



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	11.01.2022
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann	22614	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Innenstadt-West	02.02.2022	Empfehlung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	02.02.2022	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	17.02.2022	Empfehlung
Rat der Stadt	17.02.2022	Beschluss

### **Tagesordnungspunkt**

Bebauungsplan InW 221 VEP - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg/ Arminiusstraße -

I. Beschluss zur Anpassung des Durchführungsvertrages Teil B

II. Baugenehmigung zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit erweitertem Sortiment -

Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, Gemarkung Dorstfeld, Flur 1, Flurstück 2001

### **Beschlussvorschlag**

I. Der Rat der Stadt Dortmund beschließt, den unter Punkt 1 dieser Vorlage dargestellten Anpassungen des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund am 18.02.2020 abgeschlossenen Durchführungsvertrages Teil B zuzustimmen.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634/FNA 213-1), §§ 7 und 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 SGV NRW 2023).

II. Der Rat der Stadt Dortmund nimmt die Entscheidung der Verwaltung, unter Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Baugenehmigung zu erteilen, zur Kenntnis und beschließt die Zulassung des Vorhabens.

#### **Rechtsgrundlage:**

§§ 30 und 31 BauGB, §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW

### **Personelle Auswirkungen**

Es entstehen keine personellen Auswirkungen

## **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger übernimmt im Rahmen der geschlossenen Planungskostenvereinbarung und den Vereinbarungen im geschlossenen Durchführungsvertrag Teil A die entstehenden Kosten des Planverfahrens. Mit dem Vorhabenträger wurde ebenfalls der Durchführungsvertrag Teil B zur Übernahme der unmittelbar aus der Umsetzung des Vorhabens entstehenden weiteren Kosten - einschließlich der Herstellung der Erschließung an die öffentlichen Verkehrsflächen - abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag Teil B soll entsprechend dieser Vorlage angepasst werden. Die Änderungen des Durchführungsvertrages Teil B sind der Vorlage zu entnehmen.

## **Klimarelevanz**

Die klimatischen Auswirkungen wurden bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes InW 221 – Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg/Arminiusstraße – geprüft und bei der mit der Planung berücksichtigt. Diese sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan InW 221 sowie der Begründung zum Bebauungsplan InW 221 inkl. Umweltbericht zu entnehmen. Der Bebauungsplan InW 221 ist bereits seit dem 29.05.2020 rechtskräftig.

Thomas Westphal  
Oberbürgermeister

Ludger Wilde  
Stadtrat

## **Begründung**

### **Anlass, Ziele, Zwecke des Bebauungsplanes In W 221 - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg/ Arminiusstraße -**

Ziel des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan InW 221 - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße - war die Sicherung der Nahversorgung im Ortsteilzentrum Dorstfelds, direkt am Wilhelmplatz. Dieser Bereich ist auch im Masterplan Einzelhandel als sogenannter „zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen. Die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes nach der Schließung des EDEKA-Marktes im Jahre 2004 ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung, insbesondere auch zur Aufrechterhaltung des rechtlichen Status als „zentraler Versorgungsbereich“. Dies ist mit Steuerungsmöglichkeiten der Stadtplanung für die Einzelhandelsentwicklung im Umfeld des Ortsteils verknüpft.

Mit diesem Ziel wurde gemeinsam mit der Einkaufsmarkt Dortmund-Dorstfeld GmbH als Vorhabenträger von 2015 bis 2020 der vorhabenbezogene Bebauungsplan InW 221 VEP - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße - erarbeitet. Als Betreiberin des Marktes war über den gesamten Planungsprozess stets das Unternehmen EDEKA vorgesehen, sodass als Planungsziel durchgehend die seitens Ortspolitik und Bürger\*innen gewünschte Ansiedlung eines Vollsortimenters verfolgt wurde. Die konkrete Marktbetreiberin im Bebauungsplan festzusetzen, ist jedoch rechtlich nicht möglich.

Der seit dem 29.05.2020 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft schließlich folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

„ Sonstiges Sondergebiet (SO) mit folgender Zweckbestimmung „Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.“

Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Lebensmittelvollsortimeter zulässig. Zulässig sind im Erdgeschoss der Lebensmittelvollsortimeter als Hauptbetrieb in Funktionseinheit mit Café-Backshop und ergänzenden untergeordneten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss sind ausschließlich Räume für Technik und Personal (einschließlich Sanitäranlagen) zulässig.“

Auch der mit dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag definiert das zu realisierende Vorhaben als „Lebensmittelvollsortimeter“. Ein Vollsortimeter unterscheidet sich in der Regel von einem Lebensmittel-Discountmarkt durch ein breiteres und tieferes Sortiment (d.h. höhere Anzahl angebotener Artikel) und ein Angebot an nicht abgepackten Frischwaren (d.h. insb. Bedienungstheken für Fleisch, Wurst und Käse). Die ursprünglich vorgesehene Betreiberin EDEKA betreibt entsprechende Vollsortiment-Märkte.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde seitens des Vorhabenträgers ein Bauantrag eingereicht. Am 01.12.2020 wurde die beantragte Baugenehmigung zur „Errichtung eines Lebensmittelmarktes und einer Stellplatzanlage für 70 PKW-Stellplätze“ erteilt. Ausweislich der Bauvorlagen und insbesondere der Betriebsbeschreibung wurde hier ein Lebensmittelmarkt für EDEKA (Vollsortimeter) beantragt und genehmigt. Kurz vor Abschluss der Prüfung des Bauantrages teilte der Vorhabenträger der Stadt mit, dass die vorgesehene Betreiberin EDEKA aus unternehmerischen Gründen kein Interesse mehr an der

Eröffnung eines Marktes am Standort Dorstfeld hat. Die beantragte Baugenehmigung wurde in Rückkoppelung mit dem Vorhabenträger dennoch erteilt, da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorlagen. Parallel suchten Vorhabenträger und Verwaltung gemeinsam nach einer alternativen Betreiberin für einen Lebensmittelvollsortimenter, jedoch ohne Erfolg.

Konkretes Interesse wurde jedoch in dieser Phase seitens des Unternehmens Netto geäußert, einen Lebensmittelmarkt am Standort Dorstfeld zu eröffnen. Netto zählt zwar nicht zu den Vollsortimentern nach o.g. Eigenschaften, bietet jedoch unter den Discountmärkten das größte Sortiment, gemessen an der Artikelzahl. Netto ist zudem bereit, an dem Standort ein modernes erweitertes Filialkonzept zu realisieren, das bislang lediglich an einzelnen Standorten in Süddeutschland existiert. Dies wurde der Bezirksvertretung Innenstadt-West am 03.03.2021 unter dem Titel „Netto-Plus“ vorgestellt.

Seitens des Vorhabenträgers ist ein neuer Bauantrag auf Änderung des bereits genehmigten Bauvorhabens „Vollsortimenter“ zu einem Lebensmitteldiscounter gestellt worden. Damit verbunden ist ein Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Betriebsform „Lebensmittelvollsortimenter“. Den Antragsunterlagen ist eine Betriebsbeschreibung samt ergänzendem Erläuterungsbericht beigelegt, in dessen Rahmen dargelegt wird, dass der beantragte Lebensmitteldiscounter ein erweitertes Sortiment („Netto plus“) aufweisen wird. Konkret wird ausgeführt, dass der Lebensmitteldiscounter auf einer Verkaufsfläche von circa 1.200 qm alle Waren des täglichen Bedarfs mit einem Warensortiment von 5.000 - 7.500 Artikeln anbieten wird und sich damit der Angebotsbreite eines Vollsortimenters annähert. Dabei soll das Angebot ein reichhaltiges Warensortiment im Lebensmittelbereich aufweisen, während der Anteil sogenannter Non-Food-Artikel („Nicht-Lebensmittel“ wie z.B. Drogerieartikel, Schreibwaren, Bekleidung u.ä.) deutlich untergeordnet ist. Insbesondere der Bereich der Getränke und Bio-Produkte könne wesentlich in der Fläche und der Sortimentsbreite und -tiefe auch um regionale Produkte verstärkt werden.

Seitens der Verwaltung wird die Realisierung eines derartigen Discountmarktes mit erweitertem Sortiment und modernem Filialkonzept positiv beurteilt im Verhältnis zu einer vollständigen Aufgabe des Projektes und Aufhebung des Bebauungsplanes. Auch der nun vorgeschlagene Markt erfüllt das Ziel der Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteilzentrum Dorstfeld. So kann auch bei der anstehenden Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel der Status als zentraler Versorgungsbereich gewahrt bleiben. Dies dient auch über den einzelnen Markt hinaus der Sicherung der Nahversorgung an dem städtebaulich integrierten und gut erreichbaren ÖPNV-Knotenpunkt Wilhelmplatz. Der Konsultationskreis Einzelhandel empfiehlt, das Vorhaben positiv zu begleiten.

### **Inhalte der Planung**

Da es sich bei dem beantragten Netto-Markt um einen Lebensmittel-Discountmarkt handelt, entspricht dieser nicht vollständig dem spezifischeren Teil der Festsetzung des Bebauungsplanes zur zulässigen Art der Nutzung, da es sich nur um eine ähnliche Betriebsform handelt. Der Discountmarkt bewegt sich jedoch im Rahmen der allgemeinen Festsetzung „großflächiger Einzelhandel“. Der beantragte „Netto plus“ entspricht gleichzeitig auch nicht umfassend dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben eines „Lebensmittelvollsortimenters“.

## **Anpassung des Durchführungsvertrages**

Um das übergeordnete Ziel der Sicherung der Nahversorgung im Ortsteilzentrum gemäß Masterplan Einzelhandel zu erreichen, beabsichtigt die Verwaltung zum einen, den dieser Vorlage beigelegten Vertrag zur Änderung des Durchführungsvertrages Teil B mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Inhalt der Änderung ist nunmehr die Verpflichtung des Vorhabenträgers, als Alternative zu dem festgesetzten Lebensmittelvollsortimenter einen Lebensmitteldiscounter mit erweitertem Sortiment entsprechend der beantragten Betriebsbeschreibung zu realisieren. Der Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag enthält die von dem Vorhabenträger einzuhaltenden Eigenschaften des erweiterten Angebotes des Lebensmitteldiscounters. Gleichzeitig bleibt aber auch ein „klassischer“ Lebensmittelvollsortimenter nach wie vor zulässig im Rahmen der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Änderung des Durchführungsvertrages.

## **Befreiung von der Festsetzung „Lebensmittelvollsortimenter“**

Zum zweiten beabsichtigt die Verwaltung, den eingereichten Antrag auf Änderung des genehmigten „Vollsortimenters“ zu einem Lebensmitteldiscounter mit erweitertem Sortiment und damit die beantragte Befreiung von der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes positiv zu bescheiden.

Der beantragte Lebensmitteldiscounter entspricht der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes. Es handelt sich wie bei dem festgesetzten „Lebensmittelvollsortimenter“ um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und Lebensmittelmarkt. Im Rahmen des Änderungsantrages wird ebenso die Vorgabe eingehalten, dass im Erdgeschoss ein Café-Backshop in funktionalem Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt zulässig ist. Weitere zulässige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht beantragt. Der beantragte Lebensmittelmarkt hält zusammen mit dem Backshop die festgesetzte Obergrenze von insgesamt maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein und unterschreitet diese. Gemäß der beantragten Betriebsbeschreibung wird der beantragte Lebensmittelmarkt ein vollständiges Lebensmittelsortiment anbieten.

Die Einhaltung der übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wie Gebäudekubatur und -höhe, Erschließung inklusive Anlieferzone, Stellplätzen und Schallschutzmaßnahmen durch den beantragten Lebensmitteldiscounter wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Daher berührt die für die beantragte Nutzungsänderung erforderliche Befreiung nicht die Grundzüge der Planung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es keine Legaldefinition eines „Lebensmittelvollsortimenters“ als Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels gibt, auch nicht in Abgrenzung zu einem Lebensmitteldiscounter. Seit einigen Jahren findet ein Prozess der zunehmenden Angleichung beider Betriebsformen statt, in dessen Rahmen die ursprünglich kleineren Verkaufsflächen von Lebensmitteldiscountern sich den üblichen Größen von „Lebensmittelvollsortimentern“ oder Supermärkten angepasst haben. Zugleich sind bei Lebensmitteldiscountern eine wachsende Zahl an Marken- und Frischeartikeln, ein breiteres Sortiment (u.a. durch Einbindung von Backshops) und eine zunehmend anspruchsvollere Warenpräsentation festzustellen. Diese Eigenschaften sind gemäß der Betriebsbeschreibung des beantragten Lebensmitteldiscounters festzustellen. Zudem nähert sich der beantragte Lebensmitteldiscounter mit seiner im Vergleich

zu anderen Lebensmitteldiscountern größeren Verkaufsfläche der Dimension eines „Lebensmittelvollsortimenters“ an. Die bei Lebensmitteldiscountern übliche Preispolitik und gegebenenfalls Werbung sind keine baurechtlich relevanten Kriterien zur Unterscheidung von einem „Vollsortimenter“.

Schließlich wird auch der vom Rat beschlossene Durchführungsvertrag Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) vor der beabsichtigten Baugenehmigung und Befreiung dahingehend geändert, dass das Vorhaben, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet, auch ein Lebensmitteldiscounter mit erweitertem Sortiment - wie beantragt - sein kann, so dass das beantragte Vorhaben dem VEP auch in diesem Aspekt deutlicher entspricht.

Die beantragte Befreiung von der Festsetzung eines „Lebensmittelvollsortimenters“ ist auch städtebaulich vertretbar, da von der Ansiedlung des beantragten Lebensmitteldiscounters mit erweitertem Sortiment keine weitergehenden städtebaulichen Auswirkungen (Umsatzverlagerungen) als bei einem „Lebensmittelvollsortimenter“ zu erwarten sind.

Vorgesehen ist ein Lebensmitteldiscounter der Marke „netto“, deren Verkaufsflächenproduktivität mit der Verkaufsflächenproduktivität eines „Vollsortimenters“ vergleichbar ist. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes würde den im Masterplan Einzelhandel als vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept formulierten städtebaulichen Zielen entsprechen, da hierdurch die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Dorstfeld als zentraler Versorgungsbereich wieder gewährleistet würde. Insofern dient das Vorhaben zur Sicherstellung der Nahversorgung auch dem Wohl der Allgemeinheit und ist mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Die nachbarlichen Interessen werden unter der im Genehmigungsverfahren sicherzustellenden Voraussetzung der Einhaltung der übrigen Festsetzungen des VEP gewahrt, zu denen nicht zuletzt die festgesetzten und im Durchführungsvertrag geregelten Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Öffnungs- und Betriebszeiten) zählen.

### **Zuständigkeiten**

Die Zuständigkeit des Rates für die Entscheidung zur Änderung des Durchführungsvertrags und der Befreiung ergibt sich aus § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017).

Die Zuständigkeit für die Empfehlung des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen für die Änderung des Durchführungsvertrags und der Befreiung ergibt sich aus § 41 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in Verbindung mit Nr. 6 a) des Zuständigkeitsverzeichnisses für Ausschüsse und Bezirksvertretungen gem. Ratsbeschluss vom 23.09.2021.

Die Zuständigkeit für die Empfehlung der Bezirksvertretung zur Änderung des Durchführungsvertrags und zur Befreiung erfolgt auf der Grundlage des § 37 GO NRW in Verbindung mit § 15 b) des Zuständigkeitsverzeichnisses für Ausschüsse und Bezirksvertretungen gemäß des Ratsbeschlusses vom 23.09.2021.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:

23223-21

Seite

7

---

Anlagen:

Anlage 1:      Übersichtsplan

Anlage 2      Anpassung des Durchführungsvertrags Teil B