

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 der Stadt Moers, (Humboldtstraße/Goebenstraße)

Begründung

1. Anlass und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 185 der Stadt Moers (Humboldtstraße/Goebenstraße), wurde am 02.07.1993 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 17.08.1993 rechtsverbindlich.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes war damals, die Innenbereichsfläche zwischen den Straßenzügen Uerdinger Straße, Goebenstraße, Kaiserstraße und Humboldtstraße städtebaulich geordnet für eine wohnbauliche Nutzung zu erschließen. Die Flächen dieses Innenbereiches sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut.

Der Bereich an der Uerdinger Straße ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur und -nutzung gekennzeichnet. Aufgrund der Entwicklung der Bebauung in vergangenen Jahrzehnten entstanden unterschiedlich hohe Geschosse. Der Bereich ist geprägt durch I-III-geschossige Gebäude mit Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen.

Nunmehr gibt es das Interesse eines an der Uerdinger Straße ansässigen Dienstleistungsunternehmens (Software), seinen Betrieb am vorhandenen Standort Uerdinger Straße baulich zu erweitern. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sind die gewünschten baulichen Erweiterungsabsichten nicht realisierbar.

Daher werden mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 im Wesentlichen die Voraussetzungen für die Realisierung unter anderem dieser sinnvollen und zweckmäßigen Nachverdichtung geschaffen. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl im MI III-Gebiet entsprechend der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung kann ein zusätzliches Angebot an gemischter Nutzung in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums bereitgestellt werden. Dadurch kommt es unter anderem mit der Bebauung der Fläche zu einer stadtgestalterischen Verbesserung und einer baulichen Fassung des Straßenraumes der Uerdinger Straße, wobei eine vorhandene Baulücke an der Uerdinger Straße geschlossen werden kann. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der städtebaulichen Ordnung gewährleistet. Daher ist aus städtebaulicher Sicht die Änderung des bestehenden Baurechts als sinnvoll anzusehen. Die geplante Mehrgeschossigkeit des Bauvorhabens entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplanes und schafft somit eine positive Einbindung in das städtebauliche Umfeld.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185, die zur Änderung anstehen

Die Grundstücke an der Uerdinger Straße sind im Bebauungsplan Nr. 185 standsortorientiert als Mischgebiet (MI II/MI III) festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist unter anderem durch die Grundflächenzahl GRZ (0,4), die Geschossflächenzahl GFZ (1,0 bzw. 0,7) und durch die Anrechenbarkeit von Flächen auf die GFZ von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, festgesetzt.

3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Maß der Nutzung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes soll für die Mischgebiete entsprechend der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (§ 17) erhöht werden. Im Einzelnen sind das:

- Erhöhung der GRZ im MI III von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im MI III von 1,0 auf 1,2

Zusätzlich ist es erforderlich, die textliche Festsetzung zur Anrechenbarkeit von Aufenthaltsflächen in Nichtvollgeschossen in den Mischgebieten aufzuheben, sodass diese Festsetzung gemäß § 20 (3) BauNVO zukünftig nur noch für die Allgemeinen Wohngebiete gilt. Ferner soll eine im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsgrenze zwischen dem MI II und dem MI III verschoben werden. Dies führt zu einer Verkleinerung des MI II-Gebietes bei gleichzeitiger Vergrößerung des MI III-Gebietes.

Die Art der Nutzung für diesen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes soll erhalten bleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben ebenfalls unverändert.

Darüber hinaus bleiben alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 von dieser Änderung unberührt.

4. Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Um das erforderliche Planungsrecht für eine sinnvolle Nachverdichtung im Bereich der Uerdinger Straße zu schaffen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 10.06.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 der Stadt Moers, (Humboldtstraße/Goebenstraße) gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die festgesetzte Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 185 mit der 1. Änderung insgesamt weniger als 20.000 qm beträgt, durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann und dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Daher wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 erfüllt die Voraussetzungen des § 13a (2) Nr. 3 BauGB. Durch die Erhöhung von Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl, Verschiebung einer Nutzungsgrenze etc. wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.

Da es sich bei der Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a (2) Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

5. Nachhaltigkeit der Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Aufgestellt: Fachbereich Stadtplanung und Grünflächen
11.08.2009