Begründung

zur Änderung Nr. 8

des Bebauungsplans Lü 112n

- Ortszentrum Lütgendortmund -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich 3

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten 6

4. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes 8

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 10

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 10

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 10

5.3 Bauplanungsrecht 11

5.4 Landschaftsplan Dortmund-Mitte 12

5.5 Informelle Planwerke und sonstige Initiativen 12

6. Inhalte des Bebauungsplans 14

7. Umweltbelange 14

8. Kosten 15

9. Entschädigungsansprüche 15

10. Flächenbilanzierung 15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Lü 112n -Ortszentrum Lütgendortmund- (bekannt gemacht am 13.11.1992).

Damit umfasst diese Bebauungsplanänderung im Stadtbezirk Lütgendortmund - Ortsteil Lütgendortmund- den Bereich zwischen der Ostseite der Provinzialstraße (B 235) von Einmündung Werner Straße bis Provinzialstraße Nr. 141, der Nordseite der Kaubomstraße, der Westseite des Grundstückes Kaubomstraße 3 und deren geradlinigen Verlängerung nach Norden, der Nordseite des Grundstückes Limbecker Straße 76, der Nordostseite der Limbecker Straße, der Nordwestseite der Westermannstraße, der Südwestseite der Grundstücke Westermannstraße 79 und 81, der Nordwestseite der Grundstücke Westermannstraße 81 – 71, der Westseite der Grundstücke Schönstraße 4 – 16, der Nordwestseite der Grundstücke Schönstraße 18 – 22, der Nordostseite der Volksgartenstraße einschließlich eines Teilstücks im südlichen Bereiches des Flurstückes 1081, Gemarkung Lütgendortmund, Flur 3, Nordseite der Grundstücke Westermannstraße 45, 35, 35a und 35b, Ostseite der Grundstücke Westermannstraße 35, 35a, 33 und 33a, der Südseite der Westermannstraße, vor den Grundstücken Westermannstraße 17 und 15 auf der Nordseite der Westermannstraße, der Ostseite der Grundstücke Westermannstraße 10 und 12, der Ostseite des Flurstücks 11, Gemarkung Lütgendortmund, Flur 5, der Ostseite des Grundstücks Keplerstraße 10, der Nordseite der Keplerstraße, der Westseite des Bezirksfriedhofes Lütgendortmund, der Ostseite des Grundstückes Lütgendortmunder Straße 121, der Südseite der Lütgendortmunder Straße, der Ost- und Südseite des Grundstückes Lütgendortmunder Straße 134 und 134a, der Westseite der Grundstücke Frohnauer Weg 7 – 1, der Nord- und Westseite des Grundstückes Steglitzeck 1 - 5, der Nord- und Ostseite des Grundstückes Lütgendortmunder Hellweg 179 und 181, der Südseite des Lütgendortmunder Hellweges sowie der Nordseite des Rheinlanddammes (B 1/A 40) bis zur Provinzialstraße (B 235).

Die Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst nahezu vollständig das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Im Westen des Dortmunder Stadtgebietes liegt der Stadtbezirk Lütgendortmund. Der Ortsteil Lütgendortmund ist das Zentrum des Stadtbezirks, nimmt fast ein Drittel

dessen Fläche ein und hält die bezirkszentralen Einrichtungen vor. Der Ortskern wird durch Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs, vornehmlich in den Erdgeschossen, sowie durch Wohnnutzungen geprägt. Im Süden des zentralen Bereichs, an der Lütgendortmunder Straße, ist zur Stärkung der Versorgungsfunktion und zur Bindung der lokalen Kaufkraft ein Lebensmittelvollsortimenter geplant. Für die Schaffung des dafür erforderlichen Planrechts wurde die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Lü 112n durchgeführt. Lütgendortmund ist ein belebtes und attraktives Zentrum mit einem vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiemix. Zahlreiche kleinere und größere Geschäfte prägen das Ortszentrum und bieten ein umfangreiches und vielseitiges Angebot. Das Ortszentrum steht im Wettbewerb mit dem Sondergebietsstandort Indupark, der nur knapp 3 km entfernt liegt. Von der gesamten Verkaufsfläche des Stadtbezirk Lütgendortmund (114.500 m²) liegen 73 % innerhalb dieses Konkurrenzstandorts. Das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund sowie angrenzende Bereiche wurden in der Vergangenheit mit Fördermitteln städtebaulich aufgewertet und es wurden zahlreiche Maßnahmen in dem 44 ha großen „Sanierungsgebiet Ortskern Lütgendortmund" umgesetzt. Zum Zeitpunkt einer Erhebung, die im Rahmen des Masterplans Einzelhandel 2013 durchgeführt worden ist, existierten neun kleinflächige Leerstände. Der Einzelhandel erstreckt sich im Zentrum überwiegend um den weitläufigen Heinrich-Sondermann-Platz und entlang der Limbecker Straße, von der der westliche Teil als Fußgängerzone gestaltet ist. Mittwochs und samstags findet der Wochenmarkt auf dem Heinrich-Sondermann-Platz statt. Darüber hinaus sind im Zentrum verschiedene Dienstleistungsangebote (u.a. Ärzte und Banken) sowie Gastronomiebetriebe vorhanden. Am Marktplatz befindet sich das Amtshaus, daneben die katholische Kirche St. Maria-Magdalena. Der katholische Kindergarten St. Magdalena liegt nordwestlich des Marktplatzes an der Straße Marienborn. Die evangelische Bartholomäus-Kirche im Bereich der Westricher Straße. Nördlich an den zentralen Bereich des Ortskerns angrenzend befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarf (Heinrich-Böll-Gesamtschule und Dellwigschule), aber auch Grünflächen (Volksgarten).

Lütgendortmund ist durch die S-Bahnlinie 4 gut an andere Stadtteile angebunden. Der Kopfbahnhof der S-Bahnlinie befindet sich unterhalb des Marktplatzes. Südlich des Marktplatzes liegt der Busbahnhof, der von zahlreichen Buslinien angefahren wird. Der Ortskern von Lütgendortmund ist über diverse Verkehrsstraßen, u.a. die Martener Straße, die Lütgendortmunder Straße und die Limbecker Straße erreichbar. Lütgendortmund besitzt eine eigene Autobahnanschlussstelle der A40, über die die

Nachbarstädte erreichbar sind. Über die Provinzialstraße B 235 sind die Stadtgebiete von Castrop-Rauxel und Bochum angebunden.

Im Stadtbezirkszentrum von Lütgendortmund befinden sich bereits heute insgesamt vier Spielhallen sowie drei Wettbüros. Dabei konzentrieren sich im Umfeld des zentralen Heinrich-Sondermann-Platzes auf einer Länge von ca. 100 m zwei Spielhallen und ein Wettbüro im Bereich der als Fußgängerzone ausgeprägten Limbecker Straße bzw. Werner Straße. Für die Spielhalle Werner Straße 4 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Sportwettbüro gestellt, der jedoch zwischenzeitlich zurückgezogen wurde. In der folgenden Übersicht und nachfolgenden Tabelle sind die Vergnügungsstätten im Ortskern Lütgendortmund und dem angrenzenden Bereich dargestellt:

Übersicht der Vergnügungsstätten im Ortskern von Lütgendortmund



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Art	Name	Adresse	Planungsrecht
Spielhalle	Play In	Limbecker Straße 27-29	Ortszentrum
Spielhalle	Spiel König	Limbecker Straße 34	Ortszentrum
Wettbüro	Tipbet	Werner Straße 2	Ortszentrum
Wettbüro	Fox Bet	Lütgendortmunder Straße 130	Mischnutzung
Wettbüro	Tipico	Lütgendortmunder Straße 138	Mischnutzung

Quelle: Masterplan Vergnügungsstätten, S. 63-66 (Daten wurden aktualisiert und ergänzt durch eine Begehung im Juni 2016)

Anmerkungen: Die Auflistung stellt die Vergnügungsstätten dar, die im Rahmen des Masterplans Vergnügungsstätten (ergänzt durch die o.g. Begehung) vorgefunden wurden. Abweichungen der Genehmigungslage von der Auflistung sind u.U. möglich.

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätten" sind gewerbliche Nutzungen zu verstehen, die auf verschiedene Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten. Vergnügungsstätten in planungsrechtlicher Bedeutung stehen in engem 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 dem 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

Gaststätten oder Jugendzentren mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Sexkinos, Stripteaselokale, Videopeepshows oder Swingerclubs gehören dagegen unzweifelhaft zu den Vergnügungsstätten. Auch zählen Multiplex-/ Großkinos sowie bestimmte Hochzeitssäle/Festhallen zu 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 Billardcafés bzw. Billardclubs oder 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.

Vergnügungsstätten sind durch den Verordnungsgeber nicht in Form einer abschließenden Abgrenzung/Auflistung eindeutig definiert. Teilweise ist durch Rechtsprechung entschieden, ob es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, teils fehlen Gerichtsurteile. Im Masterplan Vergnügungsstätten sind einzelne Einrichtungen drei Anlagenbereichen zugeordnet und diese werden als Vergnügungsstätte oder als sonstige Einrichtung eingestuft:

Einrichtungen		Vergnügungsstätte	Sonstige Einrichtung (Einzelhandelsbetrieb, sonstiger Gewerbebetrieb, Schank- oder Speisewirtschaft, Anlage für kulturelle oder sportliche Zwecke)
SPIEL	Spiel-/Automatenhalle	✓	
	Casino	✓	
	Wettbüro	(✓)	(✓)
	Internetcafé	(✓)	(✓)
FREIZEIT / „KULTUR"	Diskothek	✓	
	Tanzlokal/-café	(✓)	(✓)
	Hochzeitssaal	✓	
	Nachtlokal mit „kulturellem" Schwerpunkt	✓	
	Varieté	(✓)	(✓)
	Multiplexkino	✓	
	Programmkino		✓
	Bowlingcenter	(✓)	(✓)
	Billardclub	(✓)	(✓)
EROTIK	Stripteaselokal	✓	
	Videoshow	✓	
	Sexkino	✓	
	Saunaclub/Erotikclub	(✓)	(✓)
	Swingerclub	✓	
	Wohnungsprostitution		✓ (Gewerbe/Wohnen)
	Bordell		✓ (Gewerbe)
	Erotikfachmarkt/Sexshop		✓ (Einzelhandel)
✓: eindeutige Zuordnung als Vergnügungsstätte oder als Sonstige Einrichtung (✓): vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig			

Quelle: Masterplan Vergnügungsstätten Stadt Dortmund, Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Januar 2014, Dortmund, S. 12

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. Das BauGB bietet hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten die Möglichkeit, Vergnügungsstätten oder nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festzusetzen, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen zu verhindern.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen kann die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Hat die Gemeinde in Bezug auf Vergnügungsstätten eine bereits eingetretene oder zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklung festgestellt, die nur im Wege der Planung bewältigt werden kann, so ergibt sich daraus ein konkretes Planerfordernis, dem die Gemeinde nachzukommen hat. Dabei sind u.a. auch die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung), Nr. 4 (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche), Nr. 5 (Baukultur, Denkmalschutz, Ortsbild), Nr. 6 (Gottesdienst, Seelsorge) und Nr. 8 (Wirtschaft) zu berücksichtigen.

Konkreter Anlass für die Änderung Nr. 8 war ein am 21.12.2015 beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingegangener Antrag (AZ: 61/5-3-046517) auf Nutzungsänderung einer Spielhalle (Werner Straße 4) zu einem Sportwettbüro, der jedoch zwischenzeitlich zurückgezogen wurde. Das Ladenlokal, für das eine Nutzungsänderung beantragt worden war, liegt an unmittelbar südlich des Heinrich-Sondermann-Platzes. Aufgrund der exponierten Lage (Wegeverbindung zwischen Lütgendortmunder Zentrum und Busbahnhof) hat die bestehende Spielhalle und hätte das beantragte Sportwettbüro nicht nur für das nähere Umfeld, sondern auch darüber hinaus gehend ortsbildprägende Wirkung. Die Bebauungsplanänderung soll – unabhängig von dem zurückgezogenen Bauantrag Werner Straße 4 – zum Abschluss gebracht werden, um künftige Anträge für Vergnügungsstätten verhindern zu können.

Der planungsrechtliche Ausschluss von Vergnügungsstätten bedarf einer Rechtfertigung durch spezielle städtebauliche Gründe. Die Befürchtung einer städtebaulichen Fehlentwicklung in den festgesetzten Kern- und Mischgebieten, die Sorge um den Attraktivitätsverlust des durch Einzelhandel geprägten Stadtbezirkszentrums und die Verhinderung des „trading-down" Effekts sind Gründe für die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplans Lü 112n. So können Vergnügungsstätten auch bereits bei vereinzeltem Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen. Durch Vergnügungsstätten können Mitbewerber über höhere Mietzinsleistungen verdrängt werden. In der Folge können Abwertungsprozesse, sogenannte „trading-down" Prozesse, auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichem 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 enden. Es können zumindest teilweise städtebauliche Funktionsverluste der betroffenen Gebiete die Folge sein. Dies würde die Sanierungsmaßnahmen, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des Stadtbezirkszentrums geführt haben, konterkarieren.

Der Ortskern soll vor Abwertungsprozessen und vor einer Häufung von Vergnügungsstätten geschützt, das Stadtbezirkszentrum gestärkt und damit die weitere Entwicklung der für die verbrauchernahe Versorgung notwendigen Nutzungen gesichert werden, um auch künftig die lokale Versorgung der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Gerade ältere Anwohner würden sich durch den Wegfall der verbrauchernahen Versorgung vor Probleme gestellt sehen, da lange Wege zum Einkauf zurückzulegen wären.

Bei der städtebaulichen und sozialräumlichen Bewertung von Vergnügungsstätten sind auch die im Planbereich gelegenen Kirchen, Schulen, Kindergärten und Spielplätze etc. als sensible Einrichtungen zu berücksichtigen, die und deren überwiegend minderjährige Nutzer vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes, auch unter Berücksichtigung der Sicht- und Laufbeziehungen, möglichst geschützt

werden sollten. Im Plangebiet sind zahlreiche Einrichtungen dieser Art vorhanden, wie bspw. Schulen, Kindergärten und Spielplätze.

Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, etwa durch die Abschottung dieser Einrichtungen in Form verklebter Schaufensterfronten, soll verhindert werden. Zudem sollen die störempfindlichen Nutzungen im Ortszentrum und dessen Nachbarschaft vor einer Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten oder vor den störenden Einflüssen, etwa durch Lärmbelästigungen, geschützt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient im vorliegenden Fall folglich dem städtebaulichen Ziel, die zu befürchtenden, schwerwiegenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten insgesamt auf die städtebauliche Ordnung in Lütgendortmund zu verhindern. Der Ausschluss soll zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Quartiersentwicklung beitragen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird den Zielsetzungen des Masterplans Vergnügungsstätten und des Masterplans Einzelhandel Rechnung getragen (s. Kapitel 5).

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg vom 18.08.2004, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund – Kreis Unna – Hamm) stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Lü 112n – Ortskern Lütgendortmund – als Allgemeinen Siedlungsbereich und Schienenverkehr für den überregionalen und regionalen Verkehr - Bestand - dar.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält für den im Kapitel 1 genannten Geltungsbereich folgende Darstellungen:

- Kerngebiet,
- Siedlungsschwerpunkt (SSP), Stufe 2, Stadtbezirkszentrum,
- Gemeinbedarffläche (Bildungseinrichtung, soziale Einrichtung),
- Wohnbaufläche,
- Flächen für den Schienenverkehr und Hauptverkehrsstraßen und
- Grünfläche (Parkanlage).

Durch diese Änderung des Bebauungsplans Lü 112n wird die Art der baulichen Nutzung nicht grundlegend geändert. Es wird lediglich die Nutzungsart „Vergnügungsstätten" als unzulässig erklärt. Daher (sowie aufgrund den nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP) ist die Bebauungsplanänderung als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

5.3 Bauplanungsrecht

Der Bereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lü 112n, der im Jahr 1992 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan Lü 112n wurde mehrfach geändert, wobei die Änderungen 1994 (Änderungen Nr. 2 und 3), 1999 (Änderung Nr. 4), 2005 (Änderung Nr. 5 und 6) und 2016 (Änderung Nr. 7) rechtskräftig wurden.

Vergnügungsstätten sind aus dem System der gewerblichen Einrichtungen der BauNVO herausgenommen und stellen seit der BauNVO-Novelle von 1990 eine eigenständige Gruppe städtebaulicher Nutzungen dar. Im Bebauungsplan Lü 112n sind große Teile des Zentrums als Kerngebiet (MK) festgesetzt. In dem Bebauungsplan sind die angrenzenden Bereiche als Mischgebiete (MI) bzw. Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Vergnügungsstätten sind in einem MK-Gebiet (§ 7 BauNVO) allgemein zulässig. In einem MI-Gebiet (§ 6 BauNVO) richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die Vergnügungsstätte kerngebietstypisch[1] oder nicht-kerngebietstypisch[2] ist. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in den Teilen von MI-Gebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. In überwiegend durch Wohnnutzung geprägten MI-Gebieten können sie ausnahmsweise zulässig sein. In einem WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die planungsrechtliche Situation im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Gebietstyp	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Allgemeine Wohngebiete	Unzulässig
Mischgebiete mit Schwerpunkt Wohnen	Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig

[1] Kerngebietstypische Vergnügungsstätten besitzen als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich (überörtlicher Einzugsbereich) und sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Beispiele: Varietébühnen, Automatenspielhallen mit einem Schwellenwert über rd. 100 m² Nutzfläche, Multiplexkinos, Diskotheken und typische Nachtlokale wie Tanzbars oder Stripteaselokale.

[2] Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleinere Spielhallen unter einem Schwellenwert von rd. 100 m² Nutzfläche. Sie dürfen nur Stadtteilcharakter haben und folglich nicht auf ein größeres Einzugsgebiet abzielen.

Mischgebiete mit Schwerpunkt Gewerbe	Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig
Kerngebiete	Uneingeschränkt zulässig
Flächen für Gemeinbedarf	Unzulässig
Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel (Änderung Nr. 7; Lebensmittelvollsortimenter)	Unzulässig

5.4 Landschaftsplan Dortmund-Mitte

Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen. In der Darstellungskarte ist der Entwicklungsraum 7.21 südwestlich des Busbahnhofs mit dem Ziel dargestellt, die gegenwärtige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung zu erhalten.

5.5 Informelle Planwerke und sonstige Initiativen

Masterplan Vergnügungsstätten

Mit der verstärkten Präsenz von Spielhallen, Wettbüros und Internetcafes gehen in deren direktem Umfeld und im öffentlichen Raum städtebaulich unerwünschte Begleiterscheinungen einher. Insofern bestand für die Stadt Dortmund die Notwendigkeit, ein strategisches Handlungskonzept zu erarbeiten, durch das negative Auswirkungen eingeschränkt und Ansiedlungen neuer Vergnügungsstätten besser gesteuert werden können. Mit dem durch den Rat der Stadt Dortmund im Jahr 2014 beschlossenen Masterplan Vergnügungsstätten[3] 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, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Nach dem Masterplan weist der Stadtbezirk Lütgendortmund mit insgesamt 22 Vergnügungsstätten die höchste Zahl an Vergnügungsstätten aller Außenstadtbezirke auf. Im Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt vier Spielhallen sowie drei Wettbüros. Diese konzentrierten sich im Umfeld des zentralen Heinrich-Sondermann-Platzes. Laut des Masterplans ist im Bereich der Werner Straße die Qualität des Einzelhandelsbesatzes befriedigend. Das städtebauliche Umfeld in Verbindung mit

[3] Masterplan Vergnügungsstätten Stadt Dortmund, Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Januar 2014, Dortmund

vereinzelten Leerständen und einer mittleren baulichen Qualität wird hier als labil eingestuft. Im Bereich der Limbecker Straße ist die bauliche Qualität des Umfeldes gehoben sowie der Einzelhandelsbesatz tendenziell hochwertig, so dass hier stabile städtebauliche Verhältnisse vorzufinden sind. Gemäß des Masterplans ist die Lütgendortmunder Straße, in der sich östlich des Busbahnhofs zwei weitere Wettbüros befinden, durch einen qualitativ befriedigenden Einzelhandelsbesatz, vereinzelte Leerstände sowie eine mittlere bauliche Qualität gekennzeichnet. Insgesamt ist das städtebauliche Umfeld hier labil.

Im Masterplan werden die verschiedenen Bereiche (sogenannte „schutzwürdige Stadträume") aufgeführt, innerhalb derer die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht wünschenswert ist. Das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund zählt hierzu. „Zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und zur Vermeidung der Zunahme des ohnehin bereits hohen Vergnügungsstättenbesatzes sollen weitere Vergnügungsstätten aus dem Spiel- und Erotikbereich nicht zugelassen werden" (Masterplan Vergnügungsstätten, S. 128).

Masterplan Einzelhandel

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund im Jahr 2000 beschlossen, einen Masterplan Einzelhandel als Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten. Der daraufhin im Jahr 2004 vom Rat beschlossene Masterplan Einzelhandel liegt mittlerweile in einer fortgeschriebenen Fassung[4] vor. Nach dem aktuellen „Masterplan Einzelhandel" umfasst das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund im Wesentlichen den Heinrich-Sondermann-Platz und die umliegenden Straßenzüge. Es hat ein vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und –tiefe mit Schwerpunkt im überwiegend kurzfristigen Bedarf. Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, Gesundheit und Körperpflege bilden die Schwerpunkte. Das Stadtbezirkszentrum umfasst 39 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 7.300 m² Verkaufsfläche. Als Magnetbetriebe fungieren u.a. Rewe, Center Shop Netto, Kik und Penny. Ein zweimal wöchentlich stattfindender Wochenmarkt auf dem Heinrich-Sondermann-Platz ergänzt das Angebot. Der Masterplan empfiehlt, das Stadtbezirkszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.

[4] Masterplan Einzelhandel, Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund, Junker+Kruse, März 2013, Dortmund

6. Inhalte des Bebauungsplans

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden Vergnügungsstätten aus den im Kapitel 4 genannten Gründen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO in den Kern- und Mischgebieten ausgeschlossen:

Gebietstyp	Zulässigkeit bisher	Zulässigkeit zukünftig
Mischgebiete mit Schwerpunkt Wohnen	Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig	Unzulässig
Mischgebiete mit Schwerpunkt Gewerbe	Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig	Unzulässig
Kerngebiete	Uneingeschränkt zulässig	Unzulässig

Mit dem Ausschluss aller Vergnügungsstätten werden auch die Unterarten Festsäle, Diskotheken und Multiplexkinos ausgeschlossen, also auch solche Vergnügungsstätten, die nicht unbedingt den „trading-down" Effekt unterstützen würden (s. Kapitel 4). Diese 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 in dem gemischt-genutzten Stadtbezirkszentrum bzw. in dem durch Wohnnutzungen geprägten Ortskernumfeld.

Die vorhandenen und in ihrem Bestand genehmigten Vergnügungsstätten werden von dem Ausschluss in soweit nicht tangiert werden, als dass diese Bestandsschutz genießen und die bestehenden Baugenehmigungen weiterhin ausgeschöpft werden können.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt durch einen Textbebauungsplan, da diese Form der Planung für die Umsetzung der Regelungsinhalte ausreichend ist und es der Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nicht bedarf.

7. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planung nicht berührt. Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall ebenfalls nicht anzuwenden, da es sich ausschließlich um den Ausschluss einer bestimmten Nutzungsart handelt.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Änderung des Bebauungsplans Lü 112n keine Kosten.

9. Entschädigungsansprüche

Nach § 42 Abs. 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der Bebauungsplan Lü 112n sowie die Änderungen Nr. 2 bis 6 sind älter als sieben Jahre. Bei der Änderung Nr. 7 handelt es sich um eine Planänderung innerhalb der Frist von sieben Jahren. Im Rahmen der Änderung Nr. 7 wurde für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ein Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel festgesetzt. Da in dem Sondergebiet Vergnügungsstätten unzulässig sind, können Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB auch hier ausgeschlossen werden.

10. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 42,3 ha.

Dortmund, 29.06.2016

Nickisch

Fachbereichsleiter

Diese Begründung hat vom 18.11.2016 bis 21.12.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1).

Dortmund, den 14.12.2017

Finger
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 28.09.2017 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) der Textsatzung beizufügen.

Dortmund, den 14.12.2017

Finger
Bereichsleiter