Begründung

zur Änderung Nr. 14 des Bebauungsplanes In W 202 – Standortzentrum Dorstfeld-West –

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 14 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 – Standortzentrum Dorstfeld-West -)

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

3. Inhalt der Änderung

4. Entschädigungsansprüche

5. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 14 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 – Standortzentrum Dorstfeld-West –

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 14 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. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan In W 202 aus dem Jahre 1982 war von dem Gedanken geleitet, der stagnierende Bevölkerungsentwicklung und dem begrenzten Wirtschaftswachstum vor dem Hintergrund eines Sanierungsgebietes entgegen zu treten. Von daher regelte der Bebauungsplan ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher und wohnbaulicher Entwicklung. Insbesondere sollte die Planung dazu beitragen, die vorhandene Bevölkerung in Unterdorstfeld zu stabilisieren bzw. zu steigern. Neben der Entwicklung eines attraktiven Ortskerns und zusätzlichen Wohnbauflächen sollten auch genügend wohnungsverträgliche und wohnungsnahe Gewerbeflächen angeboten und gesichert werden.

Als der Bebauungsplan 1982 rechtskräftig wurde, waren die an den Wohnbereichen Unterdorstfelds nördlich anschließenden Gewerbegebiete im wesentlichen realisiert. Es handelte sich zum großen Teil um Verkaufs- und Auslieferungslager. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet liegenden Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass eingeschränkt, so dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich bleibt. Die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 aus dem Jahre 2002 regelte, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitution wurde nicht beschlossen. Auf Grund dieser fehlenden Festsetzungen konnten sich in den Gewerbegebieten entlang der Arminiusstraße Spielhallen etablieren (Arminiusstraße 51 und 52), die bereits heute eine unerwünschte Anhäufung im städtebaulichen Gefüge darstellen. Des Weiteren beabsichtigt ein Vorhabenträger eine sogenannte „Lasergame-Anlage“ im Bereich Walter-Welp-Straße/Wischlinger Weg zu betreiben. Eine solche Anlage wird nach der richterlichen Rechtssprechung als Vergnügungsstätte eingestuft, da sie mehr dem Vergnügen als der Leibesertüchtigung dient.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, um die Gewerbegebiete für ihre eigentliche Zweckbestimmung, der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, zu bewahren. Eine Flächeninanspruchnahme durch Diskothekbetriebe, Spielhallen, Lasergame-Anlagen oder ähnliche Nutzungen soll dadurch vermieden werden. Gleichzeitig wird mit dem Nutzungsausschluss das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen, zum Beispiel von Spielhallen oder Sexkinos auf ihr Umfeld zu verhindern. Diese Nutzungen können auch bereits bei vereinzeltem Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen.

. . .

In der Folge können sogenannte „trading-down-Prozesse“ (eine qualitative Abwertung) auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (zum Beispiel Lärm, Publikumsverkehr, Milieubildung) auch zu einer ablehnenden Haltung standortsuchender oder bereits ansässiger Gewerbebetriebe gegenüber einem ganzen Standortumfeld führen. Diese Prozesse können sich insbesondere bei einer räumlichen Konzentration weiterer entsprechender Vergnügungsstätten deutlich verstärken. In letzter Konsequenz kann dieses zu einem Wegzug ansässiger Gewerbebetriebe mit höherem Anspruch an ihr Standortumfeld oder einem Ausbleiben neuer Ansiedlungen führen. Die Folge wäre ein zumindest teilweiser Funktionsverlust eines Gewerbestandortes mit der sich anschließenden Notwendigkeit, neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet mit entsprechendem Flächenverbrauch und öffentlichem Investitionsaufwand auszuweisen. Zudem könnten städtebauliche Aufwertungserfolge der vergangenen Jahre gefährdet werden.
Die im Bereich des Bebauungsplanes In W 202 auf dem Grundstück Arminiusstraße 52 befindliche Spielhalle erhält nach § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz und kann nicht mehr in Frage gestellt werden, da sie auf Grund einer rechtmäßigen Baugenehmigung errichtet worden ist.
Bordelle werden planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eingestuft. Die Ansiedlung von Bordellen und ähnlichen der Prostitution dienenden Betrieben könnte im Vergleich mit Vergnügungsstätten mit kommerziellem Angebot sexueller Inhalte ähnliche oder sogar noch weiter gehende negative städtebauliche Folgen für das Plangebiet haben. Um wie oben beschriebene „trading-down-Prozesse“ oder Belastungen benachbarter, erwünschter gewerblicher Nutzungen zu vermeiden, wird mit der Änderung Nr. 14 des Bebauungsplanes In W 202 das Ziel verfolgt, in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Bordelle auszuschließen. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.
Sexkinos und Striptease-Bars sind zwar in der Regel als Vergnügungsstätten einzustufen und damit ohnehin von dem Nutzungsausschluss derselben erfasst. Um jedoch auch nicht eindeutig als Vergnügungsstätten einzustufende Vorhaben mit ähnlichem Charakter und entsprechenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gebietes („trading-down“-Prozesse) zu verhindern, sollen „Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme oder Sexdarbietungen“ klarstellungsweise auch als Unterart von Gewerbebetrieben in Zukunft ausgeschlossen werden.

3. Inhalt der Änderung

Ausschluss von Nutzungen – geltend für alle Gewerbegebiete (GE-Gebiete) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 sowie in den Geltungsbereichen der Änderung Nr. 10 und 11 des Bebauungsplanes In W 202.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. IS. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548)

Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausschluss von Prostitution in den Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe, in denen Prostitution ausgeübt wird (Bordelle) und Betriebe zur Vorführung von pornographischen Filmen und Sexdarbietungen nicht zulässig. In den Gewerbegebieten ist die Wohnungsprostitution ebenfalls nicht zulässig.

Erweiterter Bestandsschutz

(§ 1 Abs. 10 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548), § 31 Abs. 1 BauGB)

Bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück Arminiusstraße 52, Gemarkung Dorstfeld, Flur 1, Flurstück 1134 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dabei ist lediglich eine Erweiterung von nicht dem Spielbetrieb dienenden Nebenräumen, d.h. Abstellräume, Flure, sanitäre Anlagen, Treppen zulässig.

Erweiterungen der dem Spielbetrieb dienenden Betriebsfläche inklusive des Aufsichtsbereiches sind nicht zulässig. Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen sind nur unter Beachtung des § 2 der textlichen Festsetzung und des § 2 Abs. 2 der Änderung Nr. 12 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 202 zulässig.

§ 2 Abs. 2 der Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld-West - hat folgenden Wortlaut:

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 Gewerbebetriebsteilen 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 (unter anderem Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in den städtischen Nebenzentren und Zentren durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Sortimenten) nicht eintreten und das Vorhaben mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept nach dem Ratsbeschluss aus dem Jahre 1999 vereinbar ist (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO).

. . .

4. **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 Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird.

Die vorgesehene Änderung Nr. 14 des Bebauungsplanes In W 202 greift nicht in den Bestand ein, die vorhandenen Nutzungen genießen also Bestandsschutz.

5. **Kosten**

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 21.02.2014

P o p p e n s i e k e r
Städt. Oberbaurat