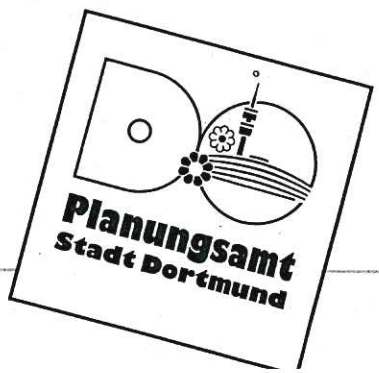
BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG Nr. 18 DES BEBAUUNGSPLANES

Ma 1o7

- Gewerbegebiet Dorstfeld-West -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung Nr. 18 des Bebauungsplanes Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West -

1. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich, der zugleich Planbereich ist, liegt zwischen dem Oespeler Bach im Westen, der Heyden-Rynsch-Straße im Norden, der Karl-Funke-Straße im Osten einschließlich der Straßen "Kortental" bis zur Wittener Straße und der bebauten Grundstücke Kortental 1, 3, 5, Wittener Straße 41, 43 und 51 sowie Grundstraße 10. Die südliche Planbereichsgrenze verläuft entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße"Kortental", südlich der Kleingartenanlagen "Kortental", "Oberdorstfeld" und "Glück Auf", westlich der Planetenfeldstraße sowie nördlich der Bundesstraße 1 und der Bundesautobahnauffahrt Dortmund-West in Dortmund-Dorstfeld bzw. Dortmund-Marten.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet Gewerbegebiete, Industriegebiete, öffentliche Verkehrsflächen, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, private und öffentliche Grünflächen, Versorgungsflächen, Mischgebiete, Flächen für die Landwirtschaft sowie ein allgemeines und reines Wohngebiet.

3. Anlaß für die Änderung sowie Ziele, Zwecke und Auswirkungen

Der Bebauungsplan Ma 107 ist 1968 rechtsverbindlich geworden; ihm liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde. Dieser Bebauungsplan setzt u. a. auch Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete fest, in denen nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (BauNVO 62) Gewerbebetriebe aller Art (in Gewerbe- und Industriegebieten) bzw. Einzelhandels- sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (in Mischgebieten) zulässig sind. Möglich wären danach also auch Einzelhandelsgroßbetriebe als Unterart der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe. Solche Einzelhandelsgroßbetriebe können jedoch erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in ihrer näheren Umgebung, in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben.

...

Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können sie zu einer Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Sanierungsmaßnahmen in gewachsenen Ortskernen können beeinträchtigt werden oder sogar ihr Ziel verfehlen.

Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 1990 bestimmt daher, daß

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Entsprechend den eingangs gemachten Ausführungen könnten in den im Bebauungsplan Ma 107 festgesetzten Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten danach solche Einzelhandelsgroßbetriebe nach der BauNVO 1962 nicht verhindert werden, obwohl sie wegen der von ihnen ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde unerwünscht sind.

In Anbetracht dieser Entwicklung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27.02.1985 seine Absicht bekräftigt, sogenannte großflächige Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten nicht zuzulassen. Gleichzeitig ist die Verwaltung beauftragt worden, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne auf die Ansiedlungsmöglichkeiten großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet hin zu überprüfen und geeignete Schritte in den Fällen zu unternehmen, in denen eine Ansiedlung wahrscheinlich aber nicht wünschenswert ist.

Diese Zielsetzung deckt sich mit den Vorgaben der Landesregierung, die insbesondere zum Runderlaß vom 16.07.1986 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben definiert sind.

...

In Ziffer 4.8 dieses Runderlasses ist festgelegt, daß im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (nach BauNVO 62 aufgestellt) großflächige Einzelhandelseinrichtungen ggf. uneingeschränkt zulässig sind. Soweit solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sind, kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 verhindert werden.

Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde. Der genannte Runderlaß fordert die Gemeinde daher auf, ihrer Planungspflicht "sobald und soweit wie erforderlich und möglich" nachzukommen. Gleichzeitig wird empfohlen, Bebauungspläne jeweils insgesamt und nicht nur in Teilen auf die neue Baunutzungsverordnung umzustellen.

In dem vorliegenden Fall ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, daß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Ma 107 die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich wäre, jedoch auch unter Einbeziehung der Möglichkeit der Bausubstanzveränderung für die Zukunft ausgeschlossen werden soll.

4. Inhalt der Änderung

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 soll sicherstellen, daß sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet niederlassen, da diese negative Auswirkungen mit sich bringen. Künftig sollen für den gesamten Planbereich die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) gelten, nach denen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Damit ist eine Ansiedlung solcher Betriebe in den sonstigen Baugebieten (also auch in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten) ausgeschlossen.

...

Neben der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

a) Nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw.-zubehörverkauf.

b) Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Die unter Buchstabe a zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, daß sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1 200 qm an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Denn bei einer Summierung dieser Nutzungen droht ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet in der Regel unter Zurückdrängung des gewollten Gewerbes zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher zu werden, ohne Bezug zu einem bestehenden Zentrum oder einem Wohngebiet zu haben. Ferner würde durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, das letztendlich zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrsanlagen führt.

...

Die Regelung, daß Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich daraus, daß bei derartigen Betrieben die Größe der Verkaufsfläche regelmäßig die des Handwerksbetriebes überschreitet. Gleichwohl ist daraus aber nicht abzuleiten, daß sich hierdurch die dargelegten negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren ergeben. Das gilt ebenso für Betriebe mit Auto- und/oder Caravanersatzteil- bzw.-zubehörverkauf unterhalb der Vermutungsgrenze von 1 200 qm.

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf die Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteil untergeordnet ist. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung im allgemeinen nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen. Die Umstellung des Bebauungsplanes Ma 107 auf die neue Baunutzungsverordnung erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit für den gesamten Planbereich. Dies entspricht auch der Empfehlung in dem Runderlaß vom 16.07.1986 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, wonach Bebauungspläne zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten jeweils insgesamt und nicht nur in Teilbereichen auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden sollen.

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Ma 107 ist bereits seit dem 15.03.1968 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit, d. h. im vorliegenden Fall innerhalb einer Frist ab Inkrafttreten des novellierten Bundesbaugesetzes (01.01.1977) aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Die vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz, so daß die geplante Änderung insoweit nicht in den Bestand eingreift.

...

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den - 7. SEP. 1990

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Änderungsentwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monates in der Zeit vom 08.04.1991 bis 08.05.1991 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 12.07.1991

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat

Der Rat der Stadt hat am 27.06.1991 beschlossen, diese Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 12.07.1991

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat