1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes

Lü 152
- Indupark -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlass der Änderung

2.1 Feststellungen des OVG Münster zu rechtmäßigen Festsetzungen

2.2 Gründe für die Unwirksamkeit des unter Pkt. 1 aufgeführten Teilbereiches des Bebauungsplanes Lü 152 und rechtliche Grundlage für die Behebung des Mangels

3. Ziel, Zweck und Inhalt der Änderung

4. Kosten

...

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst im wesentlichen die Grundstücke Borussiastraße 101 und Wulfshofstraße 6 und 6 a zwischen der Nordostseite der Borussiastraße mit Ausnahme einer ca. 5 m breiten und ca. 75 m langen Fläche für eine geplante Rechtsabbiegespur zur B 1 / A 40, der Ostseite der Auffahrt zur B 1 / A 40, der Südseite der B 1 / A 40, der Ostseite des Grundstückes Wulfshofstraße 6 und 6 a, der Westseite der Wulfshofstraße und der Nordseite der Brennaborstraße in Dortmund-Oespel (siehe auch beigefügten Übersichtsplan).

2. Anlass der Änderung

Für den Gesamtbereich ist bereits mit Beschluss vom 23.02.1989 der Bebauungsplan Lü 152 als Satzung beschlossen worden und am 15.12.1989 in Kraft getreten. Zweck und Inhalt war im wesentlichen einer weiteren Ausbreitung von großflächigem Einzelhandel jeder Art im Indupark entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan war Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen in Münster. Das OVG Münster hat am 06.04.2000 den Bebauungsplan Lü 152 – Indupark – für unwirksam erklärt, soweit er Festsetzungen für die westlich der Wulfshofstraße und zugleich nördlich der Brennaborstraße gelegenen Baugebiete trifft.

2.1 Feststellungen des OVG Münster zu rechtmäßigen Festsetzungen

Das OVG hat in seinem Urteil vom 06.04.2000 die Rechtmäßigkeit

- der Bestimmtheit der Planfestsetzungen,
- der städtebaulichen Rechtfertigung der Planung,
- der Anpassung an die bindenden Ziele der Raumordnung,
- der Einhaltung des Abwägungsgebotes

geprüft und den Bebauungsplan Lü 152 insoweit nicht beanstandet. Das Urteil kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

2.2 Gründe für die Unwirksamkeit des unter Punkt 1 aufgeführten Teilbereiches des Bebauungsplanes Lü 152 und rechtliche Grundlage für die Behebung des Mangels

Ein zur – räumlich begrenzten – Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Lü 152 führender Mangel liegt nach Auffassung des OVG darin, dass der Rat der Stadt für die Sondergebiete „Möbelgroßanbieter“ und „Verbrauchermarkt“ sowie das Gewerbegebiet der Firma Metro jeweils zwar eine maximale Geschossfläche (Nrn. 1.1, 1.6 und 1.9 der textlichen Festsetzungen), nicht jedoch zugleich auch die Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt hat.

...

Dies ist mit der zwingenden Regelung des hier maßgeblichen § 16 Abs. 2 Satz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 nicht vereinbar. Nach dieser Vorschrift sind dann, wenn gemäß Absatz 1 der genannten Vorschrift die Geschossfläche festgesetzt wird, auch die Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.

Ein solcher Verstoß gegen die zwingende Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO 1977 ist nicht deshalb zu verneinen, weil für die in Rede stehenden drei Baugebiete jedenfalls die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt sind. Festsetzungen der Grundflächenzahl bzw. der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauNVO 1977 einerseits und Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche z. B. durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO 1977 andererseits weisen so deutliche Unterschiede auf, dass die eine Festsetzungsweise nicht durch die andere substituiert werden kann. So sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf die Berechnung der Grundfläche anzurechnen, während dies bei festgesetzten Baugrenzen, wie dies § 23 Abs. 5 BauNVO verdeutlicht, gerade nicht der Fall ist. Ferner legen die Baugrenzen die flächenmäßigen Dimensionen der zu errichtenden Baukörper nicht absolut fest, vielmehr kann in gewissem Umfang auch eine Überschreitung von Baugrenzen zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Zudem regelt die Grundflächenzahl oder Größe einer Grundfläche im Gegensatz zur Festsetzung von Baugrenzen nicht, an welcher Stelle des Baugrundstückes gebaut werden darf.

Die Stadt sei hier auch nicht den Weg gegangen, dass sie ausdrücklich – etwa in den textlichen Festsetzungen – als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt hat.

Der hiernach zu bejahende Verstoß gegen die zwingende Vorgabe des § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO 1977 führt allerdings nur zur Unwirksamkeit der für die betreffenden Baugebiete getroffenen Festsetzungen, weil er gemäß § 215 a Abs. 1 Satz 1 BauGB durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden kann und sich in seinen Auswirkungen auf den räumlich begrenzten Bereich dieser Baugebiete beschränkt.

Der Anwendung von § 215 a BauGB mit der Folge der Unwirksamkeitserklärung (§ 47 Abs. 5 Satz 4 VwGO) steht nicht entgegen, dass der Mangel des angegriffenen Bebauungsplanes nur durch inhaltliche Änderung oder Ergänzung des Planes behoben werden kann.

Für die Anwendbarkeit des § 215 a Abs. 1 Satz 1 BauGB genügt vielmehr, dass die konkrete Möglichkeit der Fehlerbehebung in einem ergänzenden Verfahren besteht, was voraussetzt, dass der Mangel nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Das ist hier der Fall. Die Festsetzung einer Grundfläche der baulichen Anlagen, die nach dem im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Planes maßgeblichen § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO 1977 im vorliegenden Fall zwingend geboten war und nach dem nunmehr einschlägigen § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie hier getroffen wurden, stets festzusetzen ist, kann ohne weiteres – nach entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 3 ggf. i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB) – nachgeholt werden.

...

3. Ziel, Zweck und Inhalt der Änderung

Ziel, Zweck und Inhalt der Änderung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl für die bebauten Grundstücke Wulfshofstraße 6 und 6 a sowie Borussiastraße 101.

Aufgrund der derzeitigen Bestandssituation wird die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Änderungsbereich d. h. für die Grundstücke Wulfshofstraße 6, Wulfshofstraße 6 a und Borussiastraße 101 mit 0,8 festgesetzt.

Bezüglich der zulässigen Geschossflächen verbleibt es bei den bisherigen textlichen Festsetzungen.

Da es sich lediglich um eine klarstellende Präzisierung handelt, wird darauf verzichtet, weitere Modifizierungen (z. B. Aufnahme der neuen Abstandsliste) vorzunehmen.

Dies gilt gleichermaßen für die Entbehrlichkeit weiterer Aussagen in dieser Begründung, da das alleinige Ziel dieser Änderung in der Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Heilung des schwebend unwirksamen Bebauungsplanes Lü 152 liegt.

4. Kosten

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 26.09.2000

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 16.11.2000 beschlossen, diese Begründung nach 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213 – 1) der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 152 – Indupark – beizufügen.

Dortmund. den 10.01.2001

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Nickisch
Abteilungsleiter