Begründung

zum Bebauungsplan

In W 206 -Kortental- Änderung Nr. 2

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

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

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Gegenwärtige Situation im Planbereich..... 3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans 3
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen..... 5
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes..... 5
4.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes..... 5
4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte..... 6
4.5 Masterplan Vergnügungsstätten..... 6
5. Inhalte der Änderung des Bebauungsplans..... 6
6. Flächenbilanzierung 7
7. Kosten..... 7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes In W 206 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 206. Der Planbereich umfasst folgenden räumlichen Geltungsbereich:

Im Osten endet das Plangebiet an der Ostseite des Flurstückes „Gemarkung Dorstfeld, Flur 2, Flurstück 1603“.
Nach Norden bilden die südliche Straßenseite der ,,Grundstraße“ sowie die Flurstücke ,,Gemarkung Dorstfeld, Flur 2, Flurstücke 1809, 86, 1907, 1844, 575 die ungefähre Grenze, wobei Teile des Flurstück 575 im Plangebiet liegen.
Im Süden endet das Plangebiet entlang der nördlichen Straßenseite der Straße, „Kortental“ bis zur östlichen Seite des Flurstücks ,,Gemarkung Dorstfeld, Flur 2, Flurstück 114“.
Die westliche Planbereichsgrenze bildet die Ostseite der „Karl-Funke-Straße“.

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

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Der Bebauungsplanes In W 206 - Kortental - setzt zwei Kerngebiete (MK) fest, die sich von der Ostseite der Karl-Funke-Straße nach Osten erstrecken. Innerhalb des unmittelbar an der Karl-Funke-Straße liegenden Kerngebietes befindet sich ein ehemaliges Verwaltungsgebäude. Hier schließt sich unmittelbar ein weiteres Kerngebiet (MK) an, dieses Kerngebiet ist derzeit unbebaut und eine Grünfläche. Im südlichen Bereich der Karl-Funke-Straße befinden sich eine private und eine öffentliche Grünfläche. Östlich dieser Grünflächen sind Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, auf denen sich eine städtische Kindertagesstätte und ein städtisches Hallenbad (Westbad) befindet. Zwischen den Gebäuden liegt auf einer festgesetzten Grünfläche ein Bolzplatz. Die im Bebauungsplan In W 206 ausgewiesene Festwiese wird als Grabeland genutzt. Hieran grenzen Tennisplätze an.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Konkreter Anlass für die Änderung Nr. 2 ist ein aktueller Antrag auf Vorbescheid in der Karl-Funke-Straße 44 (Aktenzeichen Nr. 61/5-1-043193, Antragseingangsdatum 28.05.2015) für die Nutzungsänderung des Erdgeschosses eines ehemaligen Bürogebäudes in einem der beiden Kerngebiete zu einer sogenannten Paintball-Anlage. Paintball-Anlagen sind kommerziell betriebene Freizeiteinrichtungen, in denen die Besucher bzw. Nutzer mit Farbkugeln verschießenden Waffen aufeinander Jagd machen. Ziel ist das Abschießen, das heißt die gespielte Tötung der oder des jeweiligen Kontrahenten. Teilweise treten Teams gegeneinander an, so dass auch kriegsähnliche Situationen simuliert werden.

Paintball-Anlagen werden zu den sogenannten Vergnügungsstätten gezählt, zu denen auch Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale, Sexkinos und auch Laser-Tag-Anlagen gehören. In letzteren wird anstelle von Farbkugeln mit Lichtstrahlen aufeinander geschossen.

Vergnügungsstätten sind auch bereits bei vereinzeltem Auftreten in der Lage, imageschädigende Auswirkungen bis hin zur Milieubildung auf ihre Umgebung

auszuüben und letztlich städtebaulich wirksame Abwertungsentwicklungen im Sinne von „trading-down-Prozessen“ einzuleiten. Diese Abwertungsprozesse, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Publikumsverkehr, z. T. auch Milieuausbildung) auftreten, 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 sowie Sexshops als Einzelhandelsbetriebe 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 bordellartiger Betriebe auftauchen. Um diese Folgen zu vermeiden, wird mit der Änderung Nr. 21 des Bebauungsplanes In W 206 auch das Ziel verfolgt, in den ausgewiesenen Kerngebieten bordellartige Gewerbebetriebe und Sexshops 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 erheblichen Teil Flächen für Nutzungen aus, die entweder - wie im Fall der Gemeinbedarfseinrichtung für die Kindertagesstätte - unmittelbar für eine Nutzung durch Kinder oder - wie im Fall der für sportliche Zwecke vorgesehenen Grünflächen und der Gemeinbedarfsfläche für das Hallenbad - mittelbar für die Nutzung durch Kinder und Jugendliche vorgesehen sind. Die Kindertagesstätte grenzt unmittelbar an das Grundstück der beantragten Paintball-Anlage. Das Hallenbad liegt etwas weiter östlich.

Der Ausschluss der oben aufgeführten Nutzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan In W 206 - Kortental - dient insbesondere dem Schutz dieser Einrichtungen und steht damit im Einklang mit den Zielen und städtebaulichen Bewertungskriterien des 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 vor einer Ansiedlung in ihrem unmittelbaren Umfeld vor.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes In W 206 - Kortental - 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 Kerngebiete. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, bordellartiger Betriebe und Sexshops wird nur ein Teil des bisher planungsrechtlichen zulässigen Nutzungskatalogs erfasst. Dieser Nutzungsausschluss stellt lediglich eine Feinsteuerung da, von der die Zweckbestimmung der ausgewiesenen Kerngebiete nicht betroffen ist.

Ursprünglicher Zweck der Ausweisung der Kerngebiete ist gemäß der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Errichtung von Verwaltungs- und Bürogebäuden. Diese Zulässigkeit soll auch weiterhin bestehen bleiben, so dass der angestrebte Nutzungsausschluss gleichzeitig dem Erhalt der beiden Baugebiete für diesen Nutzungszweck dient.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem 18.08.2004 rechtswirksame Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt den Planbereich überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im nordwestlichen Bereich wird ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellungen ,,Industriegebiet“ und ,,Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportflächen“.

Die im Bebauungsplan In W 206 festgesetzten Kerngebiete (MK) sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, sondern in die Industriegebiets-Darstellungen integriert, da dort Flächen unterhalb einer Größe von nicht 2 ha gesondert dargestellt werden.

4.3 Festsetzung des Bebauungsplanes

Der seit dem 29.01.1981 rechtskräftige Bebauungsplan In W 206 - Kortental - einschließlich der Änderung Nr. 1 enthält folgende Festsetzungen:

Kerngebiet (MK), untergliederte Höchstgeschoßanzahl, GRZ 1,0, GFZ gegliedert, Ausschluss sonstiger Wohnungen

Grünflächen; in Form von:

- Öffentliche Grünflächen (gärtnerische Anlagen)
- Öffentliche Grünflächen (Jugendspielplatz-Bolzplatz)
- Öffentliche Grünfläche (Festwiese)
- Private Grünfläche (gärtnerische Anlage)

- Private Grünfläche mit Baum – und Strauchbepflanzung

- Private Grünfläche -Tennisanlage-

Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen:

- Kindertagesstätte/Kindergarten

- Jugendheim

- Hallenbad

4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 206 liegt außerhalb des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

4.5 Masterplan Vergnügungsstätten

Mit dem Masterplan Vergnügungsstätten, der im Jahre 2014 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen wurde, 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, aus dem sich für Bebauungspläne ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen ableiten lassen.

5. Inhalte der Änderung des Bebauungsplans

Baunutzungsverordnung von 1990

Im Rahmen der Änderung Nr. 2 erfolgt die Umstellung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans In W 206 -Kortental- auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 geändert wurde.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

In den festgesetzten Kerngebieten des Bebauungsplans In W 206 - Kortental- sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausschluss von Bordellen und anderen der Prostitution dienenden Betriebe

Im Plangebiet sind Gewerbebetriebe, in denen Prostitution ausgeübt wird (Bordelle) und bordellartige Betriebe sowie Betriebe zur Vorführung von pornographischen Filmen und Sexdarbietungen als Unterart der gemäß § 7 Nr.3 BauNVO zulässigen Nutzungsart „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ nicht zulässig. Im Plangebiet ist die Wohnungsprostitution ebenfalls unzulässig.

Ausschluss von speziellen Einzelhandelsbetrieben

Sexshops als Unterart der gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe“ sind im Plangebiet nicht zulässig.

6. Flächenbilanzierung

Die Größen und Zuschnitte der bisher bereits im Bebauungsplan In W 206 - Kortental - ausgewiesenen Flächen und Baugebiete werden im Rahmen der Änderung Nr. 2 nicht verändert, so dass die bisherige Flächenbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin Gültigkeit besitzt.

7. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, 01.09.2016

F i n g e r
Ltd. Städt. Baudirektor