B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan InW 217
- Rheinische Straße, Teilbereich West -

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 217
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Ziele und Zwecke der Planung
3.1 Masterplan Einzelhandel
3.2 Einzelhandelszentren im Einwirkungsbereich des Plangebiets
3.2.1 City von Dortmund
3.2.2 Ortsteilzentrum Dorstfeld
3.2.3 Quartiersversorgungszentrum „Westpark/Rheinische Straße“
3.2.4 Ortsteilzentrum „Möllerbrücke“
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 217

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 217 - Rheinische Straße, Teilbereich West - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt West beiderseits der Rheinischen Straße den Bereich nördlich der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG, östlich des Grundstückes Rheinische Straße 246 und östlich der Emscher, westlich, südlich und östlich der ehemaligen Fabrikationshalle der Thyssen Krupp GmbH und südlich der Werksbahn über die Huckarder Straße.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Gebiet entlang der Rheinischen Straße ist ein innenstadtnahes Wohn- und Mischgebiet, die Nordseite der Straße ist teilweise durch leer stehende Industriehallen gekennzeichnet. Östlich des Versorgungsamtes besteht die Blockrandbebauung aus einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Die Rheinische Straße ist die wichtigste Verkehrsverbindung von der City zu den westlichen Stadtteilen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Masterplan Einzelhandel

Auf der Grundlage des vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet, des Nahversorgungskonzeptes für Dortmund und des Konzeptes für die drei großen Dortmunder Sondergebietsstandorte wurde im Jahre 2004 der Masterplan Einzelhandel vom Rat der Stadt Dortmund verabschiedet.

Der Masterplan Einzelhandel bildet einen Rahmen zur stadtverträglichen Bewältigung des Strukturwandels im Einzelhandel. Im Masterplan werden klare Aussagen formuliert, wo und in welcher Form in Dortmund eine weitere Einzelhandelsentwicklung möglich sein soll und wo sie besonders erwünscht und unterstützt wird. Der Masterplan lenkt die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf die im Plan definierten Standorte der City, Stadtbezirke und Ortsteile. Dabei ist es Ziel, die nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen langfristig zu erhalten. Außerdem soll die flächendeckende Nahversorgung sichergestellt werden, die sich auf die bestehenden Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie integrierte Nahversorgungsstandorte stützt.

Der Masterplan Einzelhandel baut auf dem multizentrischen Raum- und Siedlungsschwerpunktmodell aus den 70er Jahren auf, das für Dortmund bis heute seine Gültigkeit hat. Auf dieser Grundlage nimmt die City von Dortmund die oberzentrale Funktion wahr, während die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren jeweils für ihren Einzugsbereich und ihrer Funktion entsprechend die Versorgung vor Ort in den Stadtteilen sicherstellen.

Neben der Stärkung des Oberzentrums Dortmund soll der Einzelhandel zur nachhaltigen Stärkung der City und der gewachsenen Nebenzentren beitragen. Damit sollen nicht nur Jahrhunderte alte Traditionen der Einzelhandelsansiedlungen, sondern auch die Lebendigkeit, Attraktivität und Lebensqualität in den Zentren gestärkt werden. Dazu sollen Einzelhandelsinvestitionen auf die integrierten Zentren gelenkt werden. Insgesamt soll eine zentrenorientierte Versorgungsstruktur mit einer sinnvollen Arbeitsteilung zwischen der City, den Stadtbezirkszentren und den bestehenden Sondergebieten entstehen.

Zur Umsetzung der o.g. Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel, dass Einzelhandelsansiedlungen –mit wenigen Ausnahmen – nur innerhalb der im Nahversorgungskonzept und Flächennutzungsplan abgegrenzten städtebaulich integrierten Zentrenlagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren zulässig sind. Diese werden jeweils nach Stadtbezirken im Masterplan Einzelhandel dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes InW 217 liegt im unmittelbaren Einzugsbereich sowohl der City von Dortmund als auch der Ortsteilzentren von Dorstfeld und „Möllerbrücke“ sowie des Quartiersversorgungszentrums „Westpark/Rheinische Straße“. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet würden nach dem Masterplan zu Kaufkraftverlusten in den bestehenden Zentren führen und damit zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung beitragen. Auf der heutigen rechtlichen Grundlage des § 34 BauGB wären im Bereich der Rheinischen Straße zwischen dem Ortsteilzentrum Dorstfeld und Dorstfelder Brücke zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen möglich, die aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation auch bevorzugt genutzt würden. So hat sich bereits im Bereich gegenüber des Versorgungsamtes an der Rheinischen Straße eine nicht integrierte Einzelhandelsagglomeration angesiedelt. Diese umfasst einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt sowie einen Textildiscounter. Nach dem Masterplan Einzelhandel ist diese Agglomeration gemessen an dem Nachfragepotential deutlich überdimensioniert. Es sind schädliche Kaufkraftabflüsse aus dem Dorstfelder Ortsteilzentrum zu befürchten. Der tatsächliche Leerstand auch von kleineren Läden im Dorstfelder Ortsteilzentrum, aber auch im angrenzenden, östlich der Dorstfelder Brücke vorhandenen Quartiersversorgungszentrum „Westpark/Rheinische Straße“ bestätigt diesen negativen Entwicklungstrend. Aus diesem Grunde soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass im Bereich zwischen dem Ortsteilzentrum Dorstfeld und der Dorstfelder Brücke die Ziele des Masterplanes Einzelhandel umgesetzt werden.

3.2 Einzelhandelszentren im Einwirkungsbereich des Plangebietes

3.2.1 City von Dortmund

Die City von Dortmund ist das oberzentrale Versorgungs- und Dienstleistungszentrum der Stadt. Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich der City. Mit einem Anteil von 24,9 % bzw. 0,83 Mrd. Euro am gesamten Dortmunder Einzelhandelsumsatz ist sie der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Dortmund. Die Angebotsstruktur der Dortmunder City ist durch die Qualität und Differenziertheit der Waren gekennzeichnet. Die City ist in allen innenstadttypischen Kernsortimenten stark besetzt. Eine hohe Bedeutung besitzt lt. Masterplan dabei eine qualitative Profilierung der Dortmunder City gegenüber den Nachbarkommunen durch die Ansiedlung spezialisierter Sortimente, innovativer Angebotsformen und hochwertiger Angebotssegmente, die nicht in den Mittelzentren zu finden sind. Der Masterplan nennt als Ziel für die Entwicklung der City neben der Verbesserung der Erreichbarkeit und Erhöhung der Erlebnis-

qualität die maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen, insbesondere zur Ansiedlung konkurrierender Angebote und neuer Trends. Ein zusätzlicher Kaufkraftverlust durch zusätzliche Angebote insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten oder im Bereich neuer Trends hätte eine weitere Schwächung der City zur Folge.

3.2.2 Ortsteilzentrum Dorstfeld

An den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes InW 217- Rheinische Straße, Teilbereich West - grenzt westlich das Ortsteilzentrum Dorstfeld, welches direkt im Kreuzungsbereich des Dorstfelder Hellwegs mit der Wittener Straße bzw. der Arminiusstraße liegt. Das Ortsteilzentrum ist einem starken Wettbewerbsdruck durch bestehende, nicht integriert gelegene Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsagglomerationen u.a. einem Ladenzentrum im Plangebiet ausgesetzt. Außerdem liegt die City von Dortmund relativ nah zum Ortsteilzentrum Dorstfeld. Diese Situation wirkt sich bereits heute städtebaulich negativ aus. Teilweise stehen die vorhandenen Läden insbesondere im östlichen Bereich des Dorstfelder Ortsteilzentrums leer. Ein Vollsortimenter (Edeka) direkt am Wilhelmplatz hat im Frühjahr 2004 seinen Geschäftsbetrieb eingestellt. Deshalb sind sowohl groß- wie auch kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen auf das gewachsene Ortsteilzentrum zu konzentrieren, um auch einen Beitrag zur Beseitigung der Leerstände zu leisten und v.a. nicht zu weiteren Leerständen zu führen. Im Rahmen einer dem Nahversorgungskonzept des Masterplans Einzelhandel zugrunde gelegten Einzelhandelsuntersuchung sind umfangreiche Ansiedlungsbedarfe für das Dorstfelder Ortsteilzentrum in nahezu allen Sortimenten berechnet worden (vgl. Dr. Hesse & Partner GmbHZ (Dez. 2003) Die Zentrenstruktur der Stadt Dortmund). Der im Gutachten berechnete Bedarf sowie die mittlerweile erfolgte Betriebsaufgabe im Lebensmittelbereich legen eine deutliche Erweiterung des vorhandenen Angebots nahe. Zumindest ein größerer Lebensmittelanbieter sollte im Zentrum vorhanden sein. Darüber hinaus hält das Gutachten für das Dorstfelder Zentrum Ansiedlungsbedarfe für Fachgeschäfte, also auch kleinteilige Angebote bzw. Einzelhandelsbetriebe, fest. Den Ansiedlungsbedarfen entsprechend formuliert das Nahversorgungskonzept bzw. der Masterplan Einzelhandel die Vorgabe, dass auf keinen Fall die Ansiedlungsbedarfe an Standorten abseits des Zentrums realisiert werden sollten, da sonst zentrenschädliche Kaufkraftabflüsse zu erwarten sind. Zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelanbieters (Vollsortimenter) im Ortsteilzentrum wird derzeit ein VEP erstellt.

3.2.3 Quartiersversorgungszentrum „Westpark/Rheinische Straße“

Östlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Rheinischen Straße das Quartiersversorgungszentrum „Westpark/Rheinische Straße“. Hier bestehen ein größerer Supermarkt und zwei Discounter sowie kleinteilige Anbieter mit einem Sortiment, das überwiegend dem täglichen Bedarf dient. Der Masterplan sieht hier im wesentlichen die Sicherung der vorhandenen Strukturen vor, die erst in den letzten Jahren durch die Modernisierung eines Ladenzentrums gestärkt worden sind. Die Modernisierung des Ladenzentrums erfolgte auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diesen Bereich. Allerdings besteht im Bereich der Rheinischen Straße 71 ein Leerstand von Ladenlokalen.

3.2.4 Ortsteilzentrum „Möllerbrücke“

Das Ortsteilzentrum „Möllerbrücke“ befindet sich mit seinem Schwerpunkt am Sonnenplatz, südöstlich des Plangebietes. Hier liegt der Angebotsschwerpunkt deutlich im kurzfristigen Bedarf mit zwei Supermärkten, wobei kleinteilige Anbieter in innenstadttypischen Sortimenten das Angebot des täglichen Bedarf ergänzen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Ortsteilzentrum ist gemäß § 34 BauGB vorhanden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Masterplan Einzelhandel hat der Rat der Stadt Dortmund das Ziel der Stärkung der City und der gewachsenen Nebenzentren beschlossen. Zur Umsetzung dieses Ziels muss eine auf die integrierten Standorte ausgerichtete räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Hierzu ist eine eindeutige Regelung bezüglich der Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Zentren nach Masterplan Einzelhandel) und an allen weiteren Standorten außerhalb der integrierten Lagen erforderlich. Daher wurde zur Feinsteuerung des Einzelhandels die Erstellung einer „Dortmunder Sortimentsliste“ in Auftrag gegeben, die sich auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten bezieht.

Basierend auf einer Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes und einer umfassenden Analyse der örtlichen Situation sowie der Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen und des neuen § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) wurde gutachterlich eine an den konkreten örtlichen Gegebenheiten begründete Sortimentsliste erstellt. Diese stellt differenziert dar, welche Sortimente für Dortmund nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind (Gutachten des Büros für Regionalanalyse, Dortmund aus März 2007 mit Nachtrag aus Nov. 2007).

Zur Erhaltung und Entwicklung der o.g. zentralen Versorgungsbereiche und der City und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung setzt der Bebauungsplan unter Anwendung der o.g. „Dortmunder Sortimentsliste“ nach § 9 Abs. 2a BauGB folgendes fest:

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten **nicht zulässig**:

Branche	**Sortimentsbezeichnung**
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische und orthopädische Artikel, Parfümeriewaren, Drogerieartikel, Kosmetika, Körperpflegemittel, Apotheke
Bekleidung	Bekleidung, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren für Bekleidung und Wäsche
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden)
Hausrat, Glas, Porzellan	Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Kunstgegenstände, Bilderrahmen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation	Beleuchtungsartikel, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Foto, Optik	Foto, Optik
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Bücher, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bücher und Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Spielwaren, Hobbys	Musikinstrumente und Musikalien, Spielwaren
Sport, Camping	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
Baumarkt-Sortimente	Blumen, Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere

Die o.g Liste enthält Branchenbezeichnungen, die allerdings nur eine zusätzliche Information zur besseren Zuordnung der Sortimente darstellen sollen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf die in der Liste aufgeführten Sortimentsbezeichnungen. So werden z.B. die Branchen Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation genannt, tatsächlich nicht zulässig sind aus diesen Branchen aber nur Beleuchtungsartikel, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone. Unter dem Begriff Zubehör der Unterhaltungselektronik fallen auch DVD-Spielfilme, Musik-CD`s, Schallplatten sowie nicht bespielte CD`s und DVD´s.

Zur alleinigen Versorgung des Gebietes sollen kleinere Betriebstypen zulässig sein, die keine über die unmittelbare fußläufige Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion haben. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan fest, dass nach § 9 Abs. 2a BauGB ausnahmsweise folgende Betriebstypen im Plangebiet zulässig sind:

- Kiosk,
- Bäckerei,
- Fleischerei,
- Apotheke.

Generell genießen sämtliche vorhandenen und genehmigten Nutzungen und Anlagen **Bestandsschutz**, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen, entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen erlaubt.

Im Plangebiet befinden sich einige Betriebe, die im geplanten Nutzungskatalog nicht mehr zulässig wären, aber einen **erweiterten Bestandsschutz** gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO erhalten sollen. Um eine Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie der vorhandenen Betriebe zu vermeiden, wird den unten benannten Einrichtungen die ausnahmsweise Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zugestanden. Dies muss betriebswirtschaftlich zum Fortbestand notwendig sein und begründet werden. Nutzungsänderungen sind nur im Sinne des § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes InW 217 ausnahmsweise zulässig.

Nach einer Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (ohne die o.g. Betriebstypen Kiosk, Bäckerei, Fleischerei und Apotheke), die am 12.11.2007 durch das Stadtplanungsamt durchgeführt wurde, genießen folgende Betriebe den erweiterten Bestandsschutz:

Name	Adresse	Sortiment	Gemarkung Dortmund, Flur ... , Flurstück ...
WH Gebrauchtwaren Center Inh. W. Holtkamp	Rheinische Straße 132/134	gebrauchte Möbel, Elektroartikel	Flur 12, Flurstücke 145, 146
Aksaray-Market 2006	Rheinische Straße 154	Nahrungs- und Genussmittel	Flur 12, Flurstück 353
Getränkeland 2000	Rheinische Straße 186	Getränke	Flur 12, Flurstücke 48, 49, 51, 177, 341
Kik-Textilien	Rheinische Straße 184	Bekleidung	Flur 12, Flurstücke 48, 49, 51, 177, 341
dm-Markt	Rheinische Straße 182	Drogerieartikel	Flur 12, Flurstücke 48, 49, 51, 177, 341
Aldi	Joachimstraße 4	Nahrungs- und Genussmittel	Flur 12, Flurstücke 48, 49, 51, 177, 341
Select Shop Shell Tankstelle	Rheinische Straße 199	Nahrungs- und Genussmittel	Flur 54, Flurstück 605
CAN-Market	Rheinische Straße 137	Nahrungs- und Genussmittel	Flur 54, Flurstück 197
Güler Market	Rheinische Straße 129	Nahrungs- und Genussmittel	Flur 54, Flurstück 212

Die aufgelisteten Betriebe sind mit ihren baulichen Anlagen im Bebauungsplan mit einem Raster und mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichnet.

Der gesamte Planbereich ist ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich hier um einen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, in dem nur noch Baulücken geschlossen werden können.

5. Kosten

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, 21.01.2008

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor