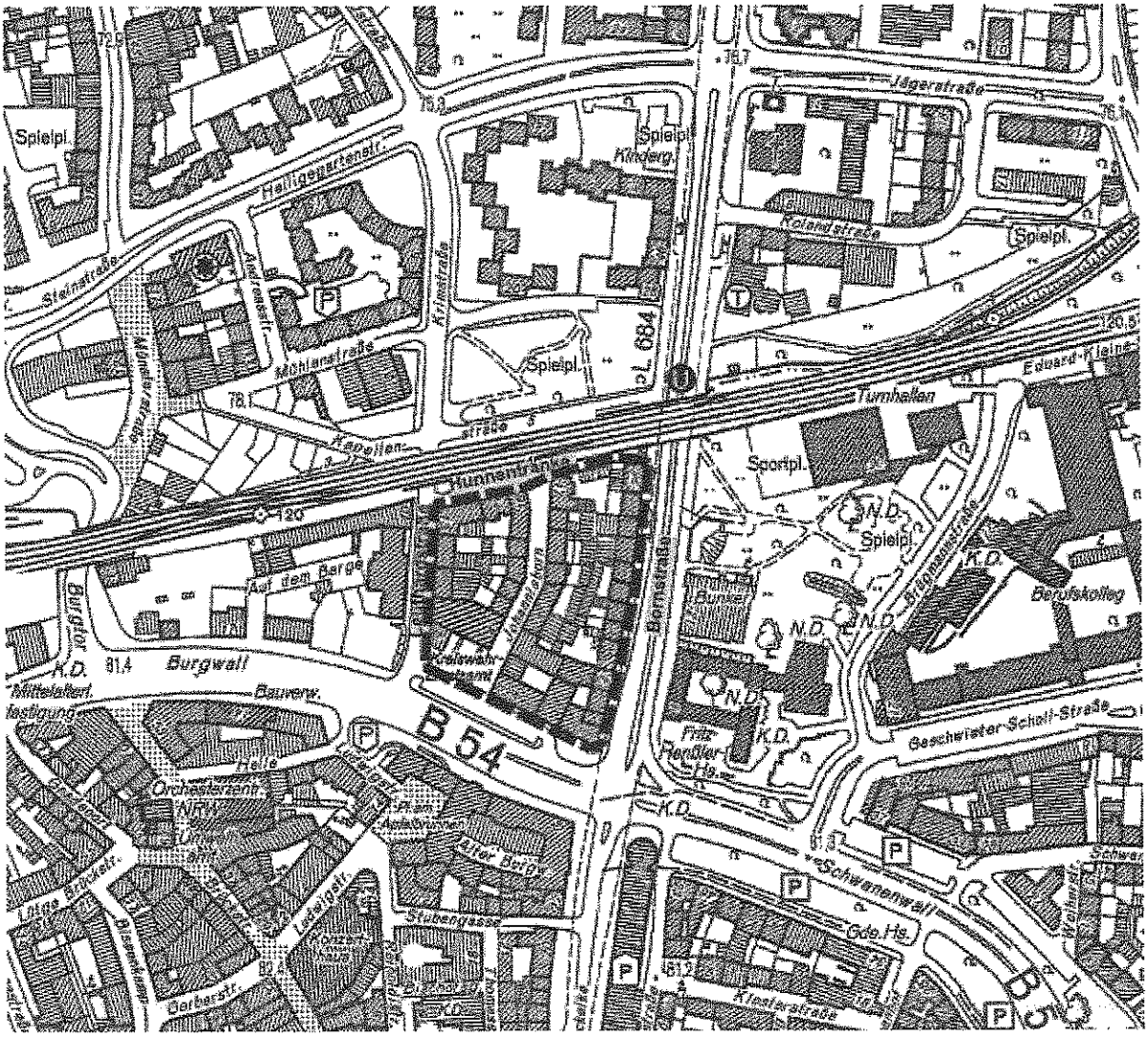
1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Gegenwärtige Situation im Planbereich und in dessen Umfeld	4
3.	Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten	5
4.	Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	6
5.	Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	9
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
5.3	Bauplanungsrecht	9
5.4	Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte	9
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
7.	Verkehrliche Erschließung	10
8.	Geschlechter gerechte Planung (Gender Planning)	12
9.	Barrierefreiheit	12
10.	Sonstiges	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 127 – Johannisborn – umfasst in der Innenstadt-West einen Bereich, der wie folgt abgegrenzt wird:

im Norden	durch die Straße „Hunnentränke“,
im Osten	durch die Westseite der Bornstraße,
im Süden	durch die Nordseite der Straße „Burgwall“ und
im Westen	durch die Ostseite der Leuthardstraße.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanbereichs sind dem Übersichts- und Bestandsplan vom 22.11.2012 zu entnehmen.



2. Gegenwärtige Situation im Planbereich und in dessen Umfeld

Der Stadtbezirk Innenstadt-West umfasst die zentrale Lage der Dortmunder City. Der Planbereich liegt an deren nördlichem Rand außerhalb des Wallrings, westlich der von Norden in die City führenden Bornstraße.

Das Plangebiet um die Straße Johannisborn ist ein innenstadtnahes Mischgebiet, das überwiegend von einer vier- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung mit kleineren Ladenlokalen in den Erdgeschossen an der Bornstraße und an der Leuthardstraße geprägt ist.

Dabei finden sich Nutzungen wie ein Hotel, Gaststätten, Imbissbuden, eine Fahrschule, Friseursalon, Elektro-Kleinteile-Handel, eine Niederlassung der Heilsarmee, eine Niederlassung des „Internationaler Bund" einem freien Träger der Jugend-, Sozial- und Bildungsarbeit e.V. etc. 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 nachgefragt. Bereits heute ist im Quartier eine Spielhalle an der Bornstraße 22 vorhanden. 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 Bornstraße 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. Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Stadterneuerung City, Teilgebiet I".

Die Blockinnenbereiche des Quartiers werden durch Garagenhöfe und teilweise durch den Gebrauch als Lagerfläche für die gewerblichen Nutzungen geprägt.

Nur wenige Meter östlich vom Antragsgrundstück entfernt, auf der Ostseite der Bornstraße, liegt das Fritz-Henßler-Haus, das erste kommunale „Haus der Jugend" in Deutschland. Das Haus steht Jugendlichen und Erwachsenen als Jugendzentrum und als Haus der Bildung offen. Der Veranstaltungssaal des Fritz-Henßler-Hauses wird heute für Veranstaltungen der Sparten Musik, Kino und Theater genutzt.

Hinter dem Fritz-Henßler-Haus, an der Brügmannstraße, ist das Fritz-Henßler-Berufskolleg untergebracht. Hier werden Schüler im Rahmen der dualen Berufsausbildung für Bautechnik, Vermessungstechnik, Holztechnik, Druck- und Medientechnik, Farbtechnik und Raumgestaltung, Schilder- und Lichtreklamehersteller, Brauer und Mälzer, Brenner, Destillateure sowie Chemielaboranten

ausgebildet. Diese Einrichtungen und deren überwiegend minderjährige Nutzer sind vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes zu schützen.

Des Weiteren ist bereits innerhalb eines 500 m – Radius eine größere Spielhalle an der nördlich des Planbereichs gelegenen Rolandstraße vorhanden.

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätten" sind gewerbliche Nutzungen zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen.

Vergnügungsstätten in planungsrechtlicher Bedeutung stehen in engem, untrennbaren Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung. Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Im Vordergrund steht die Frage, in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb einzelner Baugebiete auswirken können. Unter den städtebaulichen Begriff Vergnügungsstätten fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Gruppen sehr unterschiedlicher Vergnügungsweise, die als Unterarten von Vergnügungsstätten bezeichnet werden:

- Nachtlokale jeder Art
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Swinger-Clubs
- Groß- oder Multiplexkinos
- Hochzeitssäle und Festhallen

Gaststätten oder Jugendzentren mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Sexkinos, Striptease lokale, Videopeepshows oder Swingerclubs gehören dagegen unzweifelhaft zu den Vergnügungsstätten. Je nach Ausstattung werden Wettbüros (nur mit Aufenthaltsqualität) und Internetcafés (nur mit auf Computer aufgespielten Programmen des Glücksspiels) zu den Vergnügungsstätten dazugezählt. Auch bei Billardclubs, Bowlingcentern, Tanzlokalen, Varietés und Erotikclubs ist die Zuordnung nicht pauschal möglich und von der jeweiligen

Ausstattung abhängig. Billardcafès bzw. Billardclubs oder Bowlingcenter können sowohl als Vergnügungsstätten als auch als Schank- und Speisewirtschaft bzw. als Anlage für sportliche Zwecke eingestuft werden.

Sexshops (Einzelhandel) sowie Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe (Gewerbebetriebe) zählen ebenso wenig zu den Vergnügungsstätten wie Programmkinos, Kleinkunstbühnen oder Sportcenter (Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke).

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 im Quartier Johannisborn eine Häufung solcher Einrichtungen festzustellen ist, soll von dieser Möglichkeit mit der Aufstellung des Bebauungsplans InW 127 Gebrauch gemacht werden.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes InW 127 ist ein am 15.11.2012 beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingegangener Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung einer Gaststätte (Born-Klause) zu einer Spielautomatenaufstellfläche im Gebäude Bornstraße 22 (AZ 61/5-1-040859). In diesem Gebäude ist bereits eine genehmigte Spielhalle mit 127 qm Fläche vorhanden. Mit dem Antrag sollte diese unter Einbeziehung der Gaststätte und weiterer Räumlichkeiten erweitert werden.

Die Verwaltung hat am 11.02.2013 auf den o.g. Antrag mit einer Zurückstellung des Baugesuchs für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten gem. § 15 Abs. 1 BauGB reagiert, damit die Durchführung der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Rechtliche Grundlage für Zurückstellungsbescheide nach § 15 Abs. 1 BauGB ist der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan InW 127.

Es ist vorgesehen, unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) mittels des Bebauungsplans 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 das gemischtgenutzte Quartier Johannisborn 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 Bebauungsplans 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 Johannisborn steht die Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung der Ladenlokale in den Erdgeschossen im Vordergrund. Dieses citynahe Mischgebiet soll als solches 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-Prozesse", auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Publikumsverkehr, z. T. 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 dies in einem Wegzug Ansässiger mit entsprechendem Anspruch an ihr Standortumfeld und dann weiter zunehmenden Laden- und Wohnungsleerständen oder Verdrängung anderer Mischgebietsnutzungen enden. Es können zumindest teilweise städtebauliche Funktionsverluste der betroffenen Gebiete die Folge sein.

Die Gaststätte, für die eine Nutzungsänderung beantragt ist, würde sich – gemeinsam mit der bestehenden Spielhalle – über die volle Länge des Erdgeschosses des Gebäudes entlang der Bornstraße 22 erstrecken. Die neue und größere Spielhalle würde aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße, die in die Dortmunder City führt, sowie an dem Stadtbahnzugang nicht nur für ihr näheres Umfeld, sondern auch darüber hinaus gehend Stadtbild prägende Auswirkungen haben.

Die Stadtbild prägende Wirkung wäre insofern zusätzlich verstärkt, als sich entlang der Bornstraße in ihrem weiteren nördlichen Verlauf bereits eine räumliche Konzentration von Spielhallen und Sportwettbüros gebildet hat, die sich u.a. in der Nähe des Antragsgrundstücks in der Rolandstraße 3-5 befinden. Hier ist bereits die Spielhallenkette „Manhattan Casino" mit einer großen Spielhalle vertreten.

Die Größenordnung der nun beantragten Spielhalle sowie deren Öffnung zur Bornstraße würde aufgrund der Häufung eine neue, besonders deutliche und im öffentlichen Raum ablesbare Ausprägung bedeuten. Es würde ein weiteres Negativvorbild für die zukünftige Entwicklung der Nutzungen in den Ladenlokalen in diesem räumlichen Bereich errichtet.

Die vorhandene Häufung von Spielhallen entlang dieses Abschnitts der Bornstraße ist in der Lage, bereits ablesbare „trading-down-Effekte" zu verstärken. Dies wäre nicht nur nicht vereinbar mit Bemühungen der Stadt zur generellen städtebaulichen Aufwertung der Innenstadt-Nord und -West. Es würden auch schon erzielte städtebauliche Aufwertungserfolge der vergangenen Jahre gefährdet, wenn sich ein „trading-down-Prozess" durch die Ausbreitung von Nutzungen wie Spielhallen 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 behaftet und aufgrund ihrer Großstrukturen und Störwirkungen unvereinbar mit der Wohnnutzung im ansonsten gemischtgenutzten Quartier.

Daher sollen sämtliche Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die vorhandene und genehmigte Vergnügungsstätte (Spielhalle Bornstraße 22) wird von den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt und genießt Bestandsschutz (vgl. 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 InW 127 die Darstellung:

- Gemischte Baufläche

5.3 Bauplanungsrecht

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB).

5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 127 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 seinem § 1, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Alle übrigen Regelungen innerhalb des Plangebiets sind gemäß § 34 BauGB zu treffen.

Der planungsrechtliche Umgang mit bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen im gesamten Planbereich, wird insofern geregelt, in dem diese Nutzungen und Ansprüche unter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gestellt werden. Dies betrifft im Plangebiet jedoch lediglich die 2008 genehmigte Spielhalle an der Bornstraße 22 (siehe textliche Festsetzung ◇1◇).

Mit dem Ausschluss aller Vergnügungsstätten im Plangebiet wird das Ziel verfolgt, keine weiteren Störpotenziale mehr zu zu lassen 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 wird nicht festgesetzt, da diesbezügliche Regelungen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

7. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr: Das Plangebiet ist direkt von der Bornstraße sowie vom Burgwall 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 innenstadtnahen Lage auch für Fußgänger sehr gut über die Anliegerstraßen erschlossen. Ebenso besteht eine gute Anbindung des Planbereichs an das Radwegenetz.

Öffentlicher Personennahverkehr: Die Anbindung der Fläche an den ÖPNV ist mit der Stadtbahnhaltestelle „Brügmannplatz" der Linie U 42 / U 44 als gut zu bezeichnen.

8. Geschlechter gerechte Planung (Gender Planning)

Bei dem o.g. 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 u.a. 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.

29.01.14

Dortmund, den 29.01.2014

29/01.14

Finger

Städt. Baudirektor