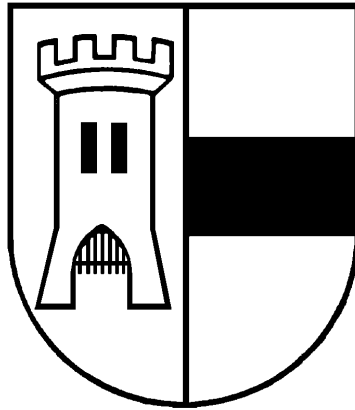


**Bebauungsplan Nr. 307 der Stadt Moers, Hülsdonk
(Am Schürmannshütt-Süd)**



Begründung

(Entwurf zur Offenlage)

Dezember 2018

INHALT

1. PLANUNGSANLASS	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
4.1 Landes- und Regionalplanung	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Bebauungspläne	6
5. BESTANDSBESCHREIBUNG	6
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1 Zielsetzung und Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB	9
6.2 Textliche Festsetzungen	10
6.3 Hinweis	14
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
7.1 Belange des Umweltschutzes / Umweltprüfung	14
7.2 Berücksichtigung der Belange der betroffenen Grundeigentümer	15
7.3 Ergänzende Anwendung der Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB	16
7.4 Bodenordnung	16
7.5 Finanzielle Auswirkungen	17

1. Planungsanlass

Der Strukturwandel im Einzelhandel mit steigendem Wettbewerbsdruck, Entwicklung neuer Vertriebskonzepte und Expansion der Verkaufsflächen hat dazu geführt, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zunehmend außerhalb der städtischen Versorgungsbereiche auf kostengünstigen und mit dem Auto gut erreichbaren Flächen ansiedeln. Oftmals liegen die Grundstücke in Gewerbegebieten ohne unmittelbaren Bezug zu Wohnlagen. Der Trend wird durch sinkende Flächenproduktivitäten beschleunigt, die das Resultat der Verkaufsflächenzuwächse bei gleichzeitig stagnierenden einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben sind. Je geringer die Flächenproduktivität eines Ladenlokals, desto höher ist der betriebswirtschaftliche Druck, sich in preiswerten Lagen außerhalb städtischer Zentren anzusiedeln.

Diese Ansiedlungen in nicht integrierten Lagen können die Funktionsfähigkeit der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und den Stadtteilen erheblich beeinträchtigen. Durch das Ausbleiben der Kunden kommt es zu Leerständen, Beeinträchtigungen des Ortsbildes und letztendlich einem Image- und Identitätsverlust der städtischen Zentren. Den Menschen wird zudem die Möglichkeit genommen, sich ohne Auto und wohnungsnah mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. So fehlen in der Moerser Innenstadt seit einigen Jahren Lebensmittelmärkte gänzlich, was die fußläufige Nahversorgung deutlich beeinträchtigt. Zudem bringen Lebensmittelmärkte die für die Zentren wichtige Kundenfrequenz mit sich. Eine funktionierende Innenstadt ist insbesondere auf eine hohe Kundenfrequenz angewiesen, damit auch spezielle Sortimentsangebote die angestrebte attraktive Angebotsvielfalt abrunden und sichern können.

Nicht zuletzt werden durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbelagen die Bauflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk knapp, die auf die Standortbedingungen eines Gewerbegebiets – wie z. B. erhöhte zulässige Emissionsrichtwerte - angewiesen sind.

Um diesen Entwicklungen entgegenzutreten, hat der Rat der Stadt Moers am 07.04.2012 die Fortschreibung des Moerser Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (CIMA, Köln 2011) beschlossen. Es definiert räumlich die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in Moers sowie die dazugehörigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen. Das Konzept dient damit der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen zum Schutz und zur Entwicklung der ZVB. Es formuliert in diesem Sinne auch Empfehlungen für den Umgang mit bestehenden Einzelhandelsagglomerationen, die u. a. aufgrund ihrer nur mangelhaft integrierten Lage nicht als ZVB eingestuft werden.

Darunter fällt auch der Bereich südlich der Straße „Am Schürmannshütt“ im südlichen Bereich des Gewerbebestandes Hülsdonk. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Moers sieht hier Gewerbe- und Industriegebiete vor. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept identifiziert den Gewerbebestandort Hülsdonk als eine von drei Fachmarkttagglomerationen in Moers, die in nicht integrierter Standortlage mit eindeutiger Orientierung auf Verkehrsachsen überörtlich Kaufkraft binden. Diese Standorte grenzen die Gestaltungsspielräume für zentrale Ortskernlagen und die wohnungsnah Grundversorgung ein. Sie sollten deshalb als Standorte des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht ausgebaut werden. Eine explizite Eignung wird dem Gewerbebestandort Hülsdonk jedoch für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zugesprochen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Möbelhäuser oder Bau- und Gartenmärkte.

Im Laufe der Jahre haben sich neben Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten jedoch bereits sechs Einzelhändler mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten allein südlich der Straße „Am Schürmannshütt“ angesiedelt. Dabei handelt es

sich u. a. um einen Getränke- und einen Tiernahrungsmarkt (nahversorgungsrelevant) oder auch einen Babyartikelfachmarkt und einen Handel mit HiFi-Geräten und Tonträgern (zentrenrelevant). Durch die Synergieeffekte dieser Agglomeration ist es wahrscheinlich, dass sich der Trend fortsetzt, sobald weitere Gebäude durch Betriebsaufgaben oder -verlagerungen frei oder mindergenutzte Grundstücke einer intensiveren Bebauung zugeführt werden. Die Entwicklungen im südlichen Bereich des Gewerbegebiets Hülsdonk erschweren es in der nahegelegenen Innenstadt wesentlich, zukünftig z. B. wieder einen Lebensmittelmarkt ansiedeln zu können oder auch bestehende Ladenleerstände - v. a. im Bereich der östlichen Innenstadt / Homberger Straße - nachzunutzen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 307 „Am Schürmannshütt-Süd“ dient mit seinen Festsetzungen dazu, durch restriktive Festsetzungen bezüglich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu unterstützen. Der Ausschluss von großflächigem und nicht-großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment verhindert die Ausweitung und Stärkung dieser Einzelhandelsformen im Plangebiet. Dies entspricht den gutachterlichen Empfehlungen des Moerser Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Schutz und zur Entwicklung der nahegelegenen Moerser Innenstadt. Nördlich der Straße „Am Schürmannshütt“ bestehen bereits Bebauungspläne. Das Plangebiet umfasst gezielt den Bereich südlich davon, da insbesondere dieser der Innenstadt zugewandte Bereich des Gewerbestandortes Hülsdonk bedeutende Einzelhandelsagglomerationen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufweist. Durch die Steuerungswirkung des Bebauungsplans Nr. 307 erhöht sich auch die Möglichkeit der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Handwerk sowie großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die in den zentralen Versorgungsbereichen auch nicht standortverträglich verortet werden können.

Die Ziele des Bebauungsplans sind ausschließlich städtebaulich motiviert und verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 307 liegt ca. 1 km nordwestlich der Innenstadt im Stadtteil Hülsdonk und wird im Norden durch die Straße Am Schürmannshütt, nach Osten durch die Repelener Straße, im Süden durch die stillgelegte Bahntrasse Moers-Neukirchen-Vluyn und im Westen durch den Straßenzug Am Jostenhof begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hülsdonk, Flur 2, Flurstücke 111, 661, 685, 686, 687, 688, 722, 729, 735, 736, 737, 765, 767, 768, 770, 935, 936, 937, 963, 984, 985, 1116, 1117, 1118, 1161, 1162, 1167, 1168, 1169, 1172, 1185, 1186, 1291, 1298, 1321, 1323, 1326, 1340, 1674, 1675, 1738, 1739, 1742, 1743, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1913, 1914, 1946, 1947, 2096, 2207, 2301, 2302, 2303, 2304, 2315, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438
sowie Gemarkung Moers, Flur 1, Flurstücke 355, 356, 357.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 14,7 ha auf und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch Kennzeichnung mit einer grauen Linie eindeutig festgesetzt. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachstehenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 307

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich am Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB, der sich auf den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB beschränkt sowie an der Bestandsagglomeration von Einzelhandelsnutzungen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP '99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Gemäß den Zielaussagen des GEP '99 dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden (Kapitel 1.2, Ziel 4). Für Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht-zentren- bzw. nicht-nahversorgungsrelevanten Gütern ist eine Ausnahmentscheidung möglich.

Der Regionalplan ist derzeit im Verfahren der Neuaufstellung. Der Entwurf Stand 04/2018 sieht für den Standort künftig in weiten Teilen eine ASB-Ausweisung vor. Ein Schwerpunkt der Versorgung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist im Plangebiet jedoch nach wie vor nicht vorgesehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moers ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des FNP ist gemäß einer Vorgabe der Bezirksregierung Düsseldorf vorgesehen, im Bereich des großflächigen Möbelhauses ein Sondergebiet mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche darzustellen. Einer Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes bedarf es im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 307 aber nicht, da dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen lässt und gezielt die Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten begrenzt.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird derzeit durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Die Grundstücke im Plangebiet liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, für die sich die Zulässigkeit von Vorhaben aus dem § 34 BauGB ergibt. Erst nordöstlich des Plangebietes wird mit dem Bebauungsplan Nr. 104b – Gewerbegebiet Am Schürmannshütt (Rechtskraft: 19.05.1981) verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Das Plangebiet ist durch einen heterogenen Besatz von gewerblichen Betrieben und (z. T. großflächigen) Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet (vgl. Kapitel 5.1). Es handelt sich damit um einen diffusen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. In der Praxis kann danach jeder im nicht beplanten Innenbereich vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb dazu führen, dass sich in seiner Umgebung weitere Betriebe dieser Art ansiedeln dürfen. Um dieser aus § 34 Abs. 1 BauGB folgenden Konsequenz zu begegnen, hat der Gesetzgeber in der BauGB-Novelle 2004 die Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB eingefügt, wonach Vorhaben, die an sich nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig wären, nicht zulässig sind, wenn von ihnen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Da der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projektes oft nur schwer zu führen ist, greift die Vorschrift nur in begrenztem Umfang. Die städtebaulich nachteiligen Folgen einer durch § 34 Abs. 1 BauGB gleichsam vorprogrammierten Massierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen angesichts dessen durch eine Überplanung des betreffenden Bereichs - verknüpft mit einer dezidierten Steuerung des zulässigen Einzelhandels - vermieden werden.

4.4 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen des Fachplanungsrechts liegen im Plangebietsbereich nicht vor.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation / Einzelhandelsbesatz

Das Plangebiet grenzt im Norden überwiegend an Gewerbe- und Industrienutzungen, die über den Bebauungsplan Nr. 104b geregelt sind. In Nordwesten befinden sich an der Straße „Am Schürmannshütt“ zudem eine Kleingartenanlage und ein Autohaus mit Werkstatt außerhalb eines Bebauungsplanes. Im Süden grenzt das Plangebiet an die nur für gelegentliche Rangierarbeiten genutzte Bahnstrecke von Moers nach Neukirchen-Vluyn, weiter südlich grenzen daran Gewerbenutzungen und untergeordnet Ausläufer von Mischgebieten an, wo vereinzelt auch Wohnnutzungen zu finden sind. Im Westen jenseits der Straße „Am Jostenhof“ schließen wiederum Gewerbebetriebe an. Im Osten bzw. östlich der Repelener Straße befindet sich ein Berufsschulzentrum, direkt am Kreuzungsbereich mit der Straße „Am Schürmannshütt“ liegen zudem noch vereinzelt Wohngebäude.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet selbst ist sehr heterogen ausgeprägt. Neben großflächigen Gewerbebauten für produzierendes Gewerbe wie z. B. Maschinenbau finden sich auch kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, z. B. im östlichen Plangebietsteil in Form eines Gewerbeparks mit sehr kleinteiligen Strukturen. Zudem finden sich in relevantem Umfang diverse Handelsnutzungen. Auffällig ist die große Präsenz von Autohäusern insbesondere im westlichen Plangebietsteil. Hier finden sich diverse Auto- bzw. Motorradhäuser mit dazugehörigem Werkstattbetrieb.

Im Rahmen der Einzelhandelserhebung wurde der funktionelle Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfasst, auch Einzelhandel „im engeren Sinne“ genannt. Dazu gehört auch das Nahrungsmittelhandwerk mit entsprechendem Verkauf. Der Kraftfahrzeughandel wird dagegen nicht dem Einzelhandel „im engeren Sinne“ zugerechnet. Auch wenn diese Handelsbetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente führen ist nicht davon auszugehen, dass eine Steuerung zur Sicherung der Innenstadtlage städtebaulich erforderlich ist.

Unberücksichtigt bleiben auch der Groß- sowie der Versandhandel. Diese Betriebsformen unterliegen nicht den bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Betriebe mit Großhandelsfunktion verkaufen betrieblich verwendbare oder verwertbare Waren an Gewerbetreibende. Kennzeichen des Versandhandels ist dagegen das fehlende Ladenlokal. Die konkrete räumliche Lage des Groß- und Versandhandels trägt ebenfalls nicht zur städtebaulichen Beeinträchtigung der Innenstadt bei.

Insgesamt sind damit zwölf relevante Einzelhandelsanbieter (Stand 10/2018) im Plangebiet angesiedelt (vier großflächige und acht nicht-großflächige Betriebe) mit insgesamt rund 7.700 m² Verkaufsfläche. Die flächenmäßigen Sortimentsschwerpunkte liegen überwiegend im nicht-zentrenrelevanten Bereich, wie Möbel, Bodenbeläge und Fahrzeugzubehör. Allerdings gibt es auch sechs Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten wie Getränke, Babyartikel, Tiernahrung, HiFi und Haarpflegeprodukte / Kosmetik, von denen zwei großflächig sind. Die nachstehende Abb. 2 gibt einen Überblick über den Einzelhandelsbesatz im Plangebiet. Detailliertere Ausführungen zu den einzelnen Betrieben werden in Kapitel 6 im Rahmen der Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen gemacht.

Als problematisch für die Entwicklung städtischer zentraler Versorgungsbereiche, hier insbesondere der nahegelegenen Innenstadt, ist v. a. die deutliche Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten anzusehen. Das vielfältige nahversorgungs- und zentrenrelevante Warenangebot ist - insbesondere im Falle einer weiteren Ausdehnung der Sortimente und Verkaufsflächen durch Erweiterungen und Neuansiedlungen - geeignet, Kundenströme und Kaufkraft für Waren des täglichen Bedarfs zulasten der Innenstadt an den Gewerbestandort Hülsdonk zu lenken.

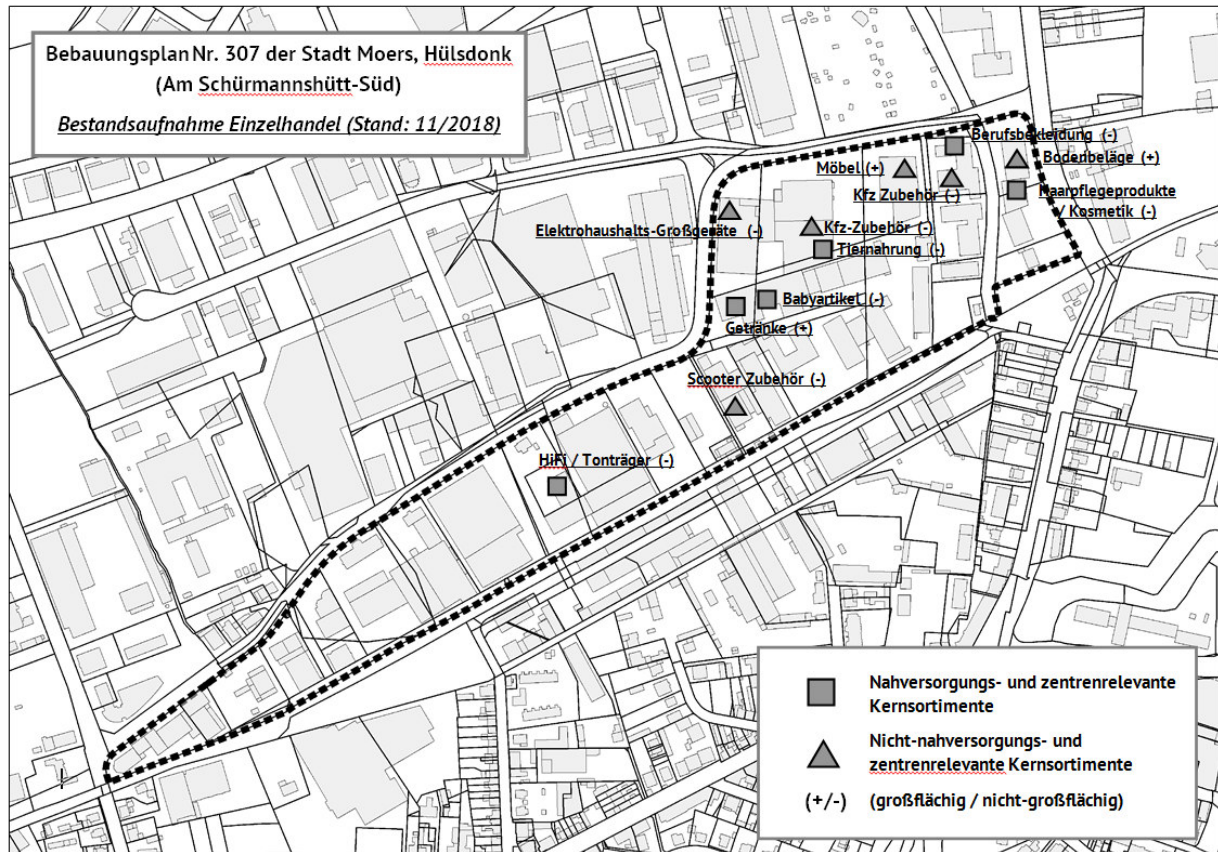


Abb. 2: Einzelhandelsbesatz im Plangebiet

5.2 Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Wohngebietsergänzende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die zahlreichen Einzelhandelsangebote im Plangebiet besteht jedoch ein Versorgungspotential mit Handelsgütern.

Für das Plangebiet übernimmt die Straße „Am Schürmannshütt“ die HAUPTSCHLIEßUNG. Sie ist als Hauptsammelstraße im Trennungsprinzip ausgebaut. Mit der Haltestelle „Am Schürmannshütt“ besteht im Osten des Plangebietes eine Anbindung an die Buslinie 913 (Rheinberg-Annaberg - Moers-Hülsdonk).

5.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch großflächige Gewerbebauten sowie Verkehrs- und Lagerflächen überwiegend bebaut und versiegelt. Vegetationsstrukturen sind nur rudimentär vorhanden. Das Plangebiet hat für Natur und Landschaft nur eine geringe Bedeutung. Als Potenzial für eine Grünflächenvernetzung und Regenwasserbewirtschaftung ist der Weyergraben im östlichen Bereich des Plangebiets zu erwähnen.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch produzierendes Gewerbe und Einzelhandelsbetriebe geprägt. Durch die Betriebsgeräusche sowie die lagebedingt stark autokundenorientierten Einzelhandelsnutzungen ist das Plangebiet durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung ist im Plangebiet lediglich betriebsbezogenes Wohnen möglich. Auch im Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen (vgl. Kapitel 5.1), wes-

halb das Konfliktpotential mit dem Umfeld insgesamt als verträglich eingestuft wird. Der hier vorliegende Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung von Einzelhandel kann zudem keine Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz treffen und trägt mit seinen Festsetzungen gegenüber dem Ist-Zustand auch nicht zu einer Erhöhung von Schallemissionen bei. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren sind ggf. nähere Regelungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen.

5.5 Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Zielsetzung und Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich hatte der Gesetzgeber bereits mit der BauGB-Novelle von 2004 die Möglichkeiten verbessert, die Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu steuern oder auszuschließen. Solche Vorhaben sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nur dann zulässig, wenn von ihnen - unabhängig von ihrer Größe - keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Da die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch unterhalb der Schwelle der Schädlichkeit bzw. durch die Summenwirkung mehrerer Projekte beeinträchtigt werden kann, eröffnete die BauGB-Novelle von 2007 zusätzlich die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB die (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (ggf. bestimmter Art) in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zu regeln, ohne dass es hierzu der Festsetzung eines Baugebietes bedarf. Diese Möglichkeit wird im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr. 307 genutzt.

Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB können zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden aufgestellt werden. Sie sollen mithin nicht nur einen Schutz bereits tatsächlich existierender zentraler Versorgungsbereiche ermöglichen, sondern auch einen Schutz erst noch zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche. Der Gemeinde ist es auch gestattet, zentrumsbildende Nutzungsarten, die in den Zentren bislang nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern. Die von der Vorschrift erfassten Bebauungspläne sollen zur Abwehr von Einzelhandelsnutzungen an peripheren, städtebaulich nicht integrierten Standorten genutzt werden, um den Schutz und die Sicherung der Versorgung an integrierten, namentlich auch für die nicht-motorisierte Bevölkerung möglichst gut erreichbaren Standorten, zu gewährleisten.

Gemäß § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach dieser Vorschrift „insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, dass Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Bei der Bestimmung der Festsetzungen findet die im Jahre 2012 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Moers (CIMA, Köln 2011) Berücksichtigung.

Der vorliegende Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB ist als einfacher Bebauungsplan konzipiert, der gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur insoweit bestimmt, als er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

6.2 Textliche Festsetzungen

Wie in Kapitel 2 dargestellt ist es ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Betriebsstruktur zu steuern, um negative städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf die Funktion der nahegelegenen Moerser Innenstadt zu unterbinden. Gemäß dem Moerser Einzelhandelskonzept ist darauf zu achten, dass nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt wird. Für die Fachmarkttagglomeration Hülsdonk, zu der das Plangebiet des BP 307 gehört, bestimmt das Einzelhandelskonzept folgerichtig, dass nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel nicht weiter an Bedeutung gewinnen soll.

Wie in Kapitel 5.1 dargelegt, geht von der zunehmenden Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet und von der damit verbundenen Magnetwirkung die Gefahr einer Funktionsschwächung und die Beschneidung von Entwicklungschancen zentraler Versorgungsbereiche aus. Dies betrifft v. a. die nahegelegene Innenstadt, aber auch das Stadtteilzentrum Repelen und - bezüglich nahversorgungsrelevanter Sortimente - das Nahversorgungszentrum Utfoot.

Um diese Entwicklung zu stoppen, werden die nachfolgend aufgeführten und erläuterten Festsetzungen getroffen.

Festsetzung Nr. 1.1 Großflächige Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen über 800 m² für den Verkauf an Endverbraucher mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig:

(abschließende Sortimentsliste für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß Moerser Einzelhandelskonzept von 2011; Wirtschaftszweig-Gliederung (WZ) gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008)

nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel
Getränke
Reformwaren
Tabakwaren
Drogerieartikel
Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
Pharmazeutika
Schnittblumen
Zeitschriften, Zeitungen
Tierfutter

zentrenrelevante Sortimente:

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren, Bürobedarf (WZ 47.62)
Bücher (WZ 47.61); Antiquariate (WZ 47.79.2)

Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen (entspr. aus WZ 47.78.3)
Antiquitäten, antike Teppiche (WZ 47.79.1)

*Gebrauchtwaren (WZ 47.79.9)**Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungszubehör (entspr. aus WZ 47.71)**Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (entspr. Aus WZ 47.71)**Schuhe (WZ 47.72.1)**Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)**Foto, Optik, Akustik**Augenoptiker (WZ 47.78.1)**Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)**Akustiker (entspr. aus WZ 47.74)**Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software (WZ 47.41)**Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)**Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)**Elektrische Haushaltskleingeräte (entspr. WZ 47.54)**Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)**Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien**Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)**Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren,**Bestecke (=Haushaltsgegenstände a. n. g.; WZ 47.59.9)**Textilien, Heimtextilien, Bettwäsche, Wolle (WZ 47.51)**Vorhänge, Orientteppiche, Teppiche (keine Auslegware) (entspr. aus WZ 47.53.0)**Bastelbedarf, Geschenkartikel (entspr. WZ 47.78.3 und WZ 47.62.2)**Musikinstrumente und Zubehör**Musikinstrumente, Musikalien, Noten, Musikkultur (entspr. aus WZ 47.59.3)**Uhren, Schmuck**Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (WZ 47.77)**Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel**Spielwaren (WZ 47.65)**Sportbekleidung, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel sowie ohne Sportgroßgeräte (Hometrainer, Fitnessgroßgeräte, Boote, Yachten); (entspr. aus WZ 47.64.2)**Kosmetik, medizinische und orthopädische Erzeugnisse**Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ 47.75)**Medizinische und orthopädische Artikel („Sanitätshausartikel“) (WZ 47.74)**sonstiger Einzelhandel**Erotikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.9)**Waffen, Jagdbedarf (entsprechend aus WZ 47.78.9)*

Erläuterung zu Nr. 1.1: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind gemäß LEP-Ziel 6.5.1 nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und nicht in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zulässig. Die Festsetzung Nr. 1.1 dient der Umsetzung dieses Ziels der Raumordnung und Landesplanung. Es findet eine Beschränkung auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente auf Basis eines Bebauungsplans nach § 9 (2a)

BauGB statt, da derzeit nicht das Erfordernis einer Regelung des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 307 ist bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ansässig. Es handelt sich um einen Getränkemarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche (Lage: Gemarkung Hülsdonk, Flur 1, Flurstücke 1116 und 1914). Er ist autoorientiert, dient an dieser Stelle mit seinem Verkaufsflächenumfang nicht der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und schwächt die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche - insbesondere die Innenstadt und Uftort - in ihrer Funktion und Entwicklungsmöglichkeit. Der Betrieb genießt Bestandsschutz, darf aber nun nicht mehr erweitert werden. Im Falle wesentlicher betrieblicher bzw. städtebaulich relevanter Veränderungen kann dadurch einer Verlagerung in zentrale Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgung dienende Ergänzungsstandorte erreicht werden.

Insofern wird vorliegend von den Möglichkeiten des LEP-Ziels 6.5-7 zur Überplanung vorhandener Gewerbestandorte kein Gebrauch gemacht, sondern ein Beitrag zur Korrektur der Schiefelage in der Verortung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen in Moers geleistet.

Festsetzung Nr. 1.2: Nicht-großflächige Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen bis zu 800 m² für den Verkauf an Endverbraucher mit den unter Nr. 1.1 aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig.

Erläuterung zu Nr. 1.2: Mit dem Bebauungsplan Nr. 307 wird nicht nur der großflächige Einzelhandel, dessen Einschränkung sich bereits aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ergibt, sondern auch der nicht-großflächige Einzelhandel beschränkt, um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu unterstützen. Die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment sind in einer Agglomeration ebenfalls geeignet, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - insbesondere der Innenstadt und Repelen, aber auch des Nahversorgungszentrums Uftort - zu schädigen. Funktionsverluste der Innenstadt zeigen sich u. a. an leerstehenden Ladenlokalen verschiedenster Mietpreisniveaus. Darüber hinaus belegen die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten am Gewerbestandort Hülsdonk in wesentlichem Umfang Flächen, die der Ansiedlung der städtebaulich erwünschten Nutzungen (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Einzelhandel mit nicht-nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) vorbehalten sein sollten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 307 sind diverse nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Sie genießen Bestandsschutz, dürfen aber ihren Betrieb bzw. insbesondere ihre Verkaufsflächen durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 aber nun nicht mehr erweitern:

1. Haarpflegeprodukte und Kosmetik auf 270 m² Verkaufsfläche (Gemarkung Moers Flur 2, Flurstücke 355 und 356)

Der Betrieb führt ein nahversorgungs- und zentrenrelevantes Kernsortiment gemäß Sortimentsliste im Moerser Einzelhandelskonzept. Er trägt dadurch zur Schwächung der Versorgungsfunktion bzw. der Entwicklungschancen insbesondere der Moerser Innenstadt bei, was sich u. a. in Leerständen in der östlichen Innenstadt / Bereich Homberger Straße manifestiert. Der Betrieb und seine Verkaufsfläche werden daher auf den Bestand

festgeschrieben. Für den Fall einer Erweiterung ist eine Verlagerung in ein leerstehendes Ladenlokal in der Innenstadt denkbar.

2. Berufsbekleidung auf 45 m² (Gemarkung Hülsdonk, Flur 1, Flurstück 1326)
Der Betrieb führt ein zentrenrelevantes Kernsortiment und kann in integrierter Lage betrieben werden. Sollte eine geschäftliche Ausrichtung auf betriebliche Lieferungen bestehen, wäre eine Entwicklung als Großhandelsbetrieb auch am aktuellen Standort möglich.
3. Tiernahrung und zoologischer Bedarf auf 800 m² (Gemarkung Hülsdonk, Flur 1, Flurstücke 1117 und 1118)
Der großflächige Einzelhandelsbetrieb führt sowohl nahversorgungsrelevante Sortimente (Haustiernahrung), als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente (zoologische Ausstattung, die auch dem Baumarktsortiment zugeordnet werden kann). Insgesamt wird der Betrieb hinsichtlich seines derzeitigen Kernsortimentes als nahversorgungsrelevant eingestuft, der zu einer Schwächung der Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche - insbesondere der Innenstadt und Ufört, aber auch Repelen - beiträgt. Der Betrieb wird damit auf seinen Bestand begrenzt. Abweichungen davon wären nur möglich, wenn das nahversorgungsrelevante Sortiment künftig einen deutlich untergeordneten Anteil im Sinne eines Randsortimentes einnimmt.
4. Babyartikel auf 780 m² (Gemarkung Hülsdonk, Flur 1, Flurstück 1116)
Der Betrieb führt sowohl zentrenrelevante Sortimente (Kinderbekleidung auf 220 m², Spielwaren auf 160 m²), als auch tendenziell nicht-zentrenrelevante Sortimente (Möbel und Kinderwagen auf 400 m²). Die recht ausgewogene Aufteilung auf zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente führt in Summe zu einer Festschreibung des Betriebes und seiner Verkaufsfläche auf den heutigen Stand. Abweichungen davon wären nur möglich, wenn das zentrenrelevante Sortiment künftig einen deutlich untergeordneten Anteil im Sinne eines Randsortimentes einnimmt. Da der Betrieb zudem bereits bei einer geringfügigen Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, würde ein nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimentsschwerpunkt innerhalb des regionalplanerischen Gewerbe- und Industriebereiches (GIB) gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verstoßen.
5. HiFi und Tonträger (Gemarkung Hülsdonk, Flur 1, Flurstücke 2434 und 2435)
Das kleine Fachgeschäft führt zentrenrelevante Kernsortimente. Es wäre damit in der nahegelegenen Innenstadt deutlich besser aufgehoben. In der östlichen Innenstadt / Homberger Straße stünden bei Bedarf mehrere grundsätzlich geeignete leerstehende Ladenlokale mit moderatem Mietpreisniveau zur Verfügung.

Um die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche zu verbessern, ist somit ein vollständiger Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten erforderlich. Die Verschärfung der Leerstandsproblematik in der Moerser Innenstadt in den letzten Jahren zeigt, dass die Konzentration der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die städtebaulich erwünschten Bereiche dringend erforderlich ist.

Festsetzung Nr. 1.3: Einzelhandel mit selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten, die unter den unter Nr. 1.1 aufgeführten Warensortimentsausschluss fallen, ist ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Der Einzelhandel muss in einem unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang zu dem herstellenden bzw. verarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und bezogen auf die Gesamtbetriebsfläche untergeordnet sein.

Erläuterung zu Nr. 1.3: Die Festsetzung eröffnet den im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit, vor Ort selbst hergestellte oder bearbeitete nahversorgungs- und zentrenrelevante Produkte auch vor Ort zu vertreiben. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche wird kein eigenständiger Betriebstyp begründet, sondern der Betriebstyp des sogenannten „Annexhandels“ präzisiert und durch die Begrenzung der Gefahr begegnet, dass sich der Annex-Handel zu einem eigenständigen Einzelhandel entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft. Der Wert von 200 m² zulässiger Verkaufsfläche spiegelt demzufolge lediglich die geforderte Unterordnung der Handelsfläche wider.

6.3 Hinweis

Zur Klarstellung, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Vorhaben nicht abschließend regelt, wird folgender Hinweis aufgenommen: Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Belange des Umweltschutzes / Umweltprüfung

Die Bestandsbeschreibung hat gezeigt, dass das Plangebiet aufgrund großflächiger Versiegelungen und nur rudimentärer Vegetationsstrukturen für Natur und Landschaft nur geringe Bedeutung hat. Durch den Bebauungsplan Nr. 307 der Stadt Moers werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist weiterhin als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB qualifiziert, bei dem die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden ist. Besonders schützenswerte Strukturen sind jedoch auch nicht vorhanden.

Auch bezüglich des Artenschutzes ergeben sich zunächst keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schutzwürdiger Lebensräume. Gegenüber der heutigen Rechtslage ergeben sich keine Veränderungen. Im Baugenehmigungsverfahren prüft die Baugenehmigungsbehörde anhand der eingereichten Bauvorlagen, ob eine Baugenehmigung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden kann. Bei Vorhaben auf Baugrundstücken im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Untere Landschaftsbehörde jedenfalls dann in Bezug auf den Artenschutz zu beteiligen, wenn mindestens eine der folgenden Bedingungen zutrifft: In einem Radius von 300 m um das Baugrundstück oder einem geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG wird das Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ nachgewiesen oder auf dem Grundstück befindet sich ein nicht nur unwesentlicher Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder ein Gewässer oder mehrjährige große, offene Bodenstellen. Derartige Anhaltspunkte sind im Plangebiet aber nicht zu erkennen.

Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), so dass auch die Zusatzvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt werden.

In verfahrensmäßiger Hinsicht können auf Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB regelmäßig die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Dies folgt bereits aus § 13 Abs. 1 BauGB, der den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens ausdrücklich auch auf solche Bebauungspläne erstreckt, die „lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB“ enthalten. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

7.2 Berücksichtigung der Belange der betroffenen Grundeigentümer

Ausgangspunkt bei der Berücksichtigung der privaten Eigentumsbelange ist, dass ein Bebauungsplan als normative Regelung der zulässigen Nutzung des privaten Eigentums Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmt. Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen daher aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Die Einschränkung greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Sie ist aber als legitime städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den gesamtstädtischen Einzelhandel erforderlich, um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Moers im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8 a und Nr. 11 BauGB - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes - umzusetzen. Nach dem Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 – 1 KN 336/02 ist dem Grundstückseigentümer die Einschränkung auf den passiven Bestandsschutz grundsätzlich zumutbar, weil diesem „neben der ausgeübten Nutzung noch die ganze Palette gewerblicher Nutzungen bleibt, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Die Bauleitplanung muss dem Grundstückseigentümer nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt dient.“

Der Ausschluss künftiger Nutzungsmöglichkeiten des Einzelhandels ist aus Gründen des Allgemeinwohls hinreichend gerechtfertigt und sachgerecht abgewogen. Dabei sind allerdings die eventuellen Folgen des Planungsschadenrechts nach den §§ 39 ff. BauGB zu bedenken. Zur Vermeidung eventueller Entschädigungsansprüche ist zu prüfen, wann die durch die Überplanung unzulässig werdende Nutzungsmöglichkeit erstmals rechtlich zulässig geworden ist. Im unbeplanten Innenbereich kommt es darauf an, wann die als Vorbild für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu wertenden Nutzungen erstmals aufgenommen worden sind. Nach Ablauf der 7-Jahres Frist beschränkt § 42 Abs. 3 BauGB die Entschädigung auf die Fälle, in denen die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Soweit die ausgeübte Nutzung weiterhin mit dem Plan vereinbar ist, scheidet damit in der Regel eine Entschädigung aus. Ist die ausgeübte Nutzung nicht mehr mit den neuen Planfestsetzungen vereinbar, kommt es wesentlich darauf an, ob sie unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes fortgeführt werden kann. Ist dies der

Fall, wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert häufig kaum spürbar aus. So ist es auch im Plangebiet der Fall. Die ersten Einzelhandelsnutzungen wurden schon Mitte der 80er Jahre genehmigt, womit die zulässige Einzelhandelsnutzung deutlich später als 7 Jahre ab deren Zulässigkeit eingeschränkt wird. Auch unter dem Gesichtspunkt des passiven Bestandsschutzes ist die Fortführung der Einzelhandelsnutzungen möglich. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Zielsetzung und den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans eine Einzelhandelsnutzung auch weiterhin möglich ist - nur beschränkt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Daher gibt es neben den sonstigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auch die Chance Immobilien, die von ihrer Grundstruktur als Handelsimmobilien entwickelt wurden, weiterhin zweckentsprechend in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan zu nutzen.

7.3 Ergänzende Anwendung der Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB

Für die Steuerung des Einzelhandels ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich ein taugliches und auch relativ unproblematisch einsetzbares Mittel. Dies gilt namentlich dann, wenn kein Bedarf besteht, die bauliche Nutzung auch hinsichtlich ihres Maßes und der überbaubaren Grundstückflächen einer von der Umgebungsbebauung abweichenden planerischen Steuerung zu unterziehen. Das Plangebiet zeigt aufgrund seiner Heterogenität bzgl. Bauformen, Bautiefen, Bauhöhen keine besondere städtebauliche Qualität, so dass auf die Normierung von Maßvorgaben verzichtet werden kann.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment sollen ebenso wie das produzierende Gewerbe im Plangebiet weiter zulässig bleiben. Als Korrektiv gegen städtebauliche Missstände wirken hier die weiteren einzuhaltenden Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB. Das Gebot der Rücksichtnahme entfaltet besondere praktische Bedeutung im Hinblick auf die bei größeren Einzelhandelsbetrieben zumeist erforderlichen umfangreichen Stellplatzanlagen wie auch die Bereiche für die Andienung. Insoweit ist bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung auf die einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke abzustellen. Hinsichtlich der Frage der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen wird bei gewerblichen Vorhaben, zu denen auch Einzelhandelsbetriebe gehören, in der Praxis regelmäßig auf die Anforderungen der TA Lärm abgestellt.

Auch der Sicherung der Erschließung ist bei größeren Einzelhandelsbetrieben besonderes Augenmerk zu widmen. Da sich Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich mit der vorhandenen Erschließung abfinden müssen, können sie durchaus an einer fehlenden Sicherung der Erschließung scheitern. Größere Projekte erfordern häufig wegen des hohen Kundenverkehrsaufkommens Änderungen der bestehenden Erschließung, etwa Fahrbahnaufweitungen, neue Abbiegespuren, etc. Die Gemeinde ist hierbei nicht verpflichtet, evtl. Umbaumaßnahmen mitzutragen, so dass bei fehlender Bereitschaft zur Akzeptanz der Umbaumaßnahmen das Vorhaben jedenfalls an einer fehlenden Sicherung der Erschließung scheitert. Damit können städtebauliche Missstände zuverlässig verhindert werden.

Auch die erforderliche Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt zur Abwehr städtebaulicher Missstände, wenngleich dieses Merkmal nur in extremen Sonderfällen dazu führt, dass nach § 34 BauGB an sich zulässige Vorhaben nicht genehmigungsfähig sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse setzen eine äußerste Grenze der Zulässigkeit für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich.

7.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.5 Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen der Stadt Moers durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 keine unmittelbaren Kosten. Entschädigungsforderungen von überplanten Grundstückseigentümern sind nicht realisierbar.