Begründung

zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes

Lü 121 – Zeche Oespel –

Teil A

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 121
1.2 Räumlicher Geltungsbereich des aufzuhebenden Teilbereiches des Bebauungsplanes Lü 121

2. Gegenwärtige Situation im aufzuhebenden Teilbereich

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung

4. Masterplan Vergnügungsstätten

5. Vorhabenzulässigkeit nach Teilaufhebung

6. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 121

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 121 – Zeche Oespel – liegt im Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Kley zwischen der S-Bahn-Strecke S 1 Dortmund / Bochum im Süden, der Westseite „Kleyer Weg“ im Westen, der Ostseite der Borussiastraße im Nordosten, der Ostseite der Brandschachtstraße im Osten und der Südseite der Autobahn A 40 im Norden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des aufzuhebenden Teilbereiches des Bebauungsplanes Lü 121

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Teilbereiches des Bebauungsplanes Lü 121 – Zeche Oespel – liegt im Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Kley zwischen der Straße „Kleyer Weg“ im Südosten, der Westseite der Sackgasse „Kleyer Weg“ im Westen sowie der Westseite der Borussiastraße im Nordosten.
Die Größe des aufzuhebenden Teilbereiches beträgt ca. 10.900 qm.

2. Gegenwärtige Situation im aufzuhebenden Teilbereich

In dem aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes Lü 121 befinden sich eine Dreifachspielhalle (Kleyer Weg 8), zwei Wohnhäuser (Kleyer Weg 10 und 12), ein Schnellrestaurant mit Autoschalter (Borussiastraße 150), ein leer stehendes Ladenlokal mit darüber liegenden Wohnungen (Borussiastraße 152), ein Automaten-Casino mit darüberliegenden Wohnungen (Borussiastraße 154) sowie in dessen Hinterhof ein Kfz-Betrieb und eine Tischlerei.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die tatsächliche Entwicklung im aufzuhebenden Teilbereich entspricht nicht mehr der im Bebauungsplan Lü 121 vorgenommenen Festsetzung „Gewerbegebiet“. Eine städtebauliche Steuerung von gebietsverträglichen und gewünschten Nutzungen ist in dem aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes Lü 121 wegen der dort mittlerweile bestehenden Baurechte nicht mehr möglich. Wegen der bestehenden und genehmigten Gemengelage scheidet eine planerische Zuordnung eines Baugebietes der BauNVO vorliegend aus.

Aus diesem Grunde und aufgrund der geringen Flächengröße des aufzuhebenden Teilbereiches besteht kein Bebauungsplanerfordernis mehr für diesen Bereich und deshalb soll der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Lü 121 aufgehoben werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher zukünftig im Bereich der Aufhebung nach § 34 BauGB.
Da durch die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Lü 121 nicht in bestehende Baurechte eingegriffen wird und eine Bodenrichtwertminderung dadurch nicht zu erwarten ist, sind Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer nicht ersichtlich.

Der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Lü 121 soll nunmehr aufgehoben werden. Damit ist der Bereich zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

. . .

4. 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. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich nicht möglich, da an geeigneter Stelle diesen Nutzungen substanziell Raum zu geben ist. Mit dem durch den Rat der Stadt Dortmund im Jahr 2014 beschlossenen Masterplan Vergnügungsstätten 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 gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Nach dem Masterplan weist der Stadtbezirk Lütgendortmund mit insgesamt 22 Vergnügungsstätten die höchste Zahl an Vergnügungsstätten aller Außenstadtbezirke auf. Da akuter Handlungsbedarf bestand, wurden in Teilbereichen des Stadtbezirks jüngst Bebauungsplan-Änderungsverfahren bzw. Neuaufstellungen eingeleitet, um hier negative städtebauliche Auswirkungen durch planungsrechtlichen Ausschluss zu verhindern. Durch die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplans Lü 112n - Ortszentrum Lütgendortmund - (Verfahren wird derzeit durchgeführt) werden Vergnügungsstätten im Ortszentrum von Lütgendortmund ausgeschlossen. Außerdem wurden durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 180 - Ortszentrum Marten - Vergnügungsstätten in Marten ausgeschlossen.

Im Rahmen der Erhebung zum Masterplan Vergnügungsstätten wurden auch die Spielhallen im Gewerbegebiet Kley aufgenommen. Hierzu trifft der Masterplan Vergnügungsstätten auf Seite 66 folgende Aussage: "Innerhalb des Gewerbegebietes Kley befinden sich zwei Spielhallen an der Borussiastraße (Einfachspielhalle) sowie am Kleyer Weg (Dreifachspielhalle). Sie liegen in direkter Nähe zu zwei Fast-Food-Restaurants und zum Indupark, von denen ebenfalls eine hohe Anziehungskraft auf Kunden ausgeht. [..] Alle drei Standorte sind in städtebaulich stabilen Lagen."

Im Masterplan sind sogenannte „schutzwürdige Stadträume" festgelegt, innerhalb derer die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht wünschenswert ist. Als schutzwürdige Stadträume werden zentrale Versorgungsbereiche nach Masterplan Einzelhandel 2013 sowie ausgewiesene Fördergebiete definiert. Liegt eine Vergnügungsstätte in einem dieser Bereiche, bedingt dies zwar keinen automatischen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Dennoch sind sie als gewichtiges Argument für einen Ausschluss einer Vergnügungsstätte zu werten. Das Plangebiet befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbereich nach Masterplan Einzelhandel noch in einem ausgewiesenen Fördergebiet. Auch befinden sich im Umfeld - abgesehen von der Kirchengemeinde Engelbertstr. 5, die jedoch durch die Trennwirkung der A 40 deutlich vom Plangebiet separiert liegt (Entfernung vom Plangebiet ca. 125 m Luftlinie) - keine sensiblen Einrichtungen. Der Planbereich liegt laut Masterplan Vergnügungsstätten in einer städtebaulich stabilen Lage. Lediglich die im Plangebiet vorhandene Wohnfunktion könnte durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gestört werden. Da der Aufhebungsbereich jedoch vollständig bebaut sowie durch Verkehrsimmissionen bereits erheblich beeinträchtigt ist, werden die Störwirkungen, die von einer weiteren Vergnügungsstätte ausgehen würden, als städtebaulich nicht so gravierend eingestuft, als dass diese die Wohnfunktion nachhaltig stören würden. Das Plangebiet weist zwar mit zwei Spielhallen eine

relativ hohe Dichte von Vergnügungsstätten auf. Aufgrund der Bestandssituation, der geringen Plangebietsgröße sowie vor dem Hintergrund der Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages, die dazu führen, dass es zukünftig voraussichtlich zu keiner Zunahme von Spielhallen im Stadtgebiet von Dortmund kommen wird, ist eine Monostrukturierung des Plangebietes durch Vergnügungsstätten nicht zu erwarten. Insgesamt liegen keine Gründe vor, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet rechtfertigen.

5. Vorhabenzulässigkeit nach Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Lü 121 - Zeche Oespel -, der 1983 rechtskräftig wurde, trifft für den Planbereich folgende Festsetzungen: Gewerbegebiet / Baugrenzen / max. 3 Vollgeschosse / Grundflächenzahl 0,8 / Geschossflächenzahl 2,0 / Offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind / Festsetzung zum Immissionsschutz. Im Jahr 2001 wurde der Bebauungsplan geändert. Durch die Änderung Nr. 1 wurde auf die BauNVO von 1990 umgestellt (im Ursprungsplan galt die BauNVO von 1977). Zudem erfolgte ein Ausschluss von Einzelhandel. Ausgenommen hiervon wurden Betriebe, die Kfz / Caravans bzw. entsprechende Ersatzteile/Zubehör verkaufen. Das sogenannte Handwerkerprivileg wurde ausnahmsweise zugelassen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Lü 121 beurteilen sich künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB, d.h. Vorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gewerbliche Nutzungen sind in der näheren Umgebung vorgeprägt und sind damit auch künftig im Plangebiet zulässig.

Künftig ist im Fall einer Neubebauung bzw. einer Umnutzung von Bestandsimmobilien (zentrenrelevanter) Einzelhandel im Plangebiet zulässig, da die nähere Umgebung entsprechend vorprägt ist. Kurzfristig ist aufgrund der Bestandsnutzungen nicht zu erwarten, dass Einzelhandel im Plangebiet realisiert wird. Sofern künftig dennoch ein Bauantrag gestellt wird, der den Zielen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund widerspricht, besteht die Möglichkeit, das Baugesuch gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen und einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen. Folglich kann zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet auch künftig wirkungsvoll verhindert werden.

Auf Basis des Bebauungsplans Lü 121 und der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ waren bislang weitere Wohnnutzungen - über die bestehenden hinaus - nicht zulässig. Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind weitere Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes nach den Regeln des § 34 BauGB zwar zulässig, jedoch wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplan Lü 121 richtet sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet künftig nach § 34 BauGB. Da (derzeit) Spielhallen im Plangebiet vorhanden sind, sind diese Nutzungen vorgeprägt und damit künftig zulässig (und nicht nur „ausnahmsweise“ zulässig, wie der heutige Bebauungsplan Lü 121 festsetzt).

Der Bebauungsplan Lü 121 lässt für das Plangebiet maximal 3 Vollgeschosse zu. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das Maß der baulichen Nutzung künftig nach § 34 BauGB. Da sich in der näheren Umgebung Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen befinden, erhöht sich mit der Teilaufhebung die bauliche Ausnutzbarkeit im Plangebiet.

6. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe

Die im Aufhebungsbereich befindlichen Wohnnutzungen sind zwar durch den Bebauungsplan Lü 121 als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Bei Baugenehmigungen für die angrenzenden Betriebe - recherchiert wurde die Baugenehmigungslage der Grundstücke Brandschachtstraße 1, Borussiastraße 150, Kleyer Weg 3, 8 und 18 - wurde die Auffassung vertreten, dass - obwohl die Wohngebäude in einem durch den Bebauungsplan Lü 121 festgesetzten „Gewerbegebiet“ liegen - die Anforderungswerte eines Mischgebietes erfüllt sein müssen. Den Wohngebäuden im Plangebiet wurde damit immissionsschutzrechtlich bereits ein höherer Schutzstatus als der des „Gewerbegebietes“ zugesprochen. Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes befinden sich die Wohngebäude künftig in einer Gemengelage (§ 34 BauGB). Für Gemengelagen werden ebenfalls die angesprochenen Werte eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Durch die Änderung des Planungsrechts ändert sich der immissionsschutzrechtliche Schutzstatus des Wohnens im Plangebiet damit nicht.

Dortmund, den 09.02.2017

F i n g e r
Ltd. Städt. Baudirektor