1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

**Änderung Nr. 12
des Bebauungsplanes
In W 202
- Standortzentrum
Dorstfeld-West -**

B e g r ü n d u n g

zur

Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202
- Standortzentrum Dorstfeld-West -

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld-West -)

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

4. Inhalt der Änderung

4.1 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung - BauNVO - 1990

4.2 Ausschluss von Nutzungsarten in Gewerbe- und Mischgebieten

5. Entschädigungsansprüche

6. Kosten

. . .

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld-West -)

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202) umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West, Ortsteil Dortmund-Dorstfeld, das Gebiet zwischen Mallinckrodtstraße (OW III a), Emscher, einem ca. 120 m tiefen Bereich südlich der Höfkerstraße, Arminiusstraße, Wittener Straße, Bahnstrecke Dortmund - Bochum und S-Bahn-Strecke Dortmund-Hbf - Dortmund-Mengede.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 06.02.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan In W 202 trifft folgende Festsetzungen:

Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, jeweils mit Maß der baulichen Nutzung,
öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrün,
öffentliche Grünflächen (Dauerkleingartenanlage, Parkanlage, Kinderspielplätze, Jugendspielplatz),
Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, Kath. Gemeindezentrum mit Kindergarten, soziale und kulturelle Einrichtungen),
Versorgungsflächen

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan In W 202 ist am 06.02.1982 rechtsverbindlich geworden. Ihm liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1977 zugrunde. Der Bebauungsplan setzt u.a. Gewerbegebiete fest, in denen nach der Baunutzungsverordnung 1977 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1500 qm zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung können 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 zur Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Außerdem ist eine städtebaulich auf lange Sicht nicht ausgleichsfähige Schädigung (Verödung) der bestehenden Zentren Dorstfeld und Huckarde zu befürchten, wenn in dem Gewerbegebiet zwischen diesen beiden Zentren Einzelhandel, der an den Endverbraucher gerichtet ist, zugelassen wird. Derartige Auswirkungen sind im Gemeinsamen Runderlass "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)" des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 festgestellt worden.

...

§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nennt beispielhaft die Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

In seiner Sitzung am 26.08.1999 hat der Rat der Stadt das "Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Dortmund" beschlossen, welches u.a. die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion durch Profilierung der Dortmunder City und die Stärkung der Nahversorgung in den Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie in den Wohnquartieren als Einzelziele beinhaltet.

Für den Bebauungsplan In W 202 ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, dass aufgrund der Gewerbegebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich wäre, jedoch für die Zukunft ausgeschlossen werden soll. Dieser Ausschluss soll dadurch erreicht werden, dass der Bebauungsplan im Rahmen der Änderung Nr. 12 auf die Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt werden soll.

Diese Umstellung gilt insbesondere für die festgesetzten Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde.

4. Inhalt der Änderung

4.1 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung - BauNVO - 1990

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 und zusätzliche textliche Festsetzungen (siehe Pkt. 4.2) sollen sicherstellen, dass sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Vermutungsgrenze von 1200 qm Geschossfläche in den Gewerbegebieten niederlassen, da diese Ansiedlungen negative Auswirkungen mit sich bringen.

Künftig sollen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau- NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) gelten, nach denen 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, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 - Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung 1990 - erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit für den gesamten Planbereich.

...

4.2 Ausschluss von Nutzungsarten in Gewerbe- und Mischgebieten

Neben der Umstellung des Bebauungsplanes In W 202 auf die BauNVO 1990 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

"Ausschluss von Nutzungen - geltend für alle GE-Gebiete -:

Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt."

Die eingangs zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Denn bei einer Summierung dieser Nutzungen droht ein Gewerbegebiet in der Regel unter Zurückdrängung des gewollten Gewerbes zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher zu werden, ohne Bezug zu einem bestehenden Zentrum oder einem Wohngebiet zu haben. Ferner würde durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, das letztlich zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrsanlagen führt.

Die Regelung, dass Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich daraus, dass bei derartigen Betrieben die Größe der Verkaufsfläche regelmäßig die des Handwerksbetriebes überschreitet. Gleichwohl ist daraus aber nicht abzuleiten, dass sich hierdurch die dargelegten negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Ortszentren ergeben. Dies gilt ebenso für Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf unterhalb der Vermutungsgrenze von 1200 qm.

...

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf eine solche Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteile untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Im Interesse einer Standortsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe wurde, mit Rücksicht auf die betriebsbedingten Erfordernisse, folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn die vorhandene Geschossfläche dadurch nicht vergrößert wird und negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (u.a. Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in den städt. Nebenzentren und Zentren durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Sortimenten) nicht eintreten und das Vorhaben mit dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept nach Ratsbeschluss aus dem Jahre 1999 vereinbar ist (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)."

Auf der Grundlage der BauNVO sind Vergnügungsstätten in den Teilen von Mischgebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. In den übrigen Teilen der Mischgebiete können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Nutzungsgefüges zu vermeiden, werden die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO in den Mischgebieten wie folgt ausgeschlossen:

"Ausschluss von Nutzungen - geltend für alle Mischgebiete -:

In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes."

...

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan In W 202 ist seit dem 06.02.1982 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 BauGB ergibt sich eine Entschädigungspflicht nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Die geplante Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 greift nicht in den Bestand ein, die vorhandenen Nutzungen genießen also Bestandsschutz.

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 11.10.2002

Ostholt
Ltd. Städt. Verw. Direktor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 14.11.2002 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) der 12. Änderung des Bebauungsplanes InW 202 – Standortzentrum Dorstfeld-West - beizufügen.

Dortmund, den 15.11.2002

Abteilungsleiter

Offenlegungsfassung

1. Ausfertigung

E N T W U R F
der

Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202
- Standortzentrum Dorstfeld-West -

Auf der Grundlage der §§ 2 Abs. 1 und 4 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 mit folgendem Inhalt als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 und umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West, Ortsteil Dortmund-Dorstfeld, das Gebiet zwischen Mallinckrodtstraße (OW III a), Emscher, einem ca. 120 m tiefen Bereich südlich der Höfkerstraße, Arminiusstraße, Wittener Straße, Bahnstrecke Dortmund - Bochum und S-Bahn-Strecke Dortmund-Hbf - Dortmund-Mengede.

§ 2
Inhalt der Änderung

1. Baunutzungsverordnung 1990

   Für den gesamten Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202) gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

2. Ausschluss von Nutzungen - geltend für alle Gewerbegebiete (GE-Gebiete):

   Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf.

   Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen

...

unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn die vorhandene Geschossfläche dadurch nicht vergrößert wird und negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (u.a. Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in den städtischen Nebenzentren und Zentren durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Sortimenten) nicht eintreten (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO).

3. Ausschluss von Nutzungen - geltend für alle Mischgebiete (MI-Gebiete):

In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3
Inkrafttreten

Die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld-West - tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zu dieser Änderung gehört die Begründung vom 15. März 2002

Dortmund,

Dr. Gerhard Langemeyer
Oberbürgermeister

...

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 27.06.2001 nach § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) i.V.m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) beschlossen, den Bebauungsplan In W 202 zu ändern (Änderung Nr. 12) und die Bürger/-innen nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, 20.08.01

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.08.2001 bis 10.09.01 stattgefunden.

Dortmund, 11.09.01

Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 17.04.2002 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, 7.5.02

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 13.05.2002 bis 13.06.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 24.06.02

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diese Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.

Dortmund,

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 in Kraft getreten.

Dortmund,

Abteilungsleiter

1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

Offenlegungsfassung

**Änderung Nr. 12
des Bebauungsplanes
In W 202
- Standortzentrum
Dorstfeld-West -**

1. Ausfertigung

Entwurf

B e g r ü n d u n g

zur

Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202
- Standortzentrum Dorstfeld-West -

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld-West -)

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

4. Inhalt der Änderung

4.1 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung - BauNVO - 1990

4.2 Ausschluss von Nutzungsarten in Gewerbe- und Mischgebieten

5. Entschädigungsansprüche

6. Kosten

...

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld-West -)

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 12 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202) umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West, Ortsteil Dortmund-Dorstfeld, das Gebiet zwischen Mallinckrodtstraße (OW III a), Emscher, einem ca. 120 m tiefen Bereich südlich der Höfkerstraße, Arminiusstraße, Wittener Straße, Bahnstrecke Dortmund - Bochum und S-Bahn-Strecke Dortmund-Hbf - Dortmund-Mengede.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 06.02.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan In W 202 trifft folgende Festsetzungen:

Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, jeweils mit Maß der baulichen Nutzung,
öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrün,
öffentliche Grünflächen (Dauerkleingartenanlage, Parkanlage, Kinderspielplätze, Jugendspielplatz),
Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, Kath. Gemeindezentrum mit Kindergarten, soziale und kulturelle Einrichtungen),
Versorgungsflächen

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan In W 202 ist am 06.02.1982 rechtsverbindlich geworden. Ihm liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1977 zugrunde. Der Bebauungsplan setzt u.a. Gewerbegebiete fest, in denen nach der Baunutzungsverordnung 1977 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1500 qm zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung können 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 zur Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Außerdem ist eine städtebaulich auf lange Sicht nicht ausgleichsfähige Schädigung (Verödung) der bestehenden Zentren Dorstfeld und Huckarde zu befürchten, wenn in dem Gewerbegebiet zwischen diesen beiden Zentren Einzelhandel, der an den Endverbraucher gerichtet ist, zugelassen wird. Derartige Auswirkungen sind im Gemeinsamen Runderlass "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)" des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 festgestellt worden.

...

§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nennt beispielhaft die Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

In seiner Sitzung am 26.08.1999 hat der Rat der Stadt das "Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Dortmund" beschlossen, welches u.a. die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion durch Profilierung der Dortmunder City und die Stärkung der Nahversorgung in den Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie in den Wohnquartieren als Einzelziele beinhaltet.

Für den Bebauungsplan In W 202 ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, dass aufgrund der Gewerbegebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich wäre, jedoch für die Zukunft ausgeschlossen werden soll. Dieser Ausschluss soll dadurch erreicht werden, dass der Bebauungsplan im Rahmen der Änderung Nr. 12 auf die Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt werden soll.

Diese Umstellung gilt insbesondere für die festgesetzten Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde.

4. Inhalt der Änderung

4.1 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung - BauNVO - 1990

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 und zusätzliche textliche Festsetzungen (siehe Pkt. 4.2) sollen sicherstellen, dass sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Vermutungsgrenze von 1200 qm Geschossfläche in den Gewerbegebieten niederlassen, da diese Ansiedlungen negative Auswirkungen mit sich bringen.

Künftig sollen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau- NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) gelten, nach denen 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, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 - Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung 1990 - erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit für den gesamten Planbereich.

...

4.2 Ausschluss von Nutzungsarten in Gewerbe- und Mischgebieten

Neben der Umstellung des Bebauungsplanes In W 202 auf die BauNVO 1990 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

"Ausschluss von Nutzungen - geltend für alle GE-Gebiete -:

Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt."

Die eingangs zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Denn bei einer Summierung dieser Nutzungen droht ein Gewerbegebiet in der Regel unter Zurückdrängung des gewollten Gewerbes zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher zu werden, ohne Bezug zu einem bestehenden Zentrum oder einem Wohngebiet zu haben. Ferner würde durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, das letztlich zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrsanlagen führt.

Die Regelung, dass Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich daraus, dass bei derartigen Betrieben die Größe der Verkaufsfläche regelmäßig die des Handwerksbetriebes überschreitet. Gleichwohl ist daraus aber nicht abzuleiten, dass sich hierdurch die dargelegten negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Ortszentren ergeben. Dies gilt ebenso für Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf unterhalb der Vermutungsgrenze von 1200 qm.

...

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf eine solche Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteile untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Im Interesse einer Standortsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe wurde, mit Rücksicht auf die betriebsbedingten Erfordernisse, folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn die vorhandene Geschossfläche dadurch nicht vergrößert wird und negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (u.a. Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in den städt. Nebenzentren und Zentren durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Sortimenten) nicht eintreten (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)“

Auf der Grundlage der BauNVO sind Vergnügungsstätten in den Teilen von Mischgebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. In den übrigen Teilen der Mischgebiete können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Nutzungsgefüges zu vermeiden, werden die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO in den Mischgebieten wie folgt ausgeschlossen:

"Ausschluss von Nutzungen - geltend für alle Mischgebiete -:

In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes."

...

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan In W 202 ist seit dem 06.02.1982 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 BauGB ergibt sich eine Entschädigungspflicht nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Die geplante Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 greift nicht in den Bestand ein, die vorhandenen Nutzungen genießen also Bestandsschutz.

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 15.03.2002

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes InW 202 – Standortzentrum Dorstfeld-West - und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) auf die Dauer eines Monats vom 13.05.2002 bis 13.06.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 24.06.2002

Abteilungsleiter