1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 105

- Siedlung Scharnhorst-Ost -

1. Änderungsbereiche

1.1 Südseite der Gleiwitzstraße von der Ostseite der Flughafenstraße bis zur Nordwestecke des Grundstückes des Katholischen Gemeindezentrums, westliche Grundstücksgrenze des Katholischen bzw. Evangelischen Gemeindezentrums, deren geradlinige Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Katholischen Gemeindezentrums in Richtung Westen bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Hallenbades, Ostseite des vorgenannten Grundstückes bis zum Mackenrothweg, Nordseite Mackenrothweg, Ostseite Vierkandtweg, Nordseite Sombartweg, Ostseite Flughafenstraße bis zur Gleiwitzstraße.

1.2 Westseite der Flughafenstraße, Nordseite der Stadtbahn Dortmund-Grevel, Ostseite der Straße "Am Stuckenrodt" und Südseite des Post- bzw. Kindergartengrundstückes in Dortmund-Scharnhorst (siehe auch beigefügter Übersichtsplan).

2. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Änderung

2.1 Ausschluß der Zulässigkeit von Spielhallen, Sexshops u. ä. in den Kerngebieten südlich der Gleiwitzstraße

Der Bebauungsplan Scha 105 setzt südlich der Gleiwitzstraße zwischen der Flughafenstraße im Westen und der Straße Buschei im Osten Kerngebiet fest.

Bei diesem Bereich handelt es sich um das Zentrum von Dortmund-Scharnhorst, das auch als "Einkaufszentrum Scharnhorst" (EKS) bezeichnet wird. Der Stadtteilkern beinhaltet heute neben der Sparkasse, der Bezirksverwaltungsstelle und dem Hallenbad ausschließlich Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Stadtteiles sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Zwischenzeitlich sind verstärkt Bemühungen zu beobachten, die darauf abzielen, bisher als Ladenlokal genutzte Räume zu Vergnügungsstätten, d. h. insbesondere Spielhallen umzufunktionieren. Wenngleich Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich im gesamten Stadtteil Dortmund-Scharnhorst negativ beurteilt werden, so wird doch speziell eine negative Entwicklung befürchtet, wenn sich Vergnügungsstätten im Zentrum von Dortmund-Scharnhorst, d. h. im EKS ansiedeln würden.

Durch die Möglichkeit der Ansiedlung von Spielhallen könnte sich ein Verdrängungseffekt ergeben, der darin besteht, daß Verpächter von Ladenlokalen verstärkt bestehende Pachtverhältnisse wegen höherer Renditeaussichten vorzeitig zugunsten der Verpachtung an Spielhallenbetreiber auflösen.

...

Zur Vermeidung der befürchteten negativen Entwicklungen sollen in dem angesprochenen Kerngebiet künftig nur noch bestimmte Vergnügungsstätten durch die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen zulässig sein:

"In dem als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzten Baugebieten sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind die nachfolgend aufgeführten Vergnügungsstätten:

Betriebe zur Vorführung pornografischer Filme und pornografischer Darbietungen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung vom 01.01.1978 (BGBl. I, S. 97), geändert durch Gesetz vom 12.02.1979 (BGBl. I, S. 149). Einzelhandelsgeschäfte sind allgemein zulässig mit Ausnahme von Betrieben zum Vertrieb pornografischer Schriften und Abbildungen sowie von Sexartikeln."

Einzelhandelsgeschäfte zum Vertrieb pornografischer Schriften, Abbildung und von Sexartikel sollen ebenfalls aus städtebaulichen Erwägungen heraus ausgeschlossen werden. Auch von sogenannten Sexshops geht ein Verdrängungseffekt aus, da solche Betriebe zur Zahlung höherer Mietpreise in der Lage sind. Sie tragen in nicht geringem Umfange zur Milieuprägung bei und sind geeignet, das geschäftliche Niveau in ihrer unmittelbaren Umgebung absinken zu lassen. Schon alleine die Existenz eines derartigen Betriebes kann bei benachbarten Einzelhandelsgeschäften etc. zu Einbußen in Form von Verlust von Kundschaft führen. Insoweit kommt auch solchen Betrieben aus städtebaulicher Sicht ein destruktiver Charakter zu, der insbesondere in einem Stadtteilzentrum wie Scharnhorst nicht unterbewertet werden darf.

Nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 11.09.1986 können städtebauliche Gründe regelmäßig nicht den Ausschluß von Verkehrsräumen für Artikel mit sexuellem Charakter rechtfertigen. Diese Rechtsprechung ist insoweit noch nicht gefestigt, als daß bisher noch eine höchstrichterliche Entscheidung fehlt. Die allgemeine Tendenz geht jedoch in die Richtung, auch bei einer gewerberechtlichen Prüfung entgegenstehende städtebauliche Gründe in die Prüfung einzubeziehen und auf ihrer Grundlage entsprechende Betriebe verhindern zu können.

Dementsprechend ist die vorstehende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan Scha 105 aufgenommen worden. Wenngleich das OVG Lüneburg in seinem Urteil vom 11.09.1986 keine rechtfertigenden besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluß der zitierten Betriebe erkennen konnte, ist unabhängig davon erklärte städtebauliche Zielsetzung, die vorgenannten Betriebe in den MK-Gebieten des Ortskernes von Scharnhorst auszuschließen. Soweit künftige Rechtsprechung die dargelegte Auffassung nicht bestätigt und den vorgenommenen Ausschluß von Betrieben zum Vertrieb pornografischer Schriften, Abbildungen und von Sexartikeln in Frage stellen sollte, sollte davon der übrige Ausschluß von Spielhallen und Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme etc. unberührt bleiben.

...

Letztlich ist vorgesehen, die Baugrenzen im Bereich des Kerngebietes südlich der Gleiwitzstraße nach Osten zu erweitern. Dadurch soll der hier untergebrachten Stadtsparkasse die Möglichkeit zur Gebäudeerweiterung nach Osten eröffnet werden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, in den Obergeschossen des geplanten Erweiterungsbaues der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Scharnhorst Räume zur Anmietung anzubieten. Für die Erweiterung der Baugrenzen nach Osten und den hierdurch ermöglichten Gebäudeanbau wird ein Teil der öffentlichen Wegefläche zwischen der Stadtsparkasse und dem Katholischen Gemeindezentrum in Anspruch genommen. Dies ist jedoch unbedenklich, da die Anbindung an die südlich der Stadtsparkasse gelegene gärtnerisch gestaltete Platzfläche keine Unterbrechung erfährt. Eine ausreichend breite Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung bleibt ebenfalls bestehen.

2.2 Verlegung von öffentlichen Verkehrsflächen östlich der Straße "Am Stuckenrodt", Festsetzung eine Versorgungsfläche - Umformerstation, Festsetzung von Belastungen mit einem Leitungsrecht und Verlegung einer Baugrenze

Die Bezirksdirektion der VEW benötigt mittelfristig eine weitere 110/10 kV-Umspannanlage in Dortmund-Scharnhorst. Als Standort ist die Fläche nördlich der Stadtbahn östlich der Straße "Am Stuckenrodt" vorgesehen. Die Festsetzung einer Versorgungsfläche in diesem Bereich erfordert die Verlegung der Wendeanlage östlich der Straße "Am Stuckenrodt" um ca. 20 m nach Norden bei gleichzeitiger Verlegung des sich an die Wendeanlage anschließenden und zur Flughafenstraße führenden Fuß- und Radweges. Darüber hinaus ist die Festsetzung von mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen in einer Breite von jeweils ca. 3 m nördlich und südlich des Fuß- und Radweges, von der Flughafenstraße bis zur geplanten Umformstation erforderlich. Dieses Erfordernis ergibt sich aus der Tatsache, daß die 110 kV und die 10 kV-seitige Anbindung der Umspannanlage an das Netz der VEW von der Flughafenstraße aus erfolgt.

Aufgrund der Verlegung der Straße östlich "Am Stuckenrodt" um ca. 20 m nach Norden wird gleichzeitig erforderlich, die Baugrenze des nördlich angrenzenden Grundstückes (Fläche für Gemeinbedarf - Jugendfreizeitstätte) geringfügig an ihrer südwestlichen Ecke abzuschrägen. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß bei einer zukünftigen baulichen Nutzung ein ausreichender Abstand zwischen dem Baukörper, d. h. der Jugendfreizeitstätte und der öffentlichen Verkehrsflächen erhalten bleibt und die Möglichkeit einer Straßenrandbegrünung gegeben ist.

...

3. Überschläglich ermittelte Kosten (Stand Dezember 1986) für Maßnahmen in den Änderungsbereichen

Maßnahmen	Gesamtkosten DM	Erschließungsbeiträge DM	Kostenanteil der Stadt Dortmund DM
Straßenausbau	127 000,--	83 000,-- Kostenanteil VEW 35 000,--	9 000,--
Gesamtkosten aller Maßnahmen	127 000,--	118 000,--	9 000,--

Dortmund, den 18.05.1988

von der Mühlen
Städt. Baudirektor