

**Begründung
zum Bebauungsplan**

InN 229 südlich Brackeler Straße

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Derzeitige Situation im Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Ziele und Zwecke der Planung
 - 4.1 Masterplan Einzelhandel
 - 4.2 Einzelhandel im Einwirkungsbereich des Plangebietes
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erweiterter Bestandsschutz

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 229

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 229 – südlich Brackeler Straße - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt Nord das Gebiet südlich der Brackeler Straße und nördlich der Werkmeisterstraße den Bereich zwischen den Gebäuden Tiefe Straße 25/31 und Brackeler Straße 25 im Westen und dem Wendehammer der Werkmeisterstraße im Osten einschließlich der Wendeanlage und einer Bautiefe an der Westseite der Straße Im Spähenfelde.

2. Derzeitige Situation im Geltungsbereich

Das Gebiet südlich der Brackeler Straße ist im Teilbereich westlich Im Spähenfelde durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Östlich der Straße Im Spähenfelde existiert eine Tankstelle und eine Mischung aus Großhandel (Metro) mit zugehörigen Parkplätzen und Gastronomie (McDonald), Brachflächen sowie zwei kleineren Hallen. Die östlich der Einmündung Im Spähenfelde vierstreifige Brackeler Straße ist die wichtigste Verkehrsverbindung von der City zu den östlichen Stadtteilen Scharnhorst und Brackel/Wambel.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich ist derzeit nach § 34 BauGB als „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ zu beurteilen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Masterplan Einzelhandel

Auf der Grundlage des vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet, des Nahversorgungskonzeptes für Dortmund und des Konzeptes für die drei großen Dortmunder Sondergebietsstandorte wurde im Jahre 2004 der Masterplan Einzelhandel vom Rat der Stadt Dortmund verabschiedet.

Der Masterplan Einzelhandel bildet einen Rahmen zur stadtverträglichen Bewältigung des Strukturwandels im Einzelhandel. Im Masterplan werden klare Aussagen formuliert, wo und in welcher Form in Dortmund eine weitere Einzelhandelsentwicklung möglich sein soll und wo sie besonders erwünscht und unterstützt wird. Der Masterplan lenkt die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf die im Plan definierten Standorte der City, Stadtbezirke und Ortsteile. Dabei ist es Ziel, die nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen langfristig zu erhalten. Außerdem soll die flächendeckende Nahversorgung sichergestellt werden, die sich auf die bestehenden Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie integrierte Nahversorgungsstandorte stützt.

Der Masterplan Einzelhandel baut auf dem multizentrischen Raum- und Siedlungsschwerpunktmodell aus den 70er Jahren auf, das für Dortmund bis heute seine Gültigkeit hat. Auf dieser Grundlage nimmt die City von Dortmund die oberzentrale Funktion wahr, während die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren jeweils für ihren Einzugsbereich und ihrer Funktion entsprechend die Versorgung vor Ort in den Stadtteilen sicherstellen.

Neben der Stärkung des Oberzentrums Dortmund soll der Einzelhandel zur nachhaltigen Stärkung der City und der gewachsenen Nebenzentren beitragen. Damit sollen nicht nur Jahrhun-

derte alte Traditionen der Einzelhandelsansiedlungen, sondern auch die Lebendigkeit, Attraktivität und Lebensqualität in den Zentren gestärkt werden. Dazu sollen Einzelhandelsinvestitionen auf die integrierten Zentren gelenkt werden. Insgesamt soll eine zentrenorientierte Versorgungsstruktur mit einer sinnvollen Arbeitsteilung zwischen der City, den Stadtbezirkszentren und den bestehenden Sondergebieten entstehen.

Zur Umsetzung der o.g. Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel, dass Einzelhandelsansiedlungen – mit wenigen Ausnahmen – nur innerhalb der im Nahversorgungskonzept und Flächennutzungsplan abgegrenzten städtebaulich integrierten Zentrenlagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren zulässig sind. Diese werden jeweils nach Stadtbezirken aufgeteilt, im Masterplan Einzelhandel dargestellt.

4.2 Einzelhandel im Einwirkungsbereich des Plangebietes

Zweck des Bebauungsplans InN 229 ist es, den Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen, mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung des nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereichs „Borsigplatz“. Der Borsigplatz, der im vom Rat beschlossenen Masterplan Einzelhandel als Quartiersversorgungszentrum (QVZ) zur Versorgung der umliegenden Wohnquartiere dargestellt und abgegrenzt ist, befindet sich in einer Entfernung von lediglich rd. 300 m zum westlichen Plangebiet.

Aufgrund der geringen Entfernung ist anzunehmen, dass Einzelhandels-Ansiedlungen im Plangebiet dem Ziel, den Borsigplatz als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und weiter zu entwickeln, zuwider laufen.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Antrag auf Vorbescheid für einen Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Discounter) im Plangebiet. Das Vorhaben selbst würde nicht nur Kaufkraft aus dem QVZ abziehen, sondern es hätte auch eine negative Vorbildwirkung auf das Areal des Plangebiet insgesamt. Aus diesem Grund wird das Plangebiet weiter gefasst und umfasst die südlich an der Brackeler Straße liegenden Gewerbegebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 229 liegt östlich außerhalb des QVZ „Borsigplatz“. Diesem QVZ sind Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs mittels kleinteiligem Geschäftsbesatz für die angrenzenden Wohngebiete zugeordnet. Um dieses Zentrum nicht zu schwächen und weiteren Ladenleerständen und damit einer Verschlechterung der Einzelhandelsituation im QVZ vorzubeugen, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 229 zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Ziel des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund ist die nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt.

Nach dieser städtebaulichen Zielsetzung und dem vom Rat beschlossenen „Masterplan Einzelhandel“ soll sich im Planbereich südlich der Brackeler Straße kein zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ansiedeln.

Die Metro ist ein Großhandelsbetrieb. Es handelt sich damit nicht um einen Einzelhandelsbetrieb mit Verkauf an Endverbraucher. Insofern ist der vorhandene und überplante Betrieb nicht durch den Einzelhandelsausschluss des Bebauungsplans InN 229 betroffen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Masterplan Einzelhandel hat der Rat der Stadt Dortmund das Ziel der Stärkung der City und der gewachsenen Nebenzentren beschlossen. Zur Umsetzung dieses Ziels muss eine auf die integrierten Standorte ausgerichtete räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Hierzu ist eine eindeutige Regelung bezüglich der Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Zentren nach Masterplan Einzelhandel) und an allen weiteren Standorten außerhalb der integrierten Lagen erforderlich. Daher wurde zur Feinsteuerung des Einzelhandels die Erstellung einer „Dortmunder Sortimentsliste“ in Auftrag gegeben, die sich auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten bezieht.

Basierend auf einer Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes und einer umfassenden Analyse der örtlichen Situation sowie der Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen und des neuen § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) wurde gutachterlich eine an den konkreten örtlichen Gegebenheiten begründete Sortimentsliste erstellt. Diese stellt differenziert dar, welche Sortimente für Dortmund nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind (Gutachten des Büros für Regionalanalyse, Dortmund aus März 2007 mit Nachtrag aus Nov. 2007).

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung des o.g. zentralen Versorgungsbereichs „Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz“ ist beabsichtigt, im Bebauungsplan InN 229 festzusetzen, welche Arten baulicher Nutzung in seinem Geltungsbereich nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Die Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem wird die an die Neufassung des § 24a des Landesentwicklungsprogramms angepasste Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Dortmunder Sortimentsliste) Bestandteil der Festsetzung zum Ausschluss von zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Der Bebauungsplan setzt aus den o.g. Gründen folgendes fest:

„Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig“:

Branche	Sortimentsbezeichnung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische und orthopädische Artikel, Parfümeriewaren, Drogerieartikel, Kosmetika, Körperpflegemittel, Apotheke
Bekleidung	Bekleidung, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren für Bekleidung und Wäsche
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden)
Hausrat, Glas, Porzellan	Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Kunstgegenstände, Bilderrahmen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation	Beleuchtungsartikel, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Foto, Optik	Foto, Optik
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Bücher, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bücher und Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Spielwaren, Hobbys	Musikinstrumente und Musikalien, Spielwaren
Sport, Camping	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
Baumarkt-Sortimente	Blumen, Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere

Die o.g. Liste enthält Branchenbezeichnungen, die allerdings nur eine zusätzliche Information zur besseren Zuordnung der Sortimente darstellen sollen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf die in der Liste aufgeführten Sortimentsbezeichnungen. So werden z.B. die Branchen Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation genannt, tatsächlich nicht zulässig sind aus diesen Branchen aber nur Beleuchtungsartikel, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone. Unter dem Begriff Zubehör der Unterhaltungselektronik fallen auch DVD-Spielfilme, Musik-CD's, Schallplatten sowie nicht bespielte CD's und DVD's.

5.2 Erweiterter Bestandsschutz

Generell genießen sämtliche vorhandenen und genehmigten Nutzungen und Anlagen Bestandsschutz, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen, entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen erlaubt.

Nach einer Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die am 10.04.2008 durch das Stadtplanungsamt durchgeführt wurde, befindet sich im Plangebiet lediglich ein Betrieb, der Shop in der Tankstelle, der im geplanten Nutzungskatalog nicht mehr zulässig wäre, aber einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO erhalten soll. Um eine Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie des vorhandenen Betriebs zu vermeiden, wird der unten benannten Einrichtung die ausnahmsweise Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zugestanden. Dies muss betriebswirtschaftlich zum Fortbestand notwendig sein und begründet werden. Nutzungsänderungen sind nur im Sinne des § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes InN 229 ausnahmsweise zulässig.

Bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der im Bebauungsplan mit dem Punktraster gekennzeichneten baulichen Anlage der folgenden Liste sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen sind dort nur unter Beachtung des § 1 der textlichen Festsetzungen zulässig. Eine Erweiterung der dem Verkauf dienenden Fläche ist nur bis zu einer Größe von max. 150 qm zulässig.

Name	Adresse	Sortiment	Gemarkung Dortmund, Flur, Flurstück
Tankstelle	Brackeler Straße 47	Zeitschriften, Getränke, Nahrungs- und Genußmittel	Flur 44, Flurstück 97

Der aufgelistete Betrieb ist im Bebauungsplan mit einem Raster und mit der Ziffer  gekennzeichnet.

Ausnahmsweise zulässig ist also der in dem Gewerbegebiet auf dem Flurstück 97 (Brackeler Straße 47) in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der dortigen Tankstelle betriebene, bereits vorhandene Verkaufsshop mit seiner im Bestand vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche. Der Verkaufsshop der Tankstelle darf jedoch nicht mehr als 150 qm Verkaufsfläche umfassen. Eine größere Verkaufsfläche wäre im Sinne von Punkt 4 dieser Begründung zentrenschädlich.

Das in Verkaufsstellen von Tankstellen stets angebotene Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ stellt das wichtigste im Bestand vorhandene Kernsortiment des QVZ Borsigplatz dar. Verkaufsstellen von Tankstellen können bei entsprechender Dimensionierung ihrer Verkaufsflä-

chen eine über den reinen Reisebedarf hinausgehende Versorgungsfunktion im kurzfristigen Einzelhandelsbedarf entwickeln und damit in Konkurrenz zu gewachsenen, integrierten Zentren mit ihrem Lebensmittelangebot treten. Kaufkraftabflüsse aus den integrierten Lagen mit schädlichen Folgen für die dort vorhandenen Geschäfte können die stadtplanerisch unerwünschte Folge sein. Die Verkaufsstelle der Tankstelle darf daher nicht mehr als die üblicherweise in Tankstellen vorhandenen kleineren Verkaufsflächendimensionen (max. 150 qm) einnehmen.

Der gesamte Planbereich ist ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich hier um einen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, in dem nur noch Baulücken geschlossen werden können.

Dortmund, den 15.04.2008

N i c k i s c h

