Begründung

zum Bebauungsplan Lü 190

- Einzelhandelssteuerung westlich Provinzialstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich und in der näheren Umgebung 3

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

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 5

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 5

4.3 Landschaftsplan 6

4.4 Bauplanungsrecht 6

4.4 Masterplan Einzelhandel 6

5. Inhalte des Bebauungsplans 8

6. Verfahrensart 11

7. Sonstige Belange 11

8. Abwägung der privaten gegen die öffentlichen Belange 12

9. Städtebauliche Zahlenwerte 13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 190 – Einzelhandelssteuerung westlich Provinzialstraße - umfasst im Stadtbezirk Lütgendortmund einen Bereich, der wie folgt abgegrenzt ist:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die Nordseite des Grundstücks Provinzialstraße 114 begrenzt, das sich unmittelbar südlich der Zu- und Abfahrt der Anschlussstelle Nr. 40 Dortmund-Lütgendortmund (Fahrtrichtung Bochum) der A40 befindet.
- Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Provinzialstraße. Die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht inbegriffen.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die Südseite der Grundstücke Provinzialstraße 90 und 92 begrenzt. Die Flächen, die der Autobahn (und damit Straßen.NRW) zuzuordnen sind, liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.
- Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze über die Stellplatzanlage des Hotels, und zwar unmittelbar westlich des Gebäudes Provinzialstraße 92. Weiter verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Provinzialstraße 94/96/96a, Provinzialstraße 102/102b, Provinzialstraße 104, Provinzialstraße 112 und 114. Das unbebaute Grundstück zwischen Provinzialstraße 104 und 112 ist in den Geltungsbereich ebenfalls inbegriffen.

Der Geltungsbereich umfasst nur den östlichen Teil des „Zufahrtsohrs" zwischen A40, Zu-/ Abfahrt der A40 und der Provinzialstraße, da der Anwendungsbereich des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete begrenzt ist. Die Flächen, die unmittelbar südöstlich der o.g. Zu- und Abfahrt zur Autobahn liegen, sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da diese dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind. Bei der Festlegung der Grenzen des Plangebiets wurden die vorhandenen Straßenzüge und Freiflächen berücksichtigt, die in der Örtlichkeit deutlich ablesbare Grenzen darstellen.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereichs sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich und in der näheren Umgebung

Das Plangebiet wird maßgeblich von den angrenzenden Verkehrswegen geprägt. Es wird umschlossen von der Provinzialstraße im Osten, der A 40 im Süden und der Zu-

und Abfahrt zur Autobahn im Nordwesten. Die Straßen sind stark befahren und stellen eine deutliche Zäsur dar. Westlich des Plangebiets und südöstlich der Zu- und Abfahrt zur Autobahn befindet sich ein breiterer Grünstreifen.

Bei dem Plangebiet handelt sich um einen heterogen bebauten, diffus strukturierten Bereich und um eine mischgebietsähnliche Gemengelage. Das Plangebiet wird geprägt von einem Nebeneinander von Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen. Folgende Nutzungen sind vorhanden: Wohnen, Hotel, Pension, Autowäsche, Handwerksbetrieb für Sanitär/Heizung/Solar (und mit dem Handwerksbetrieb verknüpfter Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment), Bedachungsunternehmen. Innerhalb des Plangebiets existiert kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es ist lediglich der angesprochene Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Annexhandel) vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich der Ortskern von Lütgendortmund. Dieser wird durch Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs, vornehmlich in den Erdgeschossen, sowie durch Wohnnutzungen geprägt. Der Einzelhandel erstreckt sich überwiegend um den weitläufigen Heinrich-Sondermann-Platz und entlang der Limbecker Straße. Das Ortszentrum steht im Wettbewerb mit dem Sondergebietsstandort Indupark, der nur knapp 3 km entfernt liegt. Von der gesamten Verkaufsfläche des Stadtbezirk Lütgendortmund liegen ca. 3/4 innerhalb dieses Konkurrenzstandorts.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 190 ist ein am 02.08.2018 beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingegangener Antrag auf Vorbescheid im Bereich der Provinzialstraße 100/102 zum Neubau eines Geschäftshauses mit Lebensmitteldiscounter (geplante Verkaufsfläche 795 m²), Café und Stellplatzanlage. Der geplante Lebensmitteldiscounter befindet sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Das Vorhaben widerspricht dem Masterplan Einzelhandel. Vom Konsultationskreis Einzelhandel wurde am 06.09.2018 eine negative Empfehlung für die Standortanfrage ausgesprochen. Der Antrag auf Vorbescheid wurde zwar zwischenzeitlich zurückgewiesen, jedoch wäre das Vorhaben nach bisheriger Rechtslage nach der Art der Nutzung zulässig. Um den zentralen Versorgungsbereich von Lütgendortmund zu schützen und einen künftigen, ähnlich gelagerten Antrag ablehnen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Lü 190 – Einzelhandelssteuerung westlich Provinzialstraße – gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Lü 190 wird das Ziel verfolgt, das Stadtbezirkszentrum von Lütgendortmund zu erhalten und zu entwickeln. Dafür sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Dortmunder Sortimentsliste im Bereich der Grundstücke Provinzialstraße 100/102 bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden. Die nähere Umgebung der in Rede stehenden Grundstücke wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da ähnliche Vorhaben hier nicht auszuschließen sind und das Schutzziel nur bei einheitlicher Überplanung der gesamten mischgebietsähnlichen Gemengelage erreicht wird.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem 18.08.2004 wirksame Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar. Im neuen Regionalplan, den der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet, ist das Plangebiet ebenfalls als ASB (aktueller Stand: öffentliche Auslegung) dargestellt.

Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Sie umfassen folglich neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise auch für den Verkehr.

Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbundenen Planungsziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

4.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte. Das Plangebiet liegt auch nicht im Geltungsbereich des Entwurfs zur Neuaufstellung des Landschaftsplans.

4.4 Bauplanungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Aufgrund der heterogenen Struktur ist das Plangebiet als mischgebietsähnliche Gemengelage gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen.

4.4 Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel, der am 13.02.2014 vom Rat der Stadt verabschiedet wurde, dient als Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Dortmund. Als informelles Konzept entfaltet es keine unmittelbare Rechtswirkung. Es handelt sich vielmehr um ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen ist. Zudem liefert das Konzept die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen. Der Masterplan Einzelhandel schafft einen Orientierungsrahmen zur stadtverträglichen Bewältigung des Strukturwandels im Einzelhandel. Dabei lenkt er die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf die integrierten Standorte der City und Stadtbezirke/Ortsteile.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lü 190 liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Gemäß dem Grundsatz 1a „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten" sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Bei dem Plangebiet ist dies nicht der Fall. Gemäß Grundsatz 1b „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten" können Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei auszuschließen.

Von einem städtebaulich sinnvollen solitären Nahversorgungsstandort kann ausgegangen werden, wenn es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs (in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich) handelt und ausreichend Kaufkraft vorhanden ist.

Überschneidung Naheinzugsbereiche

Gemäß Masterplan Einzelhandel soll keine Überschneidung zwischen dem Naheinzugsbereich (500 m) eines Nahversorgungsstandortes mit dem Naheinzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereichs gegeben sein. Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund. Daher würde sich eine Überschneidung der Naheinzugsbereiche ergeben.

Städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integriert

Gemäß Masterplan Einzelhandel werden alle Standorte als wohnsiedlungsräumlich integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist – aus der dann eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lü 190 ist lediglich in östlicher Richtung (gegenüberliegende Seite der Provinzialstraße) von Wohnbebauung im nennenswerten Umfang umgeben. Wobei diese Wohnbebauung auch nicht durchgehend ist, da innerhalb der Wohnbebauung ein Sportplatz und eine Grundschule integriert liegen. Südlich des Plangebiets schließt sich die Trasse der A40 an. Westlich/nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Autobahnabfahrt Dortmund-Lütgendortmund und daran anschließend Acker- bzw. Friedhofsflächen. Damit kann der Vorhabenstandort nicht als wohnsiedlungsräumlich integriert eingestuft werden.

Räumlich unterversorgte Bereiche

Im Masterplan Einzelhandel ist formuliert, dass die Nahversorgung gesichert ist, wenn innerhalb von 500 m Luftlinie ein Lebensmittelgeschäft (> 400 m² Verkaufsfläche) erreichbar ist. Ob der Bedarf und die Möglichkeit bestehen, eine räumliche Versorgungslücke zu schließen, ist insbesondere von der dort vorhandenen Bevölkerungszahl (Kaufkraft) und naheliegenden Versorgungseinrichtungen, z. T. in

zentralen Lagen, abhängig. Denn Nahversorgungsstandorte sollen nicht in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen treten. Zwar liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines 500 m-Radius um ein Lebensmittelgeschäft. Jedoch liegen drei Lebensmittelgeschäfte in einer Entfernung von ca. 600-650 m Luftlinie (Rewe Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund: ca. 650 m, Aldi Bochum: ca. 600 m, Penny Provinzialstraße: ca. 650 m). Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass im Plangebiet und dessen direkten Umfeld nur eine vergleichsweise geringe Bevölkerungszahl vorhanden ist und es sich eher um eine Randlage handelt, kann die Lage außerhalb eines 500 m-Radius relativiert werden. Auch ist das Plangebiet im Masterplan Einzelhandel nicht als unterversorgt identifiziert worden.

Negative Auswirkungen auf Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund

Das Plangebiet befindet sich in nur ca. 500 m Luftlinie zum Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund. Mit seiner Verkaufsfläche von ca. 7.300 m² Verkaufsfläche gehört es zu den kleineren Dortmunder Stadtbezirkszentren. Die vergleichsweise geringe einzelhandelsrelevante Ausstrahlungskraft ist auf den ausgeprägten Wettbewerb mit dem Sondergebietsstandort Indupark zurückzuführen, wie im Kapitel 2 bereits angesprochen. Neben der großen Konkurrenz durch den Indupark zeigte sich in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Leerstände im Stadtbezirkszentrum. So gab es im Jahr 2011 acht Leerstände, wohingegen im Jahr 2014 bereits 14 Leerstände verzeichnet wurden. Diese hohe Zahl ist in den letzten Jahren gleich geblieben (2015: 15 Leerstände, 2016: 14 Leerstände, 2017: 15 Leerstände). Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in nur ca. 500 m Entfernung Luftlinie zum Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund hätte negative Auswirkungen auf das Ortszentrum.

Fazit

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Lü 190 widerspricht dem Masterplan Einzelhandel.

5. Inhalte des Bebauungsplans

Das Instrument des § 9 Abs. 2a BauGB wurde im Jahr 2007 neu eingeführt. Zulässiger Regelungstatbestand für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur solche Nutzungs(unter)arten sein, die die Funktionsfähigkeit von Versorgungsbereichen beeinflussen. Im Hinblick auf das Stadtbezirkszentrum von Lütgendortmund sollen

daher im Bebauungsplan Lü 190 lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Dortmunder Sortimentsliste ausgeschlossen werden. Die betreffenden Sortimente legt der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund fest:

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke[1] Nahrungs- und Genussmittel[2] Zeitungen/Zeitschriften	
Augenoptik Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia[3] Erotikartikel Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas/Porzellan/Keramik[4] Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe/Wolle Haushaltswaren[5] Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Modellbau inkl. Zubehör Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel/-kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren/Schmuck

1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln

Quelle: Masterplan Einzelhandel 2013, Junker + Kruse, Seite 88, Tabelle 15

Die bauplanungsrechtliche Beschränkung ist erforderlich, um den zentralen Versorgungsbereich von Lütgendortmund zu schützen und zu entwickeln. Da nach § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, erfolgt die Steuerung durch einen Bebauungsplan. Die Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB (Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden) wird erfüllt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Lü 190 wird insbesondere auch dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) Rechnung getragen. Das Lütgendortmunder Ortszentrum soll gestärkt und damit die weitere Entwicklung der für die verbrauchernahe Versorgung notwendigen Nutzungen

gesichert werden, um auch künftig die Grund- und Nahversorgung (auch für die nicht-motorisierte) Wohnbevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, sicherzustellen.

Die Rechtswirkung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist die eines einfachen Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Lü 190 wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darstellen, auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilen. Die aus § 34 BauGB sich ergebende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird schließlich nur graduell eingeschränkt und die Zulässigkeit aller anderen, von der Festsetzung nicht betroffenen baulichen Nutzungen, bleibt unberührt.

6. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a 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.

7. Sonstige Belange

Verkehr, Lärm und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Provinzialstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Anschluss an das überörtliche Netz ist durch die angrenzende Anschlussstelle der A40 gewährleistet. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich nicht unmittelbar im Bereich des Plangebiets. Die Bushaltestellen „Plesken", „Kaubomstraße" und „Provinzialstraße" liegen fußläufig 200 bis 400 m entfernt. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrstrassen stark verlärmt, weshalb bei Bauvorhaben ggf. mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen. Der Planbereich ist weitestgehend bebaut. Die Ver- und Entsorgung der Bestandsgebäude ist als gesichert anzusehen.

Umweltbelange, Artenschutz, Bodenschutzklausel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitestgehend bebauten und versiegelten Bereich. Unversiegelte Flächen – teils mit Baumbestand – sind primär in

den Gartenbereichen der Wohngebäude vorhanden. Durch die Planung werden keine Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührt, da lediglich das Zulässigkeitsspektrum nach § 34 BauGB durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden soll. Die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund bleibt unberührt. Auch die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und es durch den Bebauungsplan zu keiner Verschlechterung für Natur und Landschaft kommt. Die Belange des Artenschutzes werden durch den Bebauungsplan aus dem gleichen Grund nicht tangiert. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Bau- und Bodendenkmäler, Kampfmittel, Altlasten, Bergbau, Methanausgasungen

Die in der Absatzüberschrift genannten Belange werden durch die Planfestsetzungen nicht berührt, da durch diesen Bebauungsplan lediglich die aus § 34 BauGB sich ergebende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit graduell eingeschränkt wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist ggf. mit Auflagen zu den hier genannten Belangen zu rechnen.

Anbaurechtliche Beschränkungen durch Autobahn 40

Gem. § 9 Abs. 1 FStrG ist längs von Bundesautobahnen eine Anbauverbotszone von 40 Metern von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Auch Werbeanlagen dürfen gem. § 9 Abs. 6 FStrG nicht in der Anbauverbotszone der A40 errichtet werden. Dabei bemisst sich die Anbauverbotszone vom Rand der befestigten Fahrbahn. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen innerhalb von 100 Metern gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Ein Hinweis auf die Bestimmungen des FStrG ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Abwägung der privaten gegen die öffentlichen Belange

Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist grundsätzlich nach § 9 Abs. 2a BauGB zulässig. Das Interesse der Eigentüme*rin an der Beibehaltung des bisherigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs ist dabei nach den Abwägungsgrundsätzen zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange durch den Rat der Stadt Dortmund gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Innerhalb des Plangebiets existiert kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie in Kapitel 2 dargelegt. Die Prüfung bestandssichernder Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe ist folglich entbehrlich. Es liegt dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt jedoch ein Antrag auf Vorbescheid für einen Lebensmitteldiscounter im Bereich der Provinzialstraße 100/102 vor, der zwischenzeitlich zurückgewiesen wurde, wie in Kapitel 3 erläutert. Das Interesse des Eigentümers an der Entwicklung seines Grundstücks ist als privater Belang zu berücksichtigen.

In das private Eigentum wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Lü 190 eingegriffen. Die Erhaltung und Entwicklung des Stadtbezirkszentrums Lütgendortmund als öffentlicher Belang wird verwaltungsseitig als deutlich gewichtiger angesehen als das private Interesse der Eigentümer, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets anzusiedeln. Mit der Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Dortmund wird die Einschränkung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im Plangebiet legitimiert.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Der Geltungsbereich umfasst 1,72 ha.

Dortmund, 16.03.2020

Thabe

Fachbereichsleiter