

Erläuterungen

zum Bebauungsplan Ev 156 - Gewerbegebiet Raveike - im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Gegenwärtige Situation im Planbereich.....	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.4	Landschaftsplan	5
5.	Umweltbelange	5

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 156 - Gewerbegebiet Raveike - befindet sich im Stadtbezirk Dortmund Eving. Das ca. 11 ha große Plangebiet wird im Westen durch die Evinger Straße und im Süden sowie Osten durch die Straße Burgweg begrenzt. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze südlich der Bahnlinie.

Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Realnutzung

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Ev 156 liegt eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen vor. Geprägt ist das Areal von Betrieben der Kfz-Branche (Gebrauchtwagenhändler, Kfz-Reparaturwerkstätten, Autopflegedienste) sowie kleineren Bauunternehmen und verarbeitenden Betrieben. So sind entlang der Evinger Straße diverse Gewerbebetriebe ansässig, welche überwiegend aus der Kfz-Branche stammen. Außerdem befindet sich eine aktuell leerstehende Lagerhalle mit ehem. Verkauf von Daunenjacken und Schlafsäcken sowie vereinzelte Wohngebäude und eine Spielhalle an der Evinger Straße. Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße Burgweg befindet sich eine große Veranstaltungsstätte, die vorwiegend für Hochzeiten mit großen Festgesellschaften genutzt wird. Des Weiteren befinden sich mehrere Wohngebäude an der Straße Burgweg sowie weitere Gewerbebetriebe. Im Bereich der Straße Raveike befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke sowie ergänzende Wohnnutzungen.

Topographie

Das Plangebiet steigt von der Kreuzung Evinger Straße / Burgweg bis zur Kreuzung Evinger Straße und Bahnlinie um ca. 3 m an. Nach Nordosten steigt das Plangebiet von der Kreuzung Evinger Straße / Burgweg bis zur Kreuzung Burgweg und Bahnlinie um ca. 8 m an. Damit weist das Plangebiet ein starkes Nord-Süd bzw. Ost-West Gefälle auf.

Vorhandene Straßen

Das Plangebiet wird in erster Linie über die Evinger Straße und über den Burgweg erschlossen. Vom Burgweg aus besteht eine Ringerschließung für die hinterlegenden Grundstücke über die Straße Raveike, welche an zwei Stellen an den Burgweg anschließt.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

In den vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen befinden sich Mischwasserkanäle. Weitere Kanäle der Emschergenossenschaft durchqueren das Plangebiet von Südwest nach Nordost.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Gewerbegebiet ist der südliche Teil des Gewerbe- und Industriebands im Stadtbezirk Eving. Wie bereits beschrieben ist das Areal von Betrieben der Kfz-Branche sowie von kleineren Bauunternehmen und verarbeitenden Betrieben geprägt. Wie in vielen gewachsenen Gewerbegebieten gibt es insbesondere im Bereich der Straßen Raveike und Burgweg einzelne Wohnhäuser und Gewerbegebäude mit Betriebswohnungen. Im Gebiet befindet sich darüber hinaus eine Spielhalle. Teilweise kann eine Mindernutzung von Flächen und abgängige Bausubstanz festgestellt werden. Das Gebiet wirkt – zumindest in Teilbereichen – „in die Jahre gekommen“. Dementsprechend sollte es das Ziel sein, den gewerblichen Bestand zu sichern und das Gewerbegebiet zu modernisieren. Folgerichtig formulieren das integrierte Stadtbezirksentwicklungskonzept Eving

2030+ für den Stadtbezirk Eving sowie der Flächennutzungsplan (FNP) das Ziel, den gewerblichen Bestand zu sichern und das Gewerbegebiet weiterzuentwickeln.

Den übergeordneten Zielsetzungen folgend soll der Bereich östlich der Evinger Straße als Gewerbestandort gesichert und fortentwickelt werden.

Dieses Planungsziel wurde z.T. bereits an diesem Standort mit dem seit dem 16.12.2022 rechtskräftigen sektoralen Bebauungsplan Ev 150 - Burgweg - verfolgt. Dieser hat eine Sicherung des Gewerbegebietes als Teil eines überörtlichen Gewerbebandes, das sich von der Westfalenhütte im Osten bis zum Industriehafen im Westen erstreckt zum Ziel. Im Rahmen des Bebauungsplanes Ev 150 wurde auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a und 2b des Baugesetzbuches (BauGB) daher bereits der Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten zur Sicherung des Gewerbestandes beschlossen. Das Plangebiet soll vielmehr der Bereitstellung von Gewerbeflächen dienen und Flächen primär für das Handwerk sowie das produzierende und verarbeitende Gewerbe bereitstellen. Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit zur Ansiedlung und Erweiterung gegeben werden, um auf diese Weise neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu sichern.

Auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 156 - Gewerbegebiet Raveike - sollen diese übergeordneten planerischen Zielsetzungen weiterverfolgt und fortentwickelt werden, um eine Störung des Gebietscharakters zu verhindern. Darüber hinaus ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen, ob noch weitergehende Steuerungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder den überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich erforderlich und möglich sind. Um den Charakter eines Gewerbegebietes dauerhaft erhalten und schärfen zu können, sollen im weiteren Planverfahren die nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Planbereich ausgeschlossen werden.

Auf der anderen Seite ist der Wohnungsmarkt in Dortmund durch eine anhaltend hohe Nachfrage und ein strukturelles Defizit an bezahlbarem Wohnraum geprägt. Angesichts einer sehr geringen Leerstandsquote und eines bestehenden Defizits an Wohnungen besteht stadtweit ein dringender städtebaulicher Bedarf an neuer Wohnraumschaffung sowie an der Sicherung bestehender Wohnpotenziale. Im Plangebiet befinden sich innenliegend im Bereich der Straße Raveike sowie entlang des Burgwegs historisch gewachsene Wohnnutzungen. Diese etablierten Wohngebäude sollen dauerhaft erhalten und in ihrer Funktion gesichert werden. Die im selben Bereich ansässigen gewerblichen Betriebe sind dem Segment des nicht störenden Gewerbes zuzuordnen. Da im Plangebiet keine verkehrsintensiven Nutzungen vorliegen und lediglich normaler Kundenverkehr stattfindet, stehen die Betriebe aufgrund ihrer Betriebscharakteristik in keinem Nutzungskonflikt mit der Wohnnutzung. Zur rechtlichen Absicherung dieser gewachsenen Struktur soll für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Durch die städtebaulich gewünschte Verzahnung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe leistet das Plangebiet einen quantitativen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes und sichert gleichzeitig die urbane Nutzungsmischung vor Ort.

Um dieser Zielsetzung zu entsprechen, sollen die Mischgebiete i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gegliedert werden. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 zulässigen Gebäude für Wohn- sowie Geschäfts- und Büronutzungen als auch die sonstigen Gewerbebetriebe nach Abs. 2 Nr. 4 sollen allgemein zulässig sein. Die Nutzungen des Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5- 8 werden ausgeschlossen, um die Gewerbeflächen den Gewerbebetrieben vorzuhalten.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr legt im Bereich des Planvorhabens einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sowie Schienenwege entlang der Evinger Straße fest.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame und am 23.01.2026 neu bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich als Gewerbegebiet (GE) dar.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.12.2022 rechtskräftigen sektoralen Bebauungsplanes Ev 150 - Burgweg -. Dieser setzt keine Baugebiete fest, beinhaltet allerdings gem. § 9 Abs. 2a BauGB den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben. Ebenso sind gem. § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten des Spiel- und Erotikbereiches ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Über die genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ev 150 hinaus sind Bauvorhaben derzeit auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 06.11.2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund.

5. Umweltbelange

Die im Bauleitplanverfahren zu erfassende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind in der Regel gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen.

Für die früh. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde daher ein Scopingbeitrag erstellt, welcher detaillierte Ausführungen zu den umweltrelevanten Themen enthält.