Begründung

zur Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes
Hö 103 - südlich Hermannstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

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

1. Änderungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Anlass für die Änderung

5. Inhalt der Änderung

6. Ziele und Zwecke der Änderung

7. Verkehrliche Erschließung

8. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung /Denkmalschutz / Bergbau

9. Entschädigungsansprüche

10. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Areal zwischen der Eisenbahnlinie Dortmund-Schwerte im Süden, der Wohnbebauung westlich der Gotenstraße im Osten, der Hermannstraße bzw. der Hörder Bahnhofstraße im Norden und der Ostseite der Benninghofer Straße im Westen.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter mit 1.545m² Verkaufsfläche) sowie ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 450m²und ein Baumarkt mit Gartencenter(Verkaufsfläche 10.500m²).

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Er liegt außerhalb der gemeindlichen Versorgungsbereiche, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil - (früher: Gebietsentwicklungsplan) stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar (ASB). Für den Änderungsbereich besteht der seit dem 29.05.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Hö 103. Dieser Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich Gewerbegebiet mit maximal drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,0 fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1968.

Der Änderungsbereich ist seinerzeit in den Planbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Hö 252 - PHOENIX See - einbezogen worden. Durch die jetzige Änderung Nr.6 des Bebauungsplanes Hö 103 besteht kein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 mehr. Von daher soll beim nächsten verfahrensleitenden Beschluss der Planbereich des Bebauungsplanes Hö 252 wieder um den Änderungsbereich dieser Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Hö 103 verkleinert werden.

4. Anlass für die Änderung

Mit Datum vom 27.07.2009 ist eine Bauvoranfrage eingereicht worden, die auf eine Umnutzung des Baumarktes abzielt. Es ist beabsichtigt, zwei gegenüber den heute an den Baumarkt westlich angrenzenden Märkten deutlich größere SB- Lebensmittelmärkte(beantragte Verkaufsfläche 3.800m²), ein Ladenlokal mit 1.000m² Verkaufsfläche und Wohnungen in diesem Bereich unterzubringen. Bei diesen geplanten Nutzungen handelt es sich um zentrenschädliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen, die den Zielen des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Dortmund entgegenstehen. Von daher besteht Handlungsbedarf, um diese Nutzungen zu versagen und die Ziele des Masterplans Einzelhandel, die im Flächennutzungsplan aufgegangen sind, zu sichern.

5. Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich soll auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden. Ferner sollen zentrenschädliche und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbe-

triebe sowie Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Sexshops) entsprechend § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs.9 der Baunutzungsverordnung von 1990 ausgeschlossen werden. Dies soll durch die Aufstellung einer Textsatzung erfolgen.

6. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

6.1 Ausschluss künftigen zentrenschädlichen Einzelhandels

Der seit dem 29.05.1970 rechtskräftige Bebauungsplan Hö 103 setzt südlich der Hermannstraße ein Gewerbegebiet fest. Nach der für diesen Bereich anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind hier Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen aller Art zulässig. Unter „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen auch Einzelhandelsbetriebe.
Das Grundstück des Hellweg- Baumarktes liegt in unmittelbarer Nähe außerhalb des im Masterplan Einzelhandel und im Flächennutzungsplan angelehnt an die tatsächlichen Gegebenheiten dargestellten Stadtbezirkszentrums Hörde. Der Hellweg Baumarkt führt bau-und gartenmarkttypische Sortimente. Faktisch und nach der bestehenden Genehmigungslage werden hier keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen i.S. der Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008 ausgeübt. Auf dem Nachbargrundstück existiert ein Nahversorgungsstandort mit zwei Lebensmittelgeschäften, einem Vollsortimenter (Rewe: Verkaufsfläche 1.545 qm) und einem Discounter (Aldi: Verkaufsfläche 450 qm).

Der Masterplan Einzelhandel vom 13.05.2004 (Drucksache-Nr.05277-03) und daran anschließend der Flächennutzungsplan sehen die Sicherung und den Ausbau des Einzelhandels innerhalb des Stadtbezirkzentrums Hörde zur Stärkung desselben vor. Die Entwicklung des Grundstücks Hermannstraße 108 (Hellweg-Baumarkt) in Richtung einer Erweiterung der auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte steht dem Masterplan Einzelhandel und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Stadtbezirkzentrums Hörde entgegen. Bereits heute entziehen die vorhandenen Lebensmittelgeschäfte (Vollsortimenter, Discounter) dem Stadtbezirkszentrum Kaufkraft und tragen damit zu einer funktionalen Schwächung der Versorgungsfunktion bei. Der Standort liegt außerhalb des im Masterplan Einzelhandel und im Flächennutzungsplan angelehnt an die tatsächlichen Gegebenheiten dargestellten Stadtbezirkzentrums und damit auch nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich.

Zur Stärkung des Stadtbezirkzentrums Hörde ist es nach Masterplan Einzelhandel entscheidend, dass sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Zentrums vollzieht, um dieses zu stärken. Hierzu kann auf Flächen im Bestand oder auf bestehende Potenzialflächen zurückgegriffen werden.
Ein bereits vorhandener Vollsortimenter wird die Möglichkeit der Erweiterung und Modernisierung nutzen. Der Vollsortimenter will seinen Betrieb in ein neues Geschäftshaus, das im Zusammenhang mit der Modernisierung der Hörder Bahnhofs an der Hörder Bahnhofstraße entsteht, verlagern. Die Fläche ist im Masterplan Einzelhandel als Potenzialfläche gekennzeichnet. Insofern stimmt die Verlagerung mit den Zielen des Masterplans überein.
Eine weitere Entwicklungsoption im unmittelbaren Zentrumsbereich ist mit der Potenzialfläche im Bereich des Parkhauses an der Faßstraße verbunden. Denkbar wäre hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, um die Nahversorgung zu verbessern und das Zentrum zu stärken. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine bessere Anbindung an

die Alfred-Trappen-Straße zu erreichen. Dies würde den Zugang zum zukünftigen PHOENIX See aus dem nördlichen Teilbereich des Hörder Stadtbezirkzentrums verbessern.

Gestützt wird die dargestellte Einzelhandelsentwicklung zur Stärkung des Hörder Stadtbezirkzentrums durch das vorliegende Gutachten „Potenziale und Profilierung des Einzelhandelsstandortes und Stadtbezirkszentrums Dortmund-Hörde“ (CIMA, Köln, 02/2008). Das Gutachten kennzeichnet den heute vorhandenen Nahversorgungsstandort in Randlage als Schwäche des Stadtbezirkzentrums (vgl. S. 45) und gibt zudem die Empfehlung aus, die „Fachmarktagglomeration ... zugunsten der Optimierung der Nahversorgung im Stadtbezirkzentrum“ aufzugeben (vgl. S. 58). Das Gutachten liegt zu den Sitzungen der Beschlussgremien zur Einsichtnahme bereit. Ferner kann das Gutachten bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (Az: 10K 2127/03) hat darüber hinaus zum Masterplan Einzelhandel und möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsniederlassungen folgende Aussage getroffen :

„Darüber hinaus entspricht der Einzelhandelsausschluss vorliegend dem vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen „Masterplan Einzelhandel“, der als informeller Plan eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt. Mit diesem u.a. aus dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept von 1999 entwickelten „Masterplan Einzelhandel“ verfolgt die Stadt Dortmund u.a. die Ziele einer nachhaltigen Stärkung der gewachsenen Nebenzentren und der Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung. Sie hat dazu im am 31.Dezember 2004 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan die städtischen Siedlungspunkte, untergliedert in vier Stufen (...), ausgewiesen. Im „Masterplan Einzelhandel“ wird hieran anknüpfend das städtebauliche Ziel hervorgehoben, dass Einzelhandelsansiedlungen räumlich grundsätzlich nur innerhalb der im Flächennutzungsplan abgegrenzten städtebaulich integrierten Zentrenlagen der Stadtbezirks-, Ortsteil und Quartiersversorgungszentren zulässig seien.(...)“.
Bei dieser Sachlage bedurfte es entgegen der Auffassung der Klägerin nicht der Einholung eines Gutachtens zur Ermittlung der konkreten Auswirkungen von Einzelhandelsniederlassungen (...).“

Diese Auffassung wurde unter anderem höchstrichterlich für den Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund im Jahr 2009 bestätigt:
„Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.“ (BVerwG 4 C 21.07 vom 26. März 2009)“.

Unabhängig davon, dass eine Einzelfallbetrachtung aufgrund des vorliegenden Masterplans Einzelhandel nicht erforderlich ist, ergeben sich höhere Kaufkraftabflüsse bereits deutlich bei einer Betrachtung der bestehenden Verkaufsflächen im Vergleich zu den beantragten Verkaufsflächen. Die bestehenden Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche (VK) von 1.545 m² (Rewe) und 450 m² (Aldi). Beantragt wurden ein Lebensmittel-Discounter mit 800 m² VK, ein Vollsortimenter mit 3.000 m² VK und ein nicht näher konkretisierter Einzelhandel mit einer VK von 1.000 m².

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Zentren auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel dar. Das beantragte Vorhaben liegt außerhalb dieser Flächennutzungsplandarstellung.
Insgesamt sollen für den Bereich der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Hö 103 zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, um das Stadtbezirkszentrum nicht zu schädigen, sondern durch Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu stärken.
Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der Tatsache, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen außerhalb des Stadtbezirks Hörde möglich wäre, jedoch für die Zukunft ausgeschlossen werden soll.

Dieser Ausschluss soll dadurch erreicht werden, dass der Bebauungsplan Hö 103 im Rahmen der Änderung Nr. 6 für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Änderungsbereich auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden soll. Damit ist eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe südlich der Hermannstraße ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von dieser Möglichkeit soll hier ebenfalls Gebrauch gemacht werden. Die Zulässigkeit von zentrenschädlichen und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Spielhallen sowie Sexshops wird daher durch die nachfolgend zitierte textliche Festsetzung ausgeschlossen:

"Art der baulichen Nutzung“

(1) Nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Gewerbetriebe aller Art grundsätzlich zulässig.

    Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO jedoch Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

(2) Ausgenommen von dem Ausschluss sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen gemäß der Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008 (Druckssache Nr.: 11376-08):

    - Motorradbekleidung/ -zubehör
    - Tapeten und Bodenbeläge
    - Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
    - Anglerbedarf
    - Bau- und Heimwerkerbedarf
    - Gartenbedarf
    - Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf

(3) Die bereits vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Benninghofer Straße 2 (Rewe mit Backshop und Aldi) werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert (Fremdkörperfestsetzung). Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen

nur innerhalb der vorhandenen Baugrenzen zulässig. Nutzungsänderungen sind nur insoweit zulässig, als dass sie mit den übrigen festgesetzten Ausschlüssen der Art der baulichen Nutzung vereinbar sind.

(4) Nicht zulässig sind ferner in dem Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten. Hierzu zählen Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Sexshops."

Damit wird auf Dauer sichergestellt, dass entsprechend den Regeln des Masterplans Einzelhandel als Nahversorgungskonzept kein weiterer zentrenschädlicher und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel an diesem Standort zugelassen werden muss. Ferner wird hierdurch der Zielsetzung des Nahversorgungskonzeptes Rechnung getragen, die bestehenden Zentrenlagen und die wohnortnahe Versorgung zu sichern und zu stärken. Letztlich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die 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 m² an nicht integrierten Standorten ansiedeln. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Nutzungen freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Die textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung derselben entgegenzutreten.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert (Fremdkörperfestsetzung). Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nur insoweit zulässig, als dass die Betriebe nicht gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sondergebiets- bzw. kerngebietspflichtig werden. Nutzungsänderungen sind nur insoweit zulässig, als dass sie mit den übrigen festgesetzten Ausschlüssen der Art der baulichen Nutzung vereinbar sind.

Die Änderung Nr. 6 erfasst den Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von über 10.500 m²) und die beiden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (REWE/Aldi mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.995 m²). Für diesen Bereich gilt der Einzelhandelsausschluss. Die Bestandsfestsetzung selbst erstreckt sich nur auf REWE/Aldi und liegt damit unter 20 % der gesamten Verkaufsfläche.

Nach der Rechtsprechung wird die Grenze zulässiger Bestandsfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO überschritten, wenn sich die Zahl der erfassten Grundstücke der Hälfte der Grundstücke des Plangebiets nähert oder wenn die bestehenden und nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzten Betriebe das Baugebiet prägen (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rdrn. 547; OVG Münster, Urteil vom 28.05.2009 - 10. Senat D 33/07). Diese Grenze wird hier bei weitem nicht erreicht. Von daher steht die vorgenommene Bestandsfestsetzung im Kontext mit der Rechtsprechung.

6.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten, für die die Baunutzungsverordnung von 1968 gilt, allgemein zulässig (Gewerbebetrieb aller Art). Erst die Baunutzungsverordnung von 1990 hat geregelt, dass Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nicht mehr allgemein, sondern nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Für den Bebauungsplan Hö 103 gilt die Baunutzungsverordnung von 1968, so dass in diesem Bereich grundsätzlich Vergnügungsstätten bisher zulässig sind.

Über die bestehenden Vergnügungsstätten und Spielhallen im Stadtteilzentrum von Dortmund-Hörde hinaus sollen weitere Einrichtungen dieser Art in dem Gewerbegebiet südlich der Hermannstraße ausgeschlossen werden, um das Gebiet einer gewerblichen Nutzung vorzuhalten.
Vergnügungsstätten (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Sexshops werden im Hinblick auf die Nähe zu den Wohngebieten nördlich der Hermannstraße am PHOENIX See wegen ihres zu erwartenden Störgrades ausgeschlossen. Diese Störung bezieht sich einerseits auf die möglichen Lärmbelästigungen von Vergnügungsstätten insbesondere in der Nachzeit und die damit verbundene Beeinträchtigung sowohl in den Mischgebieten als auch in den am PHOENIX See geplanten Baugebieten.

Andererseits können von Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereiches führen. Dies ist mit den städtebaulichen Zielen für den Bereich des PHOENIX Sees nicht vereinbar.

7. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird von der Hörder Bahnhofstraße und der Benninghofer Straße erschlossen. Er befindet sich in exponierter Lage gegenüber des geplanten und überregional bedeutenden Bauvorhabens PHOENIX See.

8. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung / Denkmalschutz / Bergbau

Der Bebauungsplan Hö 103 ist bereits seit dem 29.05.1970 rechtsverbindlich. Bei der jetzigen Änderung wird lediglich zentrenschädlicher Einzelhandel durch Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 ausgeschlossen. Ferner werden Spielhallen und Sexshops für nicht zulässig erklärt. Diese Umstellung in Form einer Textsatzung erfordert keine neuerliche Prüfung der Umweltbelange, der Ver- und Entsorgung sowie weiterer bei Schaffung kommunalen Ortsrechts zu prüfender und abzuwägender Belange.

9. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Hö 103 ist bereits seit dem 29.05.1970 rechtsverbindlich.
Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit 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 die bestehende ausgeübte Nutzung tangiert.

Hinzu kommt, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Benninghofer Straße 2 (Rewe und Aldi) durch eine entsprechende Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert sind (Fremdkörperfestsetzung), so dass insoweit auch kein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs.3 BauGB ersichtlich ist.

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Hö 103 -südlich Hermannstraße- keine Kosten.

Dortmund, den 18.02.2010

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor