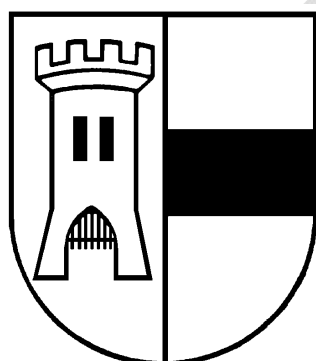


Bebauungsplan Nr. (R) 9 der Stadt Moers, Gewerbegebiet Genend

7. (vereinfachte) Änderung



Begründung

Fassung vom Mai 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)	4
Flächennutzungsplan	4
Bebauungsplan	4
3. BESTANDSSITUATION	4
Plangebiet – Gewerbegebiet Genend	4
Zentraler Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Repelen	5
4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	6
Anlass	6
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers	6
Ziele	7
5. VERFAHREN	8
6. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
textliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzungen	9
zeichnerische Festsetzungen	10
Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	11
Sondertypus Kiosk – Möglichkeit der Befreiung nach § 31 (2) BauGB	11
7. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE	12
Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit	12
Umweltschutz	12
Nachhaltigkeit	12
8. KOSTEN	12

1. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt ca. 1.500 m (Luftlinie) südlich des Stadtteilzentrums Repelen an der Kamper Straße (L 399).

Der ca. 14 ha große Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers und entspricht im Osten und Süden auch dessen Abgrenzung. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Straßen Bernsweg und Drennesweg begrenzt. Die Straßen Galmesweg und Im Meerfeld grenzen das Plangebiet nach Norden ab.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Fluren 48, 49 und 50 der Gemarkung Repelen:

Flur 48

79 (tlw.), 104, 107, 114, 120, 130, 221, 223, 225, 253, 256, 260, 311, 312, 316, 317, 318 (tlw.), 326, 327 (tlw.), 334 (tlw.), 343, 344, 345, 346, 348, 349, 350, 351, 352, 354, 357, 358, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 384, 385, 386, 395, 396, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 420, 434 (tlw.), 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 478 (tlw.), 481, 482 und 483 (tlw.)

Flur 49

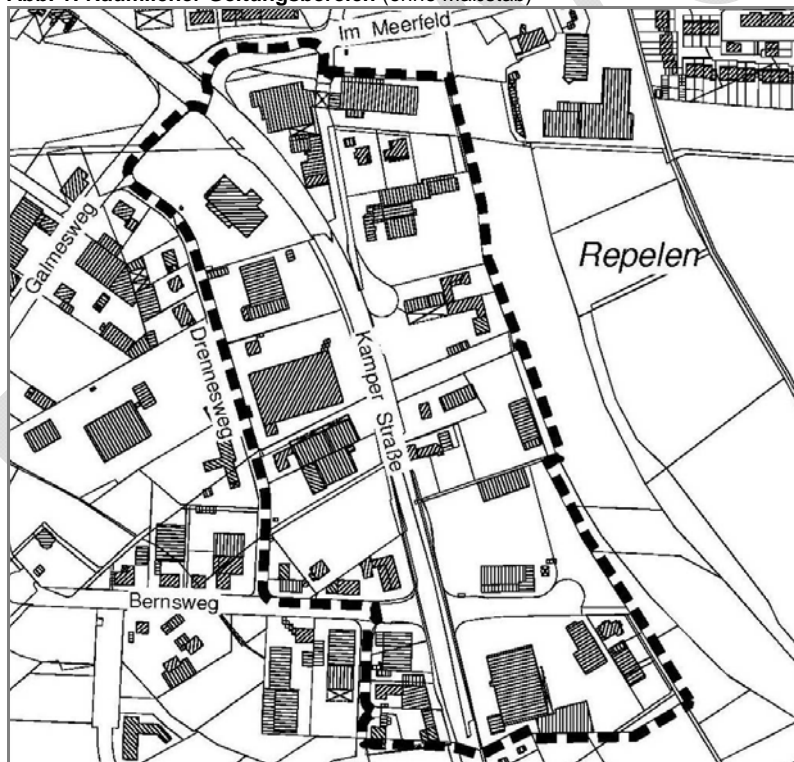
274, 320, 361, 375, 376, 445, 454, 482 (tlw.), 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 659, 660, 661, 662, 663, 664 (tlw.), 789 (tlw.), 817, 818 und 819

Flur 50

972, 982, 1110, 1111, 1448, 1452 und 1542 (tlw.)

Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie auf der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) des Regierungsbezirkes Düsseldorf liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die Landesstraße L 399 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im 1980 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Moers enthält der Änderungsbe-
reich die Darstellung Gewerbegebiet, das zudem als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder
Immissionsschutzvorkehrungen gekennzeichnet ist.

Der Flächennutzungsplan enthält im Plangebiet außerdem die Landesstraße L 399 als Fläche
für den überörtlichen Verkehr und Ver- und Entsorgungsanlagen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. (R) 9 der Stadt Moers ist seit dem 02.04.1966 rechtsverbindlich. In An-
passung an sich wandelnde Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen
mehrfach geändert. Im Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung befindet sich die 1., die
2. vereinfachte, die 3. und die 6. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Ursprungsbebauungsplan auf der
Grundlage der damals gültigen Baunutzungsverordnung von 1962 getroffen worden. Es sind
Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Diese dienen im Wesentlichen der Unter-
bringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe. Dazu gehören grundsätzlich auch Einzel-
handelsbetriebe, auch wenn sie im Gesetzestext nicht ausdrücklich erwähnt werden. Auf dieser
Grundlage sind in den festgesetzten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ohne Branchen-
oder Größenbeschränkungen zulässig. Die in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (1962) genannten Ausnah-
men (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind
gemäß der Festsetzung Nr. 1.1 des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 nicht zulässig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. (R) 9, mit Ausnahme der Flurstücke des
schon bestehenden Lebensmitteldiscounters im Bereich Drennesweg/Galmesweg, wurde im
Jahr 2004 mit der 6. Änderung eine Festsetzung zum Ausschluss von jeglichen Einzelhandels-
betrieben als Satzung beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt lag allerdings weder ein regionales
noch ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers als fundierte Begründungs-
grundlage vor.

Auf Grund der Rechtsprechung (Urteil Verwaltungsgericht Düsseldorf vom 01.07.2004 betref-
fend der Ansiedlung eines Discounters auf dem Grundstück einer ehemaligen Betonsteinfabrik
östlich der Kamper Straße) wurde der generelle Ausschluss von Einzelhandelsverkaufsflächen
ohne eingehende Begründung und ggf. nähere Betrachtung einzelner Sortimentsgruppen als
unzulässig bewertet. Aus diesem Grund ist die Festsetzung der 6. Änderung nicht mehr an-
wendbar.

3. BESTANDSSITUATION

Plangebiet – Gewerbegebiet Genend

Das beidseitig der Kamper Straße (L 399) gelegene Plangebiet stellt einen Teilbereich des ca.
30 ha großen Gewerbegebietes Genend dar und ist bis auf wenige Parzellen nahezu vollständig
bebaut. Östlich angrenzend an das Gewerbegebiet Genend befindet sich der regional bedeut-
same Grafschafter Gewerbepark Genend. Das Gewerbegebiet Genend liegt deutlich separiert
von den benachbarten nördlich und östlich angrenzenden Stadtteilen Repelen und Meerfeld. Als
deutliche Barriere und städtebauliche Zäsur sind die Verkehrsachsen Kamper Straße und die
Straße Im Meerfeld aufzufassen.

Das Gewerbegebiet Genend ist geprägt durch Bauunternehmungen, Großhandel, Kfz-Handel,
Unternehmen des Transport-, Speditions- und Lagergewerbes sowie einzelnen Büronutzungen
im Segment unternehmensorientierter Dienstleistungen. Damit zeigt sich eine sehr diversifizierte

Struktur des Gewerbegebietes. Es entspricht damit dem Charakter eines Gewerbegebietes gemäß der Definition des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 20.12.2005 – 4 B 71.05 –; ebenso OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 07.05.2007 – 7 D 64/06.NE):

„Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten“.

Am nördlichen Rand innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich Drennesweg/Galmesweg in solitärer, verkehrsgünstiger Lage ein Lebensmitteldiscounter, der in der Vergangenheit aus dem ca. 1.500 m (Luftlinie) entfernt liegenden Stadtteilzentrum Repelen abgewandert ist. Dieser ist im Hinblick auf die sonstige Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes eindeutig als Fremdkörper zu bewerten.

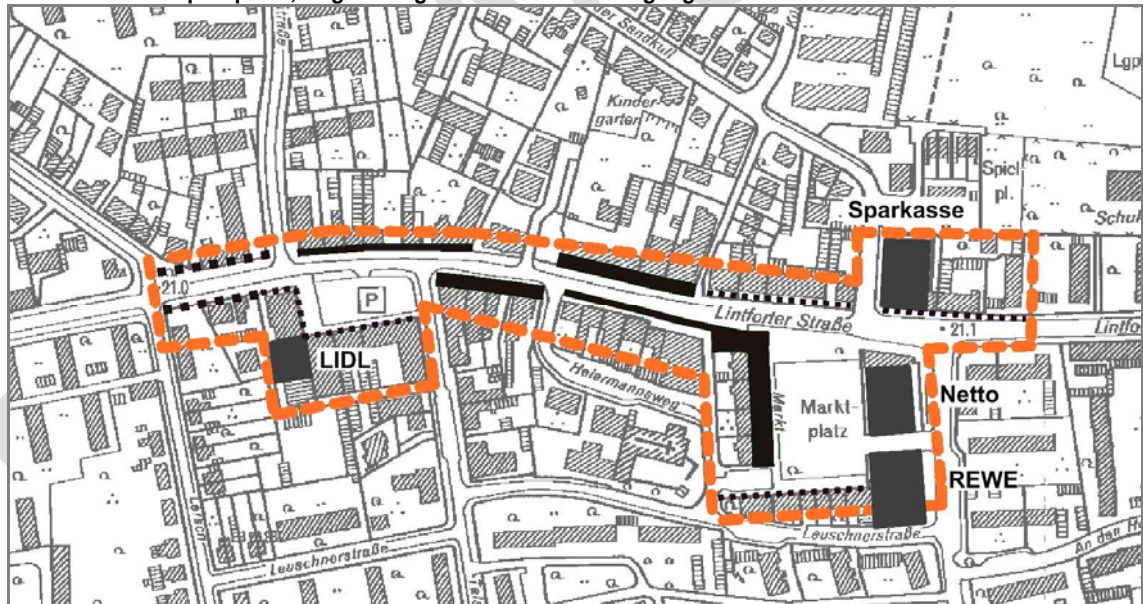
Alle übrigen Nutzungen sind, soweit sie Einzelhandel einschließen, mit Blick auf ihre einzelhandelsrelevanten Angebote als ‚atypisch‘ einzuordnen. Sie sind der Produktion oder Großhandelsleistungen untergeordnet oder runden handwerkliche Dienstleistungen (Handwerkerprivileg) ab. Der Kfz-Handel ist grundsätzlich nicht als ‚Einzelhandel i.e.S.‘ einzuordnen.

Zum Erhebungszeitpunkt gab es in diesem Bereich 4 Leerstände, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage u.a. auch für autokundenorientierte Einzelhandelsnutzungen in Betracht kommen können.

Zentraler Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Repelen

Das Stadtteilzentrum Repelen nimmt eine zentrale Lage im nördlichen Bereich des Stadtteils Repelen ein. Die Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers, entsprechend der nachfolgenden Abbildung, definiert. Es befindet sich entlang der Lintforter Straße im Bereich zwischen der Windmühlenstraße/Lerschstraße und der Stormstraße.

Abb. 2: Rheinkamp-Repelen, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers 2006, Junker und Kruse
Aktualisiert 2010, Fachdienst Stadtentwicklung/Stadtplanung

Der dichte Einzelhandelsbesatz entlang der Lintforter Straße ist mit einem erweiterten Grundversorgungsangebot auf die Versorgung des Wohnplatzes Repelen und die benachbarten Wohnplätze (wie z.B. Rheinkamp-Mitte, Genend, Kohlenhuck und Bornheim) ausgerichtet.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH vom April 2010 sind die Struktur prägenden Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich Repelen zwei Lebensmitteldiscounter, ein Vollsortimenter sowie ein Bekleidungshaus und zwei Bekleidungsfachmärkte. Im als Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzten Stadtteilzentrum Repelen sind insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 7.120 m² ansässig. Das Gros

des Einzelhandelsumsatzes entfällt auf die Sortimente des Periodischen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel. Die zentrenrelevanten Kernsortimente Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Bücher, Schreibwaren¹, Unterhaltungselektronik, Sportartikel und Spielwaren erreichen einen Umsatzanteil von 19 %. Ergänzend zum stationären Einzelhandel findet ein Wochenmarkt auf dem großen Marktplatz im Osten des Zentrums statt. Insgesamt ist der Einzelhandelsbesatz für ein Stadtteilzentrum als sehr dicht einzustufen und die anteilige Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum im Verhältnis zur gesamten Einzelhandelsfläche des Wohnplatzes zeigt, dass das Zentrum einen Ansiedlungsschwerpunkt darstellt.

Durch die bereits erfolgte Umgestaltung und Bebauung des Marktplatzes auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 343 der Stadt Moers wurde eine städtebauliche Aufwertung des östlichen Bereiches des Stadtteilzentrums Repelen vorgenommen. Die Ansiedlung eines zuvor abgewanderten Lebensmittelmarktes und die Verlagerung eines bereits im Zentrum bestehenden Lebensmittelmarktes in ein größeres Ladenlokal trugen dabei zu einer Attraktivierung der Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum bei.

4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Anlass

Durch den nunmehr seit mehr als drei Jahrzehnten andauernden Strukturwandel im Einzelhandel werden integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte zunehmend von den Einzelhandelsbetrieben in Frage gestellt und dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsachsen) verstärkt nachgefragt. Diese bieten sich aus Sicht der Lebensmittelmarktbetreiber als attraktive und potentielle Standorte an. In diesem Fall betrifft es vor allem die an die Hauptverkehrsachse Kamper Straße angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes Genend. Dieser Aspekt ist maßgebend für die Abgrenzung des Plangebiets.

In der Vergangenheit führte dieser autokundenorientierte Lage an der Kamper Straße und die planungsrechtliche Grundlage zu einer Abwanderung eines Lebensmitteldiscounters aus dem Stadtteilzentrum Repelen heraus in den Bereich Drennesweg/Galmesweg dieses Gewerbegebietes. Nach diesem Fortzug hatten weitere Betreiber insbesondere des Nahrungsmittelsektors im Ortsteil mitgeteilt, dass deren Standorte im Zentrum aus vielerlei Gründen nicht wirtschaftlich betrieben werden könnten und weitere Schließungen von Lebensmitteleinzelhandelsflächen nicht ausgeschlossen seien.

Darauf folgend wurde der Bebauungsplan Nr. 343, Repelen – Markt für den zentralen Siedlungsbereich zur Sicherung der Nahversorgung von Repelen aufgestellt.

Von Seiten eines weiteren Lebensmitteldiscounters, der zurzeit noch im Stadtteilzentrum Repelen angesiedelt ist, besteht jedoch seit längerem das Interesse sich im Bereich Kamper Straße niederzulassen und dafür den vorhandenen integrierten Standort im Stadtteilzentrum aufzugeben.

Diese Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels in Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsgebiete würde, wie auch in diesem Fall für den zentralen Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Repelen nicht ohne Folgen bleiben: das funktionierende Nahversorgungsnetz würde zunehmend grobmaschiger und die Einzelhandelsstandorte rein autokundenorientiert werden, wodurch insbesondere nicht-pkw-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgungsqualität und somit letztlich auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt würden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers

Um u.a. dieser zuvor genannten unerwünschten Entwicklung planerisch entgegen wirken zu können, hat der Rat der Stadt Moers am 27.09.2006 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers beschlossen. Es soll dazu dienen die städtischen Zentren- und Nahversorgungsbereiche zu stärken und zu schützen sowie die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen.

¹ Schreibwaren werden in der Anlage zum § 24a LEPro als zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt. Diese Einschätzung weicht von der bisher gültigen ‚Moerser Liste‘ ab.

Im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ zu berücksichtigen bzw. unter Bezug auf die kommunale Selbstbindung umzusetzen. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Kommune setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Gemäß des § 1 (3) BauGB ermächtigt sie der Gesetzgeber, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebietes für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Voraussetzung dazu ist vor allem das Vorliegen eines schlüssigen Plankonzeptes, wie beispielsweise ein beschlossenes Einzelhandelskonzept.

Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers liegt nunmehr eine Grundlage für eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzung für den Ausschluss von Einzelhandel vor.

Als übergeordnete städtebauliche Ziele wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers unter anderem

- die Sicherung und die Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur,
- die Sicherung des Grund- und Nahversorgungsangebots in den Wohnplätzen und
- die Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe definiert.

Für das Gewerbegebiet Genend an der Kamper Straße beinhaltet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Moers aus dem Jahr 2006 konkrete planungsrechtliche Empfehlungen und rät zudem zu einer zusätzlichen detaillierten und standortbezogenen Prüfung. Diese erfolgte im Dezember 2009 im Rahmen der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers in Form einer aktuellen gutachterlichen Stellungnahme zur Einzelhandelssteuerung in diesem Bereich durch das Fachbüro Junker und Kruse – Stadtforschung und Planung – Dortmund. Die CIMA Beratung + Management GmbH, die zurzeit die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Moers erarbeitet, bestätigt die planungsrechtlichen Empfehlungen dieser gutachterlichen Stellungnahme von Dezember 2009.

Die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Moers und der aktuellen gutachterlichen Bewertungen dienen als Grundlage für das Verfahren der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers.

Ziele

Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

Eine städtebauliche Zielsetzung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Moers ist es die bestehenden Strukturen zu sichern. Diese Zielsetzung besteht auch für den zentralen Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Repelen, dessen Einzelhandelsfunktion erhalten werden soll. Das heißt, dass der Abwanderung bestehender Einzelhandelsnutzungen aus dem Stadtteilzentrum Repelen in das Gewerbegebiet Genend und Neuansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Genend, die in Konkurrenz zu bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Stadtteilzentrum Repelen stehen, entgegengesteuert werden muss. Dieses Ziel kann erreicht werden, indem im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die bereits im zentralen Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Repelen vorhanden sind ausgeschlossen werden.

Neben der städtebaulichen Zielsetzung die bestehenden Strukturen zu sichern wird zudem das Ziel verfolgt die gewachsenen, zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, strukturprägenden innenstadtrelevanten Einzelhandel (entspr. dem Begriff zentrenrelevant) nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und begrenzt auch in den Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren anzusiedeln. Mit dieser weitergehenden Zielsetzung soll neben einer Erhaltung des Stadtteilzentrums Repelen auch eine Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen und Lenkung von Neuansiedlungen in diesen Versorgungsbereich ermöglicht und gefördert werden. Dafür sind auch die Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Moerser Sortimentsliste auszuschließen, die bisher nicht oder nur in geringem Umfang im Stadtteilzentrum Repelen ausgeübt werden.

Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes

Schließlich ist es ein städtebauliches Ziel im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Moers die geplanten Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk, produzierendem und artverwandtem Gewerbe, die auf derartige Standorte angewiesen sind, zur Verfügung zu stellen. Solche Betriebe sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

Da sich durch den bereits in der Vergangenheit angesiedelten Lebensmitteldiscounter und das aktuelle Ansiedlungsinteresse eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Plangebiet nicht nur eine Fehlentwicklung hinsichtlich der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Moers abzeichnet, sondern auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf Gewerbebeständen das Angebot geeigneter Flächen für produzierendes und artverwandtes Gewerbe reduziert und durch Nachzieheffekte einen Strukturwandel des „klassischen“ Gewerbegebietes in ein einzelhandelsorientiertes Gewerbegebiet anstoßen kann, soll die standortangemessene Nutzungsstruktur gesichert werden.

Mit Blick auf den Erhalt des Charakters des Gewerbegebietes im Gewerbegebiet Genend wird zum Erreichen dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der Belange des Bestandschutzes nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit wird ausschließlich als Kfz-(Teile)-Handel und als untergeordneter kleinflächiger Einzelhandel entsprechend dem Handwerkerprivileg zugelassen.

Behebung von Festsetzungsmängeln

Der Ursprungsplan beinhaltet zwei zeichnerische Festsetzungen, die an dem Mangel fehlender Bestimmtheit leiden. Zum einen setzt er beidseits der Kamper Straße eine Baugrenze fest, deren Lage nur unzureichend bestimmt ist. Zum anderen ist die Fläche zwischen Straße und Baugrenze als private Grünfläche zugleich nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die in Bezug auf die private Grünfläche funktionslos ist.

Die Behebung dieser Mängel erfolgt, um den Grundstückseigentümern, Bauherren, Planern und der Bauaufsichtsbehörde eine eindeutige, den städtebaulichen Erfordernissen genügende Entscheidungsgrundlage an die Hand zu geben. Daher sollen die betroffenen Festsetzungen durch eine Neuordnung der Baugrenzen entlang der Kamper Straße und die Aufhebung der Festsetzung der straßenbegleitenden privaten Grünflächen eindeutig bestimmt werden, ohne die derzeitige Ausdehnung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen wesentlich zu ändern.

Fazit

Wesentliches Ziel der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes ist somit die Steuerung von Einzelhandel in einem Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes Genend auf Grundlage und im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Moers. Zur Sicherung und Stärkung der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches – Stadtteilzentrum Repelen sowie zur Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes werden für den Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. VERFAHREN

Zur Einleitung des förmlichen Verfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 10.09.2009 die Aufstellung der 7. (vereinfachten) Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers, Gewerbegebiet Genend beschlossen. Zudem wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Beschlüsse wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Moers am 05.10.2009 bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 10.06.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die Flurstücke 817, 818 und 819 der Flur 49 und Flurstücke 1452 und teilw. 1542 der Flur 50 zu erweitern beschlossen.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach § 3 (1) BauGB)

abgesehen werden kann; des Weiteren wird abgesehen von der Umweltprüfung (nach § 2 (4) BauGB), von dem Umweltbericht (nach § 2a BauGB) und von der Angabe (nach § 3 (2) Satz 2 BauGB), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 7. (vereinfachte) Änderung nicht berührt, weil das dem Bebauungsplan Nr. (R) 9 zugrunde liegende Ziel – Erschließung eines Gewerbegebiets zur Verbesserung der Gewerbestruktur in Rheinkamp und zur Ansiedlung vornehmlich von produzierendem und artverwandtem Gewerbe – nicht verändert, sondern vielmehr gestärkt wird. Mit diesem Ziel darf der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten im vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB herbeigeführt werden.²

Die Grundzüge der Planung werden ebenfalls durch die Änderung der Festsetzungen zu der privaten Grünfläche, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht berührt, da diese lediglich der Bestimmtheit dieser Festsetzungen dient und – wenn überhaupt – eine Abweichung vom planerischen Grundgedanken von nur minderem Gewicht darstellt, die einer Anwendung von § 13 BauGB nicht entgegensteht.³

Die Anwendung des § 13 BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten weitergehenden Bedingungen erfüllt sind. So wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB) beeinträchtigt werden könnten.

6. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 7. (vereinfachte) Änderung erfasst, wie unter 1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich erläutert, lediglich einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers.

Ausschlaggebend für die Begrenzung des Änderungsbereiches auf die Flächen zwischen der Kamper Straße und der jeweils nächsten parallelen Straße im Westen bzw. zwischen der Kamper Straße und dem Rand des Bebauungsplangebiets im Osten ist, dass dieser Bereich die vom autokundenorientierten Einzelhandel bevorzugten Standortfaktoren (hochfrequentierte Lage an einer Hauptverkehrsachse mit guter Sichtbarkeit) aufweist und daher in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Handlungsbedarf hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandel am höchsten ist.

textliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzungen

Mit Blick auf die unter 4. Planungsanlass und Planungsziele genannten Zielsetzungen erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Bestandschutzes ein grundsätzlicher Ausschluss des Einzelhandels mit Ausnahme des Kfz-(Teile)-Handels und des kleinflächigen Einzelhandels entsprechend dem Handwerkerprivilegs gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO.

²Gemäß der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) NRW (Urt. v. 07.05.2007 – 7 D 24/06.NE) kann der Ausschluss von Einzelhandel in festgesetzten Gewerbegebieten im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden, da die Grundzüge der Planung in der Regel hierbei nicht berührt werden.

³ Gemäß der Rechtsprechung des OVG NRW (Urt. v. 28.08.2006 – 7 D 112/05.NE) kann in der Regel der Mangel fehlender Bestimmtheit bauleitplanerischer Festsetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dadurch behoben werden, dass die betreffende Festsetzung durch eine andere, den Mangel der Bestimmtheit behebbende Festsetzung ersetzt wird.

Sonderregelung „Kfz-Handel“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.1 S. 2)

Der Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art sowie mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör bleibt zugelassen, weil diese Art des Einzelhandels aus Gründen des Immissionsschutzes, des regelmäßigen Flächenbedarfs und der Logistik gewerbegebietstypisch und in den Zentren in der Regel nicht erwünscht ist. Zudem prägt er bereits heute die Struktur des Gewerbegebiets Genend wesentlich mit und soll an diesem Standort nicht in Frage gestellt werden.

Sonderregelung „Handwerkerprivileg“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung und in geringem Umfang mit zusammenhängenden Randsortimenten als untergeordneter Bestandteil eines Handwerks- oder anderen produzierenden Gewerbebetriebes nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 1.2. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 20 % der Geschossfläche und durch den Ausschluss der Großflächigkeit stellt die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zugleich die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sicher und schützt damit die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Repelen oder andere zentrale Versorgungsbereiche sind durch dieses „Handwerkerprivileg“ nicht zu erwarten.

erweiterter Bestandsschutz (Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) am Bernsweg 3 (Einzelhandel mit Waren aller Art einschl. freiverkäuflicher Arzneimittel) wird ein sogenannter erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt, um über den Bestandsschutz hinaus Anpassungen des Bestandes an geänderte Bedürfnisse und somit einen geringfügigen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Entsprechend der Festsetzung Nr. 1.3 können Änderungen der gemäß Genehmigung errichteten Gebäude und baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit damit keine Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergeht.

Damit bleibt die genehmigte Nutzung auch unter Änderung der Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Hingegen werden Erweiterungen des bereits an der Schwelle zur Großflächigkeit stehenden Betriebes ausgeschlossen, weil diese dem Ziel des Bebauungsplanes, Einzelhandel im Gewerbegebiet Genend möglichst auszuschließen, zuwider laufen würden.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB werden durch die Bebauungsplanänderung, soweit erkennbar, nicht ausgelöst, weil der Bebauungsplan mit seinen bisherigen Festsetzungen älter als 7 Jahre ist und die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans nicht in ausgeübte Nutzungen eingreift.

In Betracht kommen Entschädigungsansprüche nach § 39 BauGB, soweit Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des bisherigen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem bisherigen Bebauungsplan ergeben und die durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Rechtsgrundlagen - Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen der 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes sind u.a. auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 getroffenen worden. Durch die Änderung erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 1990 hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Somit ist in den gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten der 7. (vereinfachten) Änderung großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht zulässig.

zeichnerische Festsetzungen

Definition Baugrenze

Der Ursprungsplan setzt die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete mit Baugrenzen fest. In den Gewerbegebieten beidseits der Kamper Straße wird die Lage der Baugrenze durch einen textlichen Eintrag im Plan wie folgt definiert: „≠ 20,00 m von der Fahrbahnkante“.

Diese Festsetzung leidet unter dem Mangel fehlender Bestimmtheit, da die Fahrbahnkante im Bebauungsplan nicht eindeutig definiert ist, auch nicht durch Hilfslinien. Damit macht der Bebauungsplan die Lage der Baugrenze von einer anderen Größe abhängig, die dem Einflussbereich der Gemeinde entzogen ist und die nach Maßgabe der Ausbauplanung des Straßenbaulastträgers Veränderungen unterworfen sein kann.

Dieser Mangel wird mit der 7. (vereinfachten) Änderung behoben. Der textliche Eintrag „*≠ 20,00 m von der Fahrbahnkante*“ wird in der Planzeichnung gestrichen und die Baugrenzen entlang der Kamper Straße über neukonstruierte Bemaßungen – orientiert an dem Liegenschaftskataster – definiert. Diese Art der Definition der Baugrenzen wurde gewählt, um sicherzustellen, dass sich die Lage der Baugrenze im Vergleich zu dem bei der Aufstellung des Ursprungsplanes gewollten Zustand so geringfügig wie möglich verändert.

Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes gelten – bezogen auf den Änderungsbereich – entgegenstehende Festsetzungen als aufgehoben.

Private Grünflächen

Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung der privaten Grünflächen besonders durch den Zusatz „zugleich nicht überbaubare Grundstücksfläche“ vorrangig die Grundstücksnutzung mithilfe von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ordnen sollte. Da die „privaten Grünflächen zugl. nicht überbaubare Grundstücksflächen“ zwischen den Verkehrsflächen und den festgesetzten überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete liegen, sind die Gewerbegrundstücke nur über diese privaten Grünflächen zugl. nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Zufahrten zu erschließen.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche zugl. nicht überbaubare Grundstücksfläche ist im Bezug auf die private Grünfläche auch dadurch funktionslos geworden, dass sich auf den als Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen im großen Umfang Lager- und Stellplatzflächen befinden. Die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist hingegen unverändert städtebaulich erforderlich und wird daher beibehalten.

Damit wird für die mit **(X)** gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes die zeichnerische Festsetzung „Private Grünfläche“ aufgehoben. Die gekennzeichneten Flächen behalten weiterhin Ihre Funktion „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ als Bestandteil der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete. Die Änderung wird in die Planzeichnung eingearbeitet.

Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Die textliche Festsetzung „1.1 Zulässigkeit von baulichen Anlagen“ des Ursprungsplans wird für den Änderungsbereich aufgehoben und durch die textlichen Festsetzungen der 7. (vereinfachten) Änderung zur Art der baulichen Nutzung ersetzt.

Das führt dazu, dass die im Ursprungsbebauungsplan nicht zulässigen Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 der BauNVO von 1962 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig werden.

Da diese Nutzungen, die nicht dem produzierenden Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen im engeren Sinne zuzuordnen sind, in der Regel nur vereinzelt auftreten und damit nicht zu einer systematischen Verdrängung der gewerblichen Nutzungen führen, können sie zugelassen werden bzw. ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – Sicherung und Stärkung der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Repelen sowie Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes – nicht beeinträchtigt wird.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes und die seiner Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 7. (vereinfachten) Änderung bleiben, soweit sie nicht von dieser Änderung berührt werden, unverändert bestehen.

Sondertypus Kiosk – Möglichkeit der Befreiung nach § 31 (2) BauGB

Der „klassische“ Kiosk ist eine spezielle Form des besonders kleinen Einzelhandelsbetriebs. Er zeichnet sich durch eine nur geringe Verkaufsfläche (unter 100 m²) mit einem Warenangebot für

einen beschränkten kurzfristigen Bedarf aus. In einem Gewerbegebiet dienen Kioske als Versorgungstützpunkte für die dort arbeitenden Menschen, da Gewerbebetriebe häufig nicht über eine eigene Kantine verfügen.

Da der Einzelhandel mit dieser 7. (vereinfachten) Änderung generell ausgeschlossen wird, erfasst dieser Ausschluss grundsätzlich auch diese klassischen Kioske. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass auch Kioske dort unzulässig sind. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass Kioske den mit dem Ausschluss von Einzelhandel verbundenen Schutzzweck nicht berühren. Angesichts dessen können Kioske – jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstypus – im Einzelfall ggf. im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB im Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung zugelassen werden, wenn lediglich ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden soll, der wegen seiner geringen Größe und erkennbar marginalen städtebaulichen Auswirkungen die für den Ausschluss angeführten Gründe nicht nennenswert berührt.

7. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE

Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit

Im Plangebiet wird einer weiteren Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen an diesem nicht integrierten Standort und der damit verbundenen negativen Auswirkungen für die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches – Stadtteilzentrum Repelen und den Charakter des Gewerbegebietes Genend durch die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers vorgebeugt. Daher ist diese Nutzungseinschränkung erforderlich und wird zudem als geeignetes Mittel angesehen, um die Ziele des vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Moers umzusetzen. Andere, die Grundstückseigentümer weniger belastende Mittel zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele sind nicht erkennbar.

Da lediglich aus dem weitreichenden Spektrum der im Gewerbegebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen die Nutzungsart Einzelhandel ausgeschlossen wird und die Grundstücke für alle weiteren im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verwendet werden können, ist die Einschränkung des Grundeigentums im Verhältnis zu dem Gewicht der Sicherung und Stärkung des Versorgungszentrums Repelen und der Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes auch nicht im engeren Sinne unverhältnismäßig.

Umweltschutz

Durch die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sind daher nicht zu erwarten.

Nachhaltigkeit

Die Umsetzung der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung – Sicherung und Stärkung der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches – Stadtteilzentrum Repelen sowie Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes – unterstützt 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.

8. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen mit Ausnahme möglicher Ansprüche nach § 39 BauGB keine Kosten für die Stadt Moers.