Begründung

zur Änderung Nr. 21 des
Bebauungsplanes Ma 107

- Gewerbegebiet Dorstfeld-West -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 21 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West -) 3

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich 3

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans 3

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 7
   4.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung 7
   4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 7
   4.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes Ma 107 im Änderungsbereich 8
   4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte 8
   4.5 Masterplan Vergnügungsstätten 8

5. Inhalt der Änderung 8

6. Flächenbilanzierung 9

7. Kosten 9

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 21 (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West -)

Das Plangebiet der Änderung Nr. 21, zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West -, befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West. Der Bereich liegt zwischen dem Oespeler Bach im Westen, der Heyden-Rynsch-Straße im Norden, der Karl-Funke-Straße im Osten, einschließlich der Straße „Kortental" bis zur Wittener Straße und bezieht einzelne bebaute Grundstücke an der Straße Kortental und Wittener Straße ein. 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 A 40 und der Bundesautobahnauffahrt Dortmund-West in Dortmund-Dorstfeld bzw. Dortmund-Marten. Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichts- und Bestandsplan zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Das circa 203 ha umfassende Plangebiet des Bebauungsplans Ma 107 umfasst rund 100 ha ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete.

Westlich der Planetenfeldstraße und insbesondere der Bundesautobahn A 45 weist der Bebauungsplan umfangreiche Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Süden umfasst der Bebauungsplan eine als öffentliche Grünfläche festgesetzte Kleingartendaueranlage als „Pufferzone" zu den weiter südlich anschließenden Wohngebieten Oberdorstfelds. Im Südwesten liegt der Bezirksfriedhof Marten, ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit deutlich untergeordnetem Flächenanteil setzt der Bebauungsplan vereinzelte Gemeinbedarfsflächen für eine Postnutzung, eine Versorgungsfläche für das Umspannwerk im Norden des Plangebietes sowie südlich des Bezirksfriedhofes ein kleines Reines Wohngebiet, südöstlich der Kreuzung Kortental, Iggelhorst ein Allgemeines Wohngebiet und schließlich im Einmündungsbereich Kortental, Wittener Straße zwei kleine Mischgebiete fest.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West - wurde in den 1960er Jahren als Reaktion auf die Stilllegung der Zeche Dorstfeld aufgestellt. Stadtentwicklungspolitisches und städtebauliches Ziel der Bauleitplanung war es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe zu schaffen und damit die Wirtschaftsstruktur der Stadt Dortmund zu verbessern.

Neben der Bereitstellung entsprechender als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesener Wirtschaftsflächen hat der Bebauungsplan auch die Erschließung des Gewerbestandortes und damit einen Ausbau des öffentlichen Straßennetzes planungsrechtlich vorbereitet. Die entsprechenden öffentlichen Infrastrukturinvestitionen hatten einen erheblichen Umfang. Hierzu zählten neben den unmittelbaren Straßenbaumaßnahmen auch ein städtischer Grunderwerb sowie der Aufkauf und Abbruch im Plangebiet gelegener und nicht mehr zu erhaltender Gebäude. Insgesamt wurde in der auf das Jahr 1967 datierten Bebauungsplanbegründung ein städtischer Kostenaufwand in Höhe von 5,8 Millionen DM zuzüglich eines - damals voraussichtlichen - Landeszuschusses von

knapp 1 Million DM ermittelt, so dass sich der damals erwartete öffentliche Investitionsaufwand in den Wirtschaftsstandort Dorstfeld-West auf insgesamt knapp 7 Millionen DM - Ende der 1960er Jahre - belief.

Das Gewerbegebiet Dorstfeld-West ist nach wie vor ein durch Gewerbe- und Industriebetriebe stark nachgefragter Wirtschaftsstandort. Die Bereitstellung von Wirtschaftsflächen für die Ansiedlung, Erweiterung und gegebenenfalls Standortverlagerung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größe und somit auch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ist daher eine unverändert wichtige Funktion des Bebauungsplanes Ma 107.

Aktuell ist sowohl bundesweit wie auch im Stadtgebiet Dortmunds ein allgemein erhöhter Expansionsdruck von Spielhallen, Wettbüros sowie weiteren in der Regel unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallender Nutzungen, wie z.B. auch von sogenannten Laser-Tag-Anlagen, festzustellen.

Mit der verstärkten Präsenz von Vergnügungsstätten 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, 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, aus dem sich für Bebauungspläne ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen ableiten lassen. Das Vergnügungsstättenkonzept verfolgt unter anderem folgende Ziele:

- Vergnügungsstätten sollen nur an Standorten mit einem stabilen städtebaulichen Umfeld zugelassen werden,
- Sensible Einrichtungen und Nutzungen sollen vor negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten geschützt werden,
- Gewerbegebiete sollen für das Handwerk, das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden.

Die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten soll nur noch dann möglich sein, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Das Gewerbegebiet Dorstfeld-West ist bis auf eine Eventhalle zur Durchführung von Hochzeiten und Veranstaltungen etc. in der Straße „Auf dem Brümmer 1“ von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verschont geblieben.

Allerdings stellt ein im April 2014 eingereichtes Baugesuch für die teilweise Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Halle zu einer Laser-Tag-Einrichtung auf dem Grundstück Kortental 75, welches in einem festgesetzten Gewerbegebiet liegt, einen konkreten Anlass dar, den Bebauungsplan Ma 107 planungsrechtlich anzupassen und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Laser-Tag-Anlagen sind kommerziell betriebene Freizeiteinrichtungen, in denen die Besucher mit Laserkanonen aufeinander schießen und so Jagd aufein-

ander machen. Ziel ist das Abschießen und die gespielte Tötung des jeweiligen Kontrahenten, teilweise werden in verschiedenen Teams kriegähnliche Situationen simuliert.

Die weitere Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten im Plangebiet des Bebauungsplans Ma 107 würde eine unerwünschte Inanspruchnahme von Gewerbeflächen bedeuten, die nicht mehr dem klassischen produzierenden Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen würden. Die Folge wäre, dass gegebenenfalls an anderer Stelle Gewerbegebiete neu ausgewiesen und mit entsprechend hohem öffentlichen finanziellem Aufwand erschlossen werden müssten. Die bereits im Gewerbegebiet Dorstfeld-West erfolgten öffentlichen Infrastrukturinvestitionen würden teilweise nicht mehr dem eigentlichen Zweck, der Sicherung und Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze, dienen.

Zusätzlich wäre eine Nutzungsänderung der oben genannten Immobilie aufgrund ihrer unmittelbaren Position an der Straße Kortental bzw. im weiteren westlichen Verlauf Martener Hellweg als Haupterschließung des Gewerbegebietes Dorstfeld-West deutlich im öffentlichen Raum ablesbar und könnte das Erscheinungsbild seines Umfeldes abwerten.

Diese Abwertungsprozesse, sogenannte „trading-down-Prozesse", in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Publikumsverkehr, z. T. auch Milieuausbildung) auftreten, können zu einer ablehnenden Haltung Standort suchender oder bereits ansässiger Gewerbetreibender oder auch Anwohner in der Nachbarschaft gegenüber einem ganzen Standortumfeld führen. Das Gegenteil einer positiven „Adressbildung" findet statt. Diese Prozesse und Auswirkungen können sich insbesondere bei einer räumlichen Konzentration entsprechender Vergnügungsstätten mit hohem Störpotential zusätzlich verstärken. In letzter Konsequenz kann dies in einem Wegzug ansässiger Betriebe mit entsprechendem Anspruch an ihr Standortumfeld oder einem entsprechenden Ausbleiben von Standortinvestitionen und dann in zunehmenden Leerständen von Gewerbeimmobilien oder auch anderen gegebenenfalls in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen wie z.B. Wohnungen enden. Es können zumindest teilweise städtebauliche Funktionsverluste der betroffenen Gebiete die Folge sein, die nachhaltig wirken und sich in der Regel nicht kurzfristig rückgängig machen lassen.

Des Weiteren wären aufgrund des überörtlichen Anschlusses des Martener Hellwegs an die Bundesautobahnen A 40 und A 45 größere Vergnügungsstätten hier in der Lage, ein potentiell großes Einzugsgebiet mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zu entwickeln.

Vergnügungsstätten sind aufgrund der durchschnittlichen Umsatzerwartung in der Regel in der Lage, höhere Bodenpreise im Vergleich zu Gewerbebetrieben zu bezahlen. Dies kann zu einer Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges und zu einer Verdrängung „klassischer" gewerblicher Nutzungen bis hin zu Zweckentfremdung von Gewerbeflächen führen.

Der Bebauungsplan Ma 107 weist zudem zwei kleinere Mischgebiete im Einmündungsbereich der Straßen Kortental, Wittener Straße aus. Derzeitige Nutzungen sind Wohnhäuser und eine Tankstelle. Dieser Kreuzungsbereich prägt

sowohl das östliche Einfahrtstor in das Gewerbegebiet Dorstfeld-West wie auch den nördlichen Ortseingang von Oberdorstfeld. Um zu verhindern, dass dieser Bereich sich durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich negativ entwickeln und das Erscheinungsbild der Wittener Straße als Hauptverbindung zwischen dem Dorstfelder Ortskern und dem südlich gelegenen Oberdorstfeld prägen könnte, soll auch hier der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgenommen werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass sich lediglich circa 200 m weiter westlich entlang der Straße Kortental einige Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen befinden. Zu diesen zählen eine Turnhalle, ein Hallenbad, eine Tageseinrichtung für Kinder sowie ein Sportplatz. Da sich diese Einrichtungen größtenteils an Kinder und Jugendliche richten, sind sie vor einer negativen Entwicklung ihres Umfeldes, wie sie durch Vergnügungsstätten hervorgerufen werden kann, zu schützen. Dabei dient nicht nur der Ausschluss in den östlich gelegenen Mischgebieten, sondern auch in den westlich dieser schutzwürdigen Einrichtungen gelegenen Gewerbegebieten der Vermeidung unerwünschter Nutzungskonflikte.

Bordelle und ähnliche der Prostitution dienende Betriebe werden planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten eingestuft, können jedoch im Vergleich mit Vergnügungsstätten ähnliche oder sogar noch weitergehende negative städtebauliche Folgen für das Plangebiet haben. Sie zählen sowohl zu den in Gewerbe- wie auch in Industriegebieten zulässigen Gewerbebetrieben aller Art. Es können unzumutbare Beeinträchtigungen für die vorhandene Bebauung, z. B. durch verstärkten Kfz-Verkehr in den Abend- und Nachtstunden, entstehen und durch milieubedingte Störungen Abwertungsprozesse („trading-down-Prozesse") auftreten. Zusätzlich können Probleme mit Kleinkriminalität im Umfeld bordellartiger Betriebe auftauchen. Die oben im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten aufgeführten städtebaulichen Folgen (z.B. Wegzug ansässiger Gewerbebetriebe etc.) für das Plangebiet treffen auch für die Ansiedlung von Bordellen zu.

Bordellartige Betriebe sind wegen Störung der Wohnnutzung in Mischgebieten unzulässig. Wohnungsprostitution kann jedoch planungsrechtlich zulässig sein, wenn das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Auch hier besteht ein erhöhtes kulturelles und soziales Konfliktpotential, da Einrichtungen des Erotikbereichs nur von wenigen Bevölkerungsgruppen gebilligt werden. Eine „negative Adressbildung" und Leerstand der benachbarten Wohnungen kann die Folge sein.

In einem festgesetzten Industriegebiet, in der Straße „Kressenweg 6", ist bereits ein Bordell vorhanden.

Um einer weiteren Ansiedlung bordellartiger Betriebe entgegenzuwirken, sollen diese im Rahmen der Änderung Nr. 21 ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Änderung Nr. 21 des Bebauungsplans Ma 107 dient dem städtebaulichen Ziel, zu befürchtende schwerwiegende negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und weitere Entwicklung der Nutzungsstrukturen im Plangebiet zu verhindern.

Die im Rahmen der Änderung Nr. 21 verfolgten Nutzungsausschlüsse für Vergnügungsstätten stehen im Einklang mit den oben genannten Zielen und städtebaulichen Bewertungskriterien des Masterplans Vergnügungsstätten.

Zur Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung wird mit der Änderung Nr. 21 des Bebauungsplanes Ma 107 die Umstellung auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, FNA 213-1-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, FNA 213-1-2) vorgenommen.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der seit dem 18.08.2004 rechtswirksame Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt den nördlichen Planbereich als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und einen schmalen südlichen und östlichen Bereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der westliche Bereich ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgesetzt mit der Funktion des Schutzes der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung und als regionaler Grünzug.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält für den unter Punkt 1 genannten Bereich im Wesentlichen folgende Darstellungen:

- Flächen für die Land- und Forstwirtschaft -Wald-,
- Grünflächen - für die naturnahe Entwicklung, Friedhof, Dauerkleingartenanlage,
- Bauflächen bzw. Baugebiete - Wohnbaufläche, Gewerbegebiet, Industriegebiet,
- Flächen für die Hauptverkehrswege - überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße/Verkehrs- und Haupterschließungsstraße, Schienenverkehrsweg,
- Flächen und Hauptleitungen für die technische Ver- und Entsorgung - Elektrizität,
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 entspricht den im Bebauungsplan Ma 107 enthaltenen Festsetzungen zu Baugebieten bis auf kleinere, der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes geschuldeten Abweichungen vollständig. Der Dortmunder Flächennutzungsplan stellt im Regelfall keine Flächen unterhalb einer Größe von 2 ha dar. So sind die kleinen Mischgebiete an der Wittener Straße nicht separat dargestellt, sondern in die umgebende Wohnbauflächendarstellung eingeordnet.

Durch die geplanten Nutzungsausschlüsse werden die bereits ausgewiesenen Baugebiete nicht grundlegend verändert oder umgewidmet. Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

4.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes Ma 107 im Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Ma 107 ist seit dem 15.03.1968 rechtskräftig und beinhaltet Gewerbegebiete, Industriegebiete, öffentliche Verkehrsflächen, Grundstücke für den Gemeinbedarf, private und öffentliche Grünflächen, Versorgungsflächen, Mischgebiete, Flächen für die Landwirtschaft sowie ein Allgemeines und ein Reines Wohngebiet.

4.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der seit dem 24.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte setzt gemäß § 15a Absatz 1 LG (Landschaftsgesetz NRW) nur im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft beidseits der Bundesautobahn A 45 Landschaftsschutzgebiete mit Entwicklungszielen fest. Diese umfassen die ökologische Aufwertung einzelner Teilflächen, Pflanzungen entlang der Bundesautobahn sowie den Schutz hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen vor einer Zersiedelung.

Die geplanten Nutzungsausschlüsse in der Änderung des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf diese Entwicklungsziele.

4.5 Masterplan Vergnügungsstätten

Mit dem Masterplan Vergnügungsstätten, 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, aus dem sich für Bebauungspläne ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen ableiten lassen. Danach soll die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten nur noch dann möglich sein, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

5. Inhalt der Änderung

BauNVO 1990 (Änderung vom 11.06.2013)

Im Rahmen der Änderung Nr. 21 erfolgt die Umstellung des vollständigen Planbereiches auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133, FNA 213-1-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, FNA 213-1-2).

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten, da dort auch sogenannte kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind, d.h. große Spielhallenkomplexe, aber auch andere zu den Vergnügungsstätten zählende Großeinrichtungen wie Multiplexkinos und Diskotheken mit einem hohen Flächenverbrauch.

Vergnügungsstätten sind auch gemäß § 6 Absatz 2 Nr.8 und Absatz 3 BauNVO in Mischgebieten zulässig und dementsprechend hier ebenfalls auszuschließen.

In Industriegebieten hingegen sind Vergnügungsstätten per se nicht zulässig und müssen daher im Rahmen der Änderung Nr. 21 in den festgesetzten Industriegebieten nicht erst ausgeschlossen werden.

Demzufolge sieht die 21. Änderung des Bebauungsplanes Ma 107 folgende Ausschlüsse hinsichtlich Vergnügungsstätten vor:

In den Gewerbegebieten wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" verzichtet.

In den Mischgebieten wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie ihre ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die vorhandene und in ihrem Bestand genehmigte Vergnügungsstätte „Auf dem Brümmer 1" wird von dem Ausschluss in soweit nicht tangiert, als dass die Nutzung im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung weiterhin ausgeschöpft werden kann.

Ausschluss von Bordellen oder anderen der Prostitution dienenden Betriebe

Ebenfalls ausgeschlossen werden in den Gewerbe- und Industriegebieten Bordelle und andere der Prostitution dienende Gewerbebetriebe, auch die sog. Wohnungsprostitution, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterart der jeweils allgemein zulässigen Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art".

Wohnungsprostitution kann in Mischgebieten zulässig sein und wird deshalb auch ausgeschlossen.

Das vorhandene und in seinem Bestand genehmigte Bordell „Kressenweg 6" wird von dem Ausschluss nicht berührt, da die Nutzung im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung weiterhin durchgeführt werden kann.

6. Flächenbilanzierung

Die Größen und Zuschnitte der bisher bereits im Bebauungsplan Ma 107 ausgewiesenen Flächen und Baugebiete werden im Rahmen der Änderung Nr. 21 nicht verändert, so dass die bisherige Flächenbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin Gültigkeit besitzt.

7. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 14.04.2016

Finger
Ltd. städt. Baudirektor