Begründung

zum Bebauungsplan Lü 180

- Ortszentrum Marten -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 3

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich ... 4

3. Definition und rechtliche Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten ... 9

4. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ... 11

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen ... 13

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 13

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes ... 14

5.3 Bauplanungsrecht ... 14

5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte ... 14

5.5 Informelle Planwerke und sonstige Initiativen ... 14

6. Inhalte des Bebauungsplans ... 17

7. Umweltbelange ... 18

8. Altlasten ... 18

9. Methan ... 19

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 20

11. Kosten ... 20

12. Flächenbilanzierung ... 20

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 180 - Ortszentrum Marten - umfasst im Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Marten einen Bereich, der wie folgt abgegrenzt wird:

Im Norden wird das Plangebiet durch den Schmechtingsbach und den Roßbach zwischen der Martener Straße 369 und Altenrathstraße 41 begrenzt. Die beiden Gewässer und die angrenzenden Flächen der Emschergenossenschaft, die u.a. das Pumpwerk nördlich der Straße An der Wasserburg umfassen, sind nicht in das Plangebiet inbegriffen.
Im Osten grenzt das Plangebiet an die Westseite des Sportplatzgeländes des SV Arminia Marten 08 e.V. an. Der Sportplatz liegt - abgesehen von dem südlichen Zugang im Bereich der Jugendfreizeitstätte Marten - außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Der räumliche Geltungsbereich umfasst weiter die Privatgrundstücke entlang des Wischlinger Wegs bis zur Unterführung mit der A 45 (Wischlinger Weg 219-237 sowie Teile des Grundstücks, das südlich Wischlinger Weg 220, 224, 226 angrenzt). Weiter wird der räumliche Geltungsbereich durch die Ostseite der Grundstücke Walbertstraße 3a – 27 und durch die Nord- und Ostseite des Grundstücks Martener Straße 261 begrenzt.
Im Süden bildet die S-Bahnstrecke 4 (Dortmund-Lütgendortmund – Unna), und zwar zwischen der Autobahnbrücke der A45 im Osten und der Eisenbahnbrücke der Steinhammerstraße im Westen, die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
Im Westen wird das Plangebiet durch die Westseite der Steinhammerstraße zwischen der Eisenbahnbrücke der Steinhammerstraße und der Steinhammerstraße 28a begrenzt. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft weiter entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Steinhammerstraße 23/23a/23b. Im Bereich des Martener Parks verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der östlichen Grenze des Martener Parks. Die östlich an den Martener Park angrenzenden Grundstücke liegen damit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich verläuft weiter entlang der Südseite der Martener Straße zwischen der Martener Straße 356 und der Martener Straße 369.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereichs sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die angrenzenden Bereiche, die bereits in anderen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant wurden, wurden nicht in den Planbereich aufgenommen, da sich die Satzung gemäß § 9 Abs. 2b BauGB nur auf einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB bezieht und die Satzung in

Bereichen mit bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen keine Anwendung findet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig das Nahversorgungszentrum Marten (s. Kapitel 5.5). Darüber hinaus sind die angrenzenden Wohngebiete in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen. Diese Bereiche wären gemäß § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Besonderes Wohngebiet (WB) einzustufen. Vergnügungsstätten sind in einem WA-Gebiet (BauNVO § 4) überhaupt nicht und in einem WB-Gebiet (BauNVO § 4a) nur ausnahmsweise zulässig. Dennoch werden diese Bereiche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da aufgrund des hohen Veränderungsdrucks und der Fluktuation von Nutzungen der Gebietscharakter ebenfalls einer raschen Veränderung unterliegt.

Auch dort, wo noch überwiegend Wohnen vorgeprägt ist, kann durch Verdrängungsprozesse und negative Umfeldeinflüsse ein Kippen des Nutzungsgefüges zu unerwünschten Umwidmungen führen, die gerade in den Erdgeschossen ein Einfallstor für die Umwandlung von Wohnungen zu Vergnügungsstätten begünstigen. Dabei werden bauliche Anlagen in Anspruch genommen, für die sich oft keine andere Nutzung findet. Besonders in den Randlagen des Plangebietes (und hier vor Allem im Südosten und im Westen) sind Gebiete vorhanden, in denen die Gefahr weiteren Absinkens und Qualitätsverlustes vorhanden ist. Um diese strukturellen Defizite nicht weiter auszubauen, sollen auch in diesen Gebieten keine Vergnügungsstätten angesiedelt werden.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Der Ortsteil Marten liegt im Westen des Dortmunder Stadtgebietes im Stadtbezirk Lütgendortmund. Er ist durch seine Nutzungsmischung sehr facettenreich. Der Ortskern wird neben der Wohnnutzung auch von einer gewerblichen Nutzung geprägt. Die Erdgeschosse werden vielfach gewerblich genutzt, während die darüberliegenden Geschosse überwiegend zum Wohnen dienen. Im Ortskern ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit zum Teil historischer Bausubstanz vorhanden. So verfügen im Bereich „Alt-Marten“ knapp die Hälfte der Gebäude über eine Gründerzeit-, Schmuck- bzw. Backsteinfassade. Das Zentrum Martens ist geprägt durch die Allee „In der Meile“, die als Herzstück Martens angesehen wird. In den an den Ortskern angrenzenden Straßenzügen gibt es sowohl Ein-, Zwei- als auch Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus durchziehen bzw. umschließen mehrere Verkehrstrassen aber auch Grünflächen den Ortsteil. Das Ortsteilzentrum ist durch

die Martener Straße und die Schulte-Heuthaus-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über mehrere Buslinien, eine Stadtbahnlinie sowie durch den DB-Haltepunkt Marten-Süd.

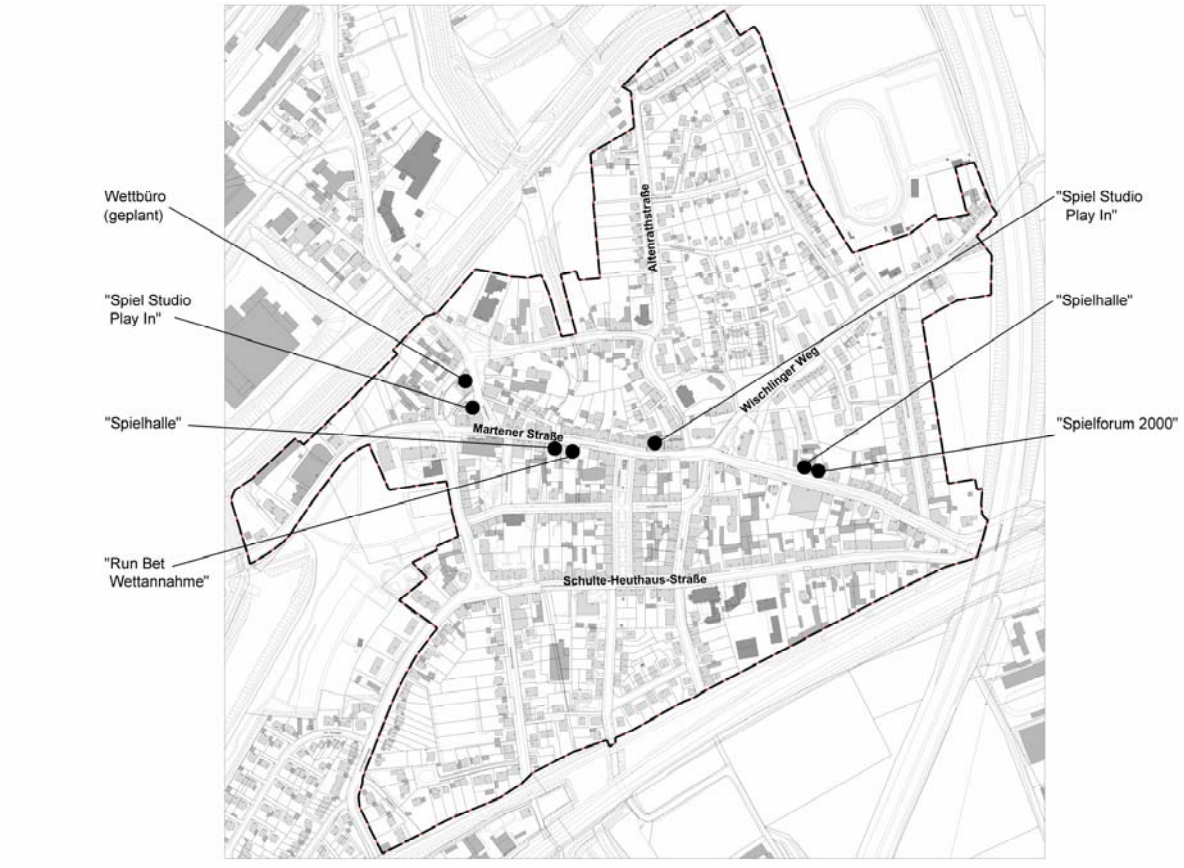
Marten ist ein Ortsteil (Sozialraum) in Dortmund, in dem sich (soziale) Problemlagen deutlicher zeigen als im städtischen Durchschnitt. Dies lässt sich z.B. an einem überdurchschnittlichen Anteil an SGB II-Empfängern/-innen sowie einer überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote festmachen. Vor diesem Hintergrund wurde Marten 2008 zu einem von 13 Dortmunder Aktionsräumen erklärt, in denen soziale Hilfen konzentriert und in einem breiten Beteiligungsprozess Lösungsmöglichkeiten gesucht werden. Seitdem sind dahingehend zahlreiche Projekte und Maßnahmen initiiert worden. Marten ist Teil der Gebietskulisse des Projektes „Nordwärts“ (s. Kapitel 5.5). Darüber hinaus zeigen sich in Marten weitere Problemlagen, wie die Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sowie die zunehmende Zahl von Leerständen und die Zunahme an Vergnügungsstätten.



In den letzten Jahren ist im Zentrum von Marten die Zahl der gewerblichen Leerstände (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen) laut des Entwicklungsberichtes Marten (s. Kapitel 5.5) gestiegen. Ebenfalls ist eine größere Zahl von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros/Spielhallen) auffällig, wie auf den Fotos dargestellt. Dies sind Indikatoren, die einen gewissen Abwärtstrend des Zentrums anzeigen können. Laut des Berichtes sollte daher eine Stärkung des Nahversorgungszentrums Marten erfolgen, um es konkurrenzfähig zu halten und weiterhin eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Denn gerade ältere Anwohner würden sich durch den Wegfall der verbrauchernahen Versorgung vor Probleme gestellt sehen, da lange Wege zum Einkauf zurückzulegen wären. Für das Nahversorgungszentrum ist es daher von Bedeutung, die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum Marten zu vermeiden.

Genau hier setzt die Aufstellung dieses Bebauungsplans Lü 180 an. Bereits heute besteht in Marten eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, wie der nachfolgenden Darstellung und Auflistung zu entnehmen ist:

Übersicht vorhandener und geplanter Vergnügungsstätten



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Art	Name	Adresse	Prägung Standort
Spielhalle	Spielhalle	Martener Str. 281	Mischnutzung
Wettbüro	Spielforum 2000	Martener Str. 281	Mischnutzung
Spielhalle	Spiel Studio Play In	Martener Str. 305	Mischnutzung
Wettannahme	Run Bet Wettannahme	Martener Str. 336	Mischnutzung
Spielhalle	Spielhalle	Martener Str. 340	Mischnutzung
Spielhalle	Spiel Studio Play In	Bärenbruch 2	Mischnutzung
Wettbüro (geplant)	---	Bärenbruch 6	Mischnutzung

Quelle: Masterplan Vergnügungsstätten, S. 63-66 (Daten wurden aktualisiert und ergänzt durch eine Begehung im Oktober 2015)

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. Ein Bordell (Martener Straße 361), ein Internetcafe (Martener Str. 299) sowie ein Billard-Cafe (Martener Str. 359) liegen innerhalb des Plangebiets. Diese sind hier nicht aufgeführt, da sie im rechtlichen Sinne nicht als Vergnügungsstätte einzustufen sind.

Der Schutz von Kirchen, Schulen und Kindertageseinrichtungen wird seitens des Bundesgesetzgebers durch den § 9 Abs. 2b BauGB gestärkt, wobei die Aufzählung der schutzwürdigen Nutzungen in dem Paragraphen nicht abschließend ist. Vielmehr hat der Gesetzgeber bewusst nur Beispiele angeführt. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die folgenden Einrichtungen zu berücksichtigen: Immanuel Kirche (Bärenbruch 19), Neuapostolische Kirche (Altenrathstraße 8), Pfarrkirche „Heilige Familie“ (Sadelhof 14), Immanuel-Kindergarten (Haumannstr. 5), Steinhammer Grundschule (Schulte-Heuthaus-Straße 28), Kindergarten „Heilige Familie“ (Schulte-Heuthaus-Straße 30), Spielplätze (Barichstraße, Randebrockstraße, Steinhammerstraße), Jungendfreizeitstätte (Wischlinger Weg 239) sowie das Sportgelände des SV Arminia Marten 08 e.V. (Wischlinger Weg 241a). In Anlehnung an die Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlücksspielVO NRW), die zwischen zwei Wettbüros bzw. zwischen einem Wettbüro und einer öffentlichen Schule und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe Mindestabstände von 200 m Luftlinie vorsieht, sind in der nachfolgenden Abbildung Radien mit 200 m um die schutzwürdigen Einrichtungen eingetragen.

Übersicht schutzwürdiger Einrichtungen



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Die Nutzer dieser Einrichtungen sollen vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes, auch unter Berücksichtigung der Sicht- und Laufbeziehungen, geschützt werden. Durch den Bebauungsplan sollen weitere Vergnügungsstätten verhindert werden, um die Bemühungen zur Sicherung und zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Marten zu stützen und hier eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Auch die an das Nahversorgungszentrum angrenzenden Wohngebiete werden - wie in Kapitel 2 dargelegt - in den Geltungsbereich einbezogen, um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung und anderer schutzwürdiger Anlagen zu verhindern.

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 Vergnügungsweisen, 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. Die Novelle des BauGB 2013 bietet hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten insbesondere durch die Ergänzung des § 9 Abs. 2b die Möglichkeit, im unbeplanten Innenbereich in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Vergnügungsstätten oder nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen zu verhindern.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Ordnung für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Hat die Gemeinde in Bezug auf Vergnügungsstätten eine bereits eingetretene oder zu befürchtende Fehlentwicklung festgestellt, so ergibt sich daraus ein konkretes Planerfordernis, dem die Gemeinde nachzukommen hat.

Da in Marten eine Häufung solcher Einrichtungen festzustellen ist, soll von dieser Möglichkeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 180 Gebrauch gemacht werden. Dabei soll auch den Belangen 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) Rechnung getragen werden.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 180 ist ein am 10.06.2015 beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingegangener Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines Ladenlokals (Bärenbruch 6) zu einer Wettannahmestelle für Sport- und Pferdewetten. Das Ladenlokal, für das eine Nutzungsänderung beantragt ist, liegt direkt an der Straße Bärenbruch (L663). Aufgrund der markanten Lage des Gebäudes an der Hauptverkehrsstraße, die in Richtung Kirchlinde führt, hätte eine Vergnügungsstätte nicht nur für ihr näheres Umfeld, sondern auch darüber hinaus gehend ortsbildprägende Wirkung. In der näheren Umgebung des Bärenbruchs 6 steht die Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung der Ladenlokale in den Erdgeschossen im Vordergrund. Der teils mischgebietstypische Charakter soll als solcher erhalten bleiben, die

Wohnfunktion soll geschützt, eine Häufung von Vergnügungsstätten soll verhindert, und die durch Leerstände geprägte Umfeldsituation soll nicht weiter verschärft werden.

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 möglichst geschützt werden sollten. Im Plangebiet sind zahlreiche Einrichtungen dieser Art vorhanden, wie bspw. Kirchen, Kindergärten und Spielplätze (s. Kapitel 2). Die Anlagen und deren Nutzer sollen vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes möglichst geschützt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im vorliegenden Fall folglich dem städtebaulichen Ziel, einerseits das genannte Vorhaben zu verhindern, aber auch dazu, die zu befürchtenden, schwerwiegenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten insgesamt auf die städtebauliche Ordnung in Marten zu verhindern. Der Ortskern Marten soll vor weiteren Abwertungsprozessen und vor einer weiteren Häufung von Vergnügungsstätten geschützt, das Nahversorgungszentrum Marten 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. Neben Lebensmitteln gehören zu dieser Funktion auch ergänzende Dienstleistungen und Handwerke, wie z. B. Friseure, sowie Filialen von Kreditinstituten. Wie in den Kapiteln 2 und 5 ausgeführt, sind in Marten Leerstände vorhanden und es besteht die Gefahr eines weiteren Absinkens und Qualitätsverlustes. Um diese Funktionsschwächung nicht weiter zu forcieren, sollen keine weiteren Vergnügungsstätten mehr zugelassen werden. Daher liegt das gesamte Nahversorgungszentrum Marten (s. Masterplan Einzelhandel, S. 388) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, etwa durch die Abschottung dieser Einrichtungen in Form verklebter Schaufensterfronten, soll verhindert werden. Zudem sollen die störempfindlichen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Ortszentrums vor einer Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten oder vor den störenden Einflüssen, etwa durch Lärmbelästigungen, geschützt werden.

Mit dem Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten wird folglich das städtebauliche Ziel verfolgt, nachhaltige negative Auswirkungen z. B. von Spielhallen

oder Sexkinos auf ihr Umfeld und hier auf das Plangebiet zu verhindern. Diese Nutzungen können auch bereits bei vereinzeltem Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen. 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.

Die bereits vorhandene Häufung von Spielhallen und Wettbüros in Marten ist in der Lage, bereits ablesbare „trading-down-Effekte“ zu verstärken. Dies ist nicht vereinbar mit den laufenden vielfältigen Bemühungen der Stadt zur generellen städtebaulichen Aufwertung von Marten. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird den Zielsetzungen des Masterplans Vergnügungsstätten, des Masterplans Einzelhandel sowie dem Projekt „Nordwärts“ und dem Aktionsplan „Soziale Stadt“ Rechnung getragen (s. Kapitel 5). Der Ausschluss soll zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Quartiersentwicklung in Marten beitragen.

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 Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich - abgesehen von der baulichen Nutzungsart Vergnügungsstätte - weiterhin nach § 34 BauGB.

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 überwiegenden Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich

(ASB)“ dar. Der nordöstliche Bereich ist im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt“.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

- Gemischte Baufläche,
- Siedlungsschwerpunkt (SSP) Stufe 3 Ortsteilzentrum, Marktfunktion,
- Wohnbaufläche und
- Grünfläche (Parkanlage).

5.3 Bauplanungsrecht

Der Bereich ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 180 liegt außerhalb des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

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 Masterplan Vergnügungsstätten[1], der 2014 durch den 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, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Nach dem Masterplan weist der Stadtbezirk Lütgendortmund mit insgesamt 22 Vergnügungsstätten die

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

höchste Zahl an Vergnügungsstätten aller Außenstadtbezirke auf, wobei Marten davon eine nicht unerhebliche Anzahl aufweist. So liegen mehrere Spielhallen und Wettbüros in Marten (s. Kapitel 2). Im Masterplan werden die verschiedenen Bereiche (sogenannte „schutzwürdige Stadträume“) aufgeführt, innerhalb derer die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht wünschenswert ist. Das Nahversorgungszentrum Marten zählt hierzu. So sollen „Vergnügungsstätten aus dem Spiel- und Erotikbereich [..] vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im Martener Nahversorgungszentrum nicht zugelassen werden“ (Masterplan Vergnügungsstätten, S. 130).

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[2] vor. Nach dem aktuellen „Masterplan Einzelhandel“ erstreckt sich das Zentrum in dem Bereich südlich der Martener Straße und nördlich der Schulte-Heuthaus-Straße. Die Angebotsstrukturen des gewachsenen städtischen Zentrums decken vor allem die Warengruppen der überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen ab. Dabei ist dem Zentrum Marten die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Die Einzelhandelsstrukturen sind vornehmlich kleinteilig. Der zentrale Bereich Marten umfasst 30 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.300 m² Verkaufsfläche. Als Magnetbetriebe fungieren u.a. der Supermarkt K+K, der Bekleidungsdiscounter Kik und der Lebensmitteldiscounter Aldi. Zur Qualität des Nahversorgungszentrums tragen außerdem Fachgeschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen bei. Ein einmal wöchentlich stattfindender Wochenmarkt an der Barichstraße ergänzt das Angebot. Der Masterplan empfiehlt, das Nahversorgungszentrum Marten unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und zu sichern.

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

Entwicklungsbericht Marten

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 25.06.2015 den Entwicklungsbericht Marten zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Entwicklungsziele weiterzuverfolgen. Der Bericht soll folglich als Leitlinie für die weitere Entwicklung Martens dienen. Der Entwicklungsbericht ist durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Ämtern der Stadt Dortmund erstellt worden. In drei Bürgerdialog-Veranstaltungen erfolgte ein Austausch über die Inhalte und Weiterentwicklung des Entwicklungsberichtes Marten mit Bürgern/-innen. Im Rahmen des Entwicklungsberichtes wurden die Stärken und Schwächen des Stadtteils Marten identifiziert und darauf aufbauend Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, die die weitere Entwicklung Martens positiv unterstützen sollen. Im Bezug auf die Nahversorgung wird festgestellt, dass in Marten insgesamt eine gute Nahversorgung gewährleistet ist. Allerdings ist in den letzten Jahren die Zahl der gewerblichen Leerstände (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen) im Nahversorgungszentrum Marten gestiegen. Ebenfalls ist eine größere Zahl von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros/Spielhallen) auffällig. Dies sind Indikatoren, die einen gewissen Abwärtstrend des Zentrums anzeigen können. Laut des Berichtes sind 19 gewerbliche Leerstände im Nahversorgungszentrum Marten zu verzeichnen (Stand: Juli 2014). Damit ist die Zahl der Leerstände seit der letzten Erhebung im Jahr 2011 (acht Leerstände) deutlich gestiegen. Allerdings handelt es sich bei den Leerständen nicht nur um ehemalige Einzelhandels-, sondern auch um ehemalige Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen.

Auch vor dem Hintergrund der Konkurrenz durch den nahegelegenen Indupark wird Handlungsbedarf zur Stabilisierung des Zentrums gesehen. Laut des Berichtes sollte eine Stärkung des Nahversorgungszentrums Marten erfolgen, um es konkurrenzfähig zu halten und weiterhin eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass gerade für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, etwa ältere Menschen, Marten als Wohnstandort attraktiv bleibt. Für das Nahversorgungszentrum ist es daher u. a. von Bedeutung, die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum Marten zu verhindern.

„Nordwärts“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Projektgebietes „Nordwärts“. Bei dem langfristigen Projekt handelt es sich um ein breit angelegtes Dialog- und Beteiligungsverfahren. Es umfasst knapp 44 % des gesamten Dortmunder Stadtgebietes. Das Projekt

„Nordwärts“, das Oberbürgermeister Ullrich Sierau am 03.03.2015 in die politische Beratung gegeben hat, soll dazu beitragen, die Stärken der nördlichen Stadtteile Dortmunds in den Fokus der Öffentlichkeit zu bringen und neue Entwicklungspotentiale zu heben. Mittelfristig wird damit die Harmonisierung der Lebensqualität in der Stadt angestrebt. Dabei stehen vier Handlungsfelder im Fokus: Flächenentwicklung, Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen, Steigerung der Umweltqualität und Lebensqualität sowie Qualifizierung und Bildung.

Aktionsplan „Soziale Stadt“

Mit dem Aktionsplan Soziale Stadt werden Rahmenbedingungen organisiert, die stadtweit darauf zielen, soziale Ungleichheiten zu beseitigen. Sozialpolitik wird damit (unter Bürgerbeteiligung) ressortübergreifend organisiert. Über den Aktionsplan „Soziale Stadt“ werden die Schaffung von Arbeit und Beschäftigung, die Stärkung von Eltern und Kindern sowie die Unterstützung des nachbarschaftlichen Zusammenhaltes gefördert. Durch quartiersbezogene Angebote werden benachteiligte Stadtteile gezielt stabilisiert, zahlreiche Projekte wurden bereits unterstützt. Marten ist einer der „Aktionsräume“ des Programms.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB lediglich die Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet wird das Ziel verfolgt, keine weiteren Störpotenziale mehr zuzulassen und die Wohn- und Versorgungssituation in Marten zu stärken. Da Vergnügungsstätten (insbesondere aus dem Glückspiel- und Erotikbereich) dieser Zielsetzung widersprechen und zudem keine Versorgungsfunktion übernehmen, sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden.

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 genannten 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 Ortszentrum bzw. in dem durch Wohnnutzungen geprägten Ortskernumfeld. Durch die genannten

Nutzungen würden Mitbewerber über höhere Mietzinsleistungen verdrängt und es träten Funktionsverluste durch unerwünschte Umwidmungen in den Geschäftslagen auf.

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.

7. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. 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 nicht anzuwenden (§ 8a Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund bleibt hiervon unberührt.

8. Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im urban überprägten Innenbereich. Es sind folgende Flächen im Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst:

Für den Bereich Martener Str. Ecke Steinhammer Str. sind anthropogene Auffüllungen verzeichnet. Es ist anzunehmen, dass diese teilweise im Rahmen von Baumaßnahmen bereits entfernt wurden. Auch bei zukünftigen Bauvorhaben, ist hier jedoch mit Auffüllungen zu rechnen.

Die Verfüllung des Oespeler Baches, im Bereich Rotdornsiedlung, bestehen nach einer Erkundung flächendeckend aus überwiegend natürlichen Bodensubstraten (Sand, Schluff) mit wenig anthropogenen Beimengungen (Schlacke, Betonreste, Ziegelbruch). Im gesamten Bereich der Flächenkennzeichnung ist mit Auffüllungen zu rechnen.

Im Planungsgebiet liegt zudem eine alte Ziegelgrube (Steinhammerstraße 21a, 23). Es ist davon auszugehen, dass Sicherungsmaßnahmen und Austausch von Bodenmaterial im Rahmen eines Neubauvorhabens auf der Fläche entsprechend

den Auflagen erfolgten. Im Bereich des Grundstücks Steinhammerstraße 21a wurden bei Eingriffen in den Untergrund keine Auffüllungen nachgewiesen.

Eine weitere Auffüllung liegt im Bereich des Sportplatzes (Leythestraße 3-21, Wischlinger Weg 239 und 241). Hier liegen keine weiteren Erkenntnisse vor.

Im Planungsgebiet liegen vier Altlastenverdachtsflächen mit dem Vermerk „Tankstelle“. Für drei gibt es neben dem Standort keine weiteren Erkenntnisse (Schulte-Heuthaus-Straße 4 sowie 15, Martener Str. 267). Für den vierten Standort ist bekannt, dass im Rahmen eines Bauvorhabens der anstehende Boden ausgekoffert werden sollte (Martener Straße 281).

Über chemische Reinigungen (In der Meile 5, Martener Straße 285b) im Planungsgebiet gibt es keine weiteren Erkenntnisse.

Bei der aktuellen Nutzung ist davon auszugehen, dass keine aus schädlichen Bodenveränderungen resultierenden Gefahren vorliegen, sofern im Rahmen bisheriger Baumaßnahmen Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde berücksichtigt wurden.

Die Untere Bodenschutzbehörde behält sich vor, im Vorfeld zukünftiger Baumaßnahmen im Bereich von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen Boden- und Untergrunduntersuchungen zu fordern. Die Untersuchungen sollen Aufschluss darüber geben, ob im Boden umweltbelastende Stoffe vorhanden sind, von denen möglicherweise eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung bzw. der dort arbeitenden oder wohnenden Personen ausgehen könnte. Der Untersuchungsumfang wird - bezogen auf eine konkrete Nutzungsplanung - im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren (Neubau, Abbruch, Nutzungsänderung) definiert.

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Plangebiet mehrere Altlasten/Altlastenverdachtsflächen bestehen und im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ggf. Untergrunduntersuchungen erforderlich werden.

9. Methan

Das Planungsgebiet liegt in der Zone 3 bzw. 4 laut der Arbeitskarte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000). Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich bzw. konkret nachgewiesen. Bei zukünftigen Bebauungen mit einer überbauten Grundfläche > 50 m² werden

Gassicherungsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert. Ein Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich zahlreiche Denkmäler. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden zählen bspw. die Pfarrkirche „Heilige Familie“ (Sadelhof 14), die Immanuel Kirche (Bärenbruch 19), das Westfälische Schulmuseum (An der Wasserburg 1), das ehemalige Schulgebäude (Martener Straße 350/352) sowie folgende Wohn-/Geschäfts- bzw. Verwaltungsgebäude: Schulte-Heuthaus-Straße 31; Martener Straße 279, 297; Heumannstraße 1, 3; Steinhammerstraße 3, 21. In den Bebauungsplan ist ein Hinweis im Bezug auf den denkmalpflegerischen Umgebungsschutz aufgenommen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Lü 180 – Ortszentrum Marten – keine Kosten.

12. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 56 ha.

Dortmund, 18.04.2016

N i c k i s c h

Fachbereichsleiter