Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Scha 120 - Droote -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote-

2. Anlass, Ziel, Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote-

3. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote-

4. Umweltbelange

5. Altlasten

6. Methangas

7. Entschädigungsansprüche

8. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote-

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Scha 120 – Droote – umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Scharnhorst den Bereich zwischen der Flughafenstraße im Westen, der Straße Droote im Süden, der Straße Henningsweg im Osten und die komplette Tiefe der Misch- und Gewerbegebiete einschließlich der seinerzeit festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Wegeparzelle) bis zum angrenzenden Freiraum im Norden. Ausgenommen ist der planfestgestellte Bereich der kommunalen Ergänzungsstrecke –U 42-.

2. Anlass, Ziel, Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote-

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote- soll der Erhalt der vorhandenen kleinteiligen und gewerblich geprägten Nutzungsstruktur in Form eines wohnbegleitenden Gewerbebandes entlang der Nordseite der Straße Droote gesichert und in ihrem Bestand geschützt werden.

Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf der Südseite der Doote zu verhindern, schließt bereits der ursprüngliche Bebauungsplan Scha 120 –Droote- in Mischgebieten die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus. Da eine Verlagerung unerwünschter Nutzungen in den nördlich der Mischgebiete liegenden Bereich der Gewerbegebiete droht, sollen auch dort zum Schutz der Wohnbebauung und um die gewünschte Kernnutzung des Gewerbebandes zu erhalten unerwünschte Nutzungen, Ansiedlungs- oder Erweiterungsabsichten ausgeschlossen werden.

Über die bestehenden Vergnügungsstätten und Spielhallen hinaus, sollen weitere Einrichtungen dieser Art ausgeschlossen werden, um deren Häufung zu verhindern und die gewerblich geprägte Funktion des Bereiches zu erhalten.

Sämtliche vorhandenen und genehmigten Nutzungen und Anlagen genießen generell Bestands-

. . .

schutz, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen, entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen erlaubt.

Um eine Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie der vorhandenen Betriebe zu vermeiden, wird den bestehenden Einrichtungen die ausnahmsweise Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zugestanden. Dies muss betriebswirtschaftlich zum Fortbestand notwendig sein und begründet werden. Diese Betriebe wurden in einer Bestandaufnahme am 12.05.2011 erfasst und sind unter Punkt 3 dieser Begründung sowie in der Textsatzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote- namentlich aufgeführt. Für die in diesen Betrieben ausgeübten bzw. genehmigten Nutzungen wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt.

3. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote-

Mit der Textsatzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote- soll die textliche Festsetzung unter Raute 2 wie folgt ergänzt werden:

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), nach der im Gewerbegebiet ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden können, ist im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote- ausgeschlossen.

Den nachfolgend aufgeführten genehmigten Vergnügungsstätten wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt, mit dem die ausnahmsweise Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zugestanden wird. Dies muss betriebswirtschaftlich zum Fortbestand notwendig sein und begründet werden.

Adresse		Gemarkung Grevel Flur 4
Droote 26	Bestehender, genehmigter Betrieb	Flurstück 521
Droote 20	Im Bau befindlicher genehmigter Betrieb	Flurstück 1812

4. Umweltbelange

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote- erfolgt im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Danach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Scha 120 –Droote- wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, nach der Vergnügungsstätten ausnahmsweise im Gewerbegebiet zugelassenen werden können, zukünftig ausgeschlossen ist. Mit dieser Regelung wird nicht über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Scha 120 hinaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Natur und Landschaft eingegriffen. Zudem erfolgt durch die geplante Änderung keine Neuschaffung von Baurecht und keine Veränderung der baulichen Möglichkeiten, so dass eine zusätzliche Belastung für die Umwelt nicht zu erwarten ist. Ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich und auch artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

. . .

5. Altlasten

Der Änderungsbereich enthält in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand September 2004) dreimal die Kennzeichnung „Tankstelle“ und zweimal die Kennzeichnung „Chemische Reinigung“.

6. Methangas

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich“ und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

7. Entschädigungsansprüche

Wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgesetzten Frist von sieben Jahren geändert wird, kann eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden, insbesondere, wenn infolge der Änderung der zulässigen Nutzung die ausgeübte Nutzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Zulässig sind Nutzungen aufgrund der Feststetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Scha 120 ist seit 1990 rechtskräftig, damit ist die oben genannte Frist verstrichen. Die geplante Bebauungsplanänderung greift nicht in den Bestand ein, die vorhandenen ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz bzw. wird den genehmigten Nutzungen, die zukünftig nicht mehr zulässig wären, der erweiterte Bestandsschutz eingeräumt, so dass Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten sind.

8. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, 10.10.2011

Wilde
Fachbereichsleiter