BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 4 DES BEBAUUNGSPLANES

Ma 110

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

Begründung zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Ma 110 - Zeche Germania -

1. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ma 110 zwischen der Bundesbahnstrecke Dortmund-Hbf - Herne (Emschertalbahn), der Straße "Marterloh", dem Roßbach, dem Schmechtingsbach, der Martener Straße und der Westseite des Grundstückes Martener Straße 545 in DO-Lütgendortmund/Marten.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet Gewerbegebiete, Verkehrsflächen, Fläche für Versorgungsanlagen und Fläche für die Beseitigung von Abwasser.

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

Der Bebauungsplan Ma 110 ist 1974 rechtsverbindlich geworden. Diesem Bebauungsplan liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde. Das trifft auch für die 1. Änderung zu. Für die 2., 3. und 5. Änderung, die nach Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1977 durchgeführt wurden, gilt bereits die Baunutzungsverordnung von 1977.

Der Bebauungsplan Ma 110 beinhaltet u.a. Gewerbegebiete, in denen nach der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsgroßbetriebe von nicht überörtlicher Bedeutung zulässig sind. Einzelhandelsgroßbetriebe können 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 von 1990 bestimmt daher, daß

- Einkaufszentren
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder 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 v.g. großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

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

Die Rechtslage hat zur Konzequenz, daß in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten im Bereich von Bebauungsplänen, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 erlassen worden sind, Einzelhandelsbetriebe auch dann zugelassen werden müßten, wenn 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 28. 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 in dem Runderlaß vom 16. 07. 1986 betreffend die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben definiert sind. In Ziffer 4.8 des Runderlasses ist festgelegt, daß im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (nach BauNVO von 1968 aufgestellt) großflächige Einzelhandelseinrichtungen ggf. uneingeschränkt zulässig sind, wobei allerdings solche von nicht überörtlicher Bedeutung gemeint 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 1977 (jetzt Bau NVO vom 23. 01. 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 Runderlaß fordert die Gemeinden 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 Baunutzungsverordnung von 1977 (jetzt BauNVO vom 23. 01. 1990) umzustellen.

In dem vorliegenden Fall ergibt sich der Handlungsbedarf aus der Tatsache, daß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Ma 110 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 von 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 Baunutzungsverordnung von 1990 gelten, nach denen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Damit ist eine Ansiedlung solcher Betriebe in den sonstigen Baugebieten ausgeschlossen.
Neben der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

a) Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten 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 anderen 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 der Baunutzungsverordnung genannten Vermutungsgrenze von 1 200 qm* an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten 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 in den Gewerbegebieten 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 Gewerbegebiet 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. *

* Geschoßfläche

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 110 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 1977 (jetzt BauNVO vom 23. 01. 1990) umgestellt werden sollten.

5. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Ma 110 ist bereits seit dem 06. 12. 1974 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit, d.h. im vorliegenden Fall innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des novellierten Bundesbaugesetzes (01.01.77) aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Die vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz, so daß die geplante Änderung nicht in den Bestand eingreift.

6. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 11. 05. 1990

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Änderungs-Entwurf in Form einer Textsatzung und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) (derzeit gültige Fassung) auf die Dauer eines Monats vom 28.10.1991 bis zum 28.11.1991 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 25.06.1992

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Manns

M a n n s
Städt. Vermessungsamtsrat