

Stadt Mülheim an der Ruhr

Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

**„Solinger Straße – I 5b
(Verfahrensbezeichnung: I 5b/I)“**

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

„Solinger Straße – I 5 b (Verfahrensbezeichnung: I 5 b/I)“

zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b“ vom 31.10.1980

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Stand: 18.12.2012

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Textliche Festsetzungen

Ausschluss von Einzelhandel mit Verkauf an den Endverbraucher

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 8
BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind Kioske.

Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Verkaufsstellen des produzierenden Gewerbes und Handwerks sowie von Dienstleistungsbetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn diese Verkaufsstellen nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 8
BauNVO

Bebauungsplan

„Solinger Straße – I 5 b (Verfahrensbezeichnung: I 5 b/I)“

zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b“ vom 31.10.1980

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung

Stand: 18.12.2012

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet	4
1.2 Verkehrliche Anbindung	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan	5
2.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel	5
2.4 Gender Mainstreaming	5
3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
3.1 Anlass der Planung	6
3.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
4. Planinhalt / Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1 Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten	7
4.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Kiosken	8
4.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe	8
5. Zusammenfassung	9

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt in Mülheim-Saarn und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Gemarkung Saarn, Flur 41, Flurstücke 102, 262 und 245
- Im Osten durch die Gemarkung Saarn, Flur 41, Flurstück 245
- Im Süden durch die Gemarkung Saarn, Flur 41, Flurstücke 190, 189, 187, 188, 185 und die Remscheider Straße (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schrofefeld – I 5 a“) sowie das Flurstück 221
- Im Südwesten durch die Bebauung Solinger Straße 10 (Flurstück 219) und Solinger Straße 12 (Flurstück 163)
- Im Nordwesten durch die Kölner Straße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b/I“ ist in der Plankarte eindeutig gekennzeichnet.



1.1. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b“ vom 31.10.1980 geprägt durch Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistung. Ansässig sind dort u.a. die Firmen RMM Metallhandel GmbH, FRAGOL Schmierstoff GmbH & CoKG, Multi Print Etikettendruck, CC Gruppe Facility Management, Awk Außenwerbung GmbH, Zeißig Kunststoffverarbeitung GmbH & Co KG, PVS – Privatärztliche Verrechnungsstelle, Auto Technik Lierne, Suhren Oberböden GmbH sowie weitere verschiedene Dienstleister in den Bürogebäuden.

In einem der Bürogebäude befindet sich eine städtische Kindertageseinrichtung.

Die Erschließung der Betriebe erfolgt, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ausschließlich von der Solinger Straße bzw. Remscheider Straße aus.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Die an der westlichen Plangrenze verlaufende Kölner Straße erfüllt als Bundesstraße B 1 eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie ist im Verkehrsentwicklungsplan als Ortsdurchfahrt ausgewiesen. Die B 1 verbindet die südlichen Stadtteile mit der Mülheimer Innenstadt und dient zugleich als Zubringer zum Autobahnkreuz Breitscheid (BAB 52/ BAB 3). Die Kölner Straße ist damit für Mülheim eine wichtige Einfall-/ Ausfallstraße und übernimmt eine bedeutende Verbindungsfunktion für Verkehre aus den rheinischen Ballungszentren und dem Düsseldorfer Flughafen.

Ausgehend von der Kölner Straße wird das Plangebiet erschlossen durch die Remscheider Straße und die Solinger Straße, welche in Sackgassen mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen enden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist durch den Verlauf mehrerer Buslinien gewährleistet.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b“ vom 31.10.1980.

2.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel

Der vom Rat der Stadt am 19.06.2008 beschlossene Masterplan Zentren und Einzelhandel beinhaltet ein Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept. Die Ergebnisse dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen. Dieser Masterplan bestimmt die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte räumlich und funktional. Er enthält Ziele und Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und der Zentrenentwicklung.

Ein Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr ist die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der bestehenden produzierenden Betriebe und Dienstleister und die Ansiedlung weiterer Betriebe dieser Branchen. Das Zentrenkonzept soll zur Erhaltung eines bezahlbaren Flächenangebotes für diese Branchen beitragen.

2.4 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. Das Leben von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen weist in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass dies immer bewusst ist. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des Gender Mainstreaming entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Die Gender-Aspekte wurden bei der Planung berücksichtigt. Der lediglich auf die Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten abzielende Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Frauen und Männern bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist gegeben.

3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

3.1 Anlass der Planung

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und entziehen insbesondere dem Handwerk, dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen. Diese Gewerbegebiete sind oftmals nicht integrierte Lagen außerhalb der Stadtzentren und aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen weiterhin attraktiv. Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels führte in der Vergangenheit schon zu einer allgemeinen Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren und lässt dies gleichzeitig auch zukünftig weiter befürchten.

Um das städtebauliche Gefüge in Mülheim an der Ruhr zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsnutzungen räumlich und inhaltlich zu steuern. Der Masterplan Zentren und Einzelhandel, durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 19.6.2008 als Entwicklungsziel gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bildet hierzu die stadtentwicklungsplanerische Grundlage. Mit diesem Masterplan verfolgt die Stadt Mülheim an der Ruhr u.a. das Ziel, die Innenstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen, als Arbeitsort und als Identifikationsraum für die Bevölkerung und die Nebenzentren als Kern der wohnungsnahen Versorgung zu stärken. Zudem sollen die Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe und Handwerk sowie für Büro- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Aus diesem Grunde sollen auch die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen werden.

3.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Für das Plangebiet besteht der seit dem 31.10.1980 in Kraft getretene Bebauungsplan „Solinger Straße – I 5 b“, der entlang der Erschließungsstraßen Remscheider Straße und Solinger Straße ausschließlich gewerbliche Baugebiete festsetzt.

In einem Gewerbegebiet ist gemäß der Baunutzungsverordnung die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² und ausnahmsweise auch Vergnügungsstätten. Daher soll in den durch den Bebauungsplan „Solinger Straße – I 5 b“ festgesetzten gewerblichen Baugebieten nun die unerwünschte Nutzung von Einzelhandel aber auch von vermehrt auf den Markt drängenden Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Möglicherweise bedingt durch die verkehrsgünstige Lage zur Kölner Straße und die Nähe zum Ortszentrum Saarn und zur dicht besiedelten Saarer Kuppe besteht die Gefahr ei-

ner zunehmenden Nachfrage von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an den Endverbraucher. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden die ursprünglichen Ziele der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Bereitstellung von Gewerbeflächen, insbesondere für produzierende sowie nicht störende Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, unterlaufen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht geeignet, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Als Grundlage für die angestrebte städtebauliche Entwicklung wurde daher der Bebauungsplan „Solinger Straße – I 5 b (Verfahrensbezeichnung: I 5 b/I)“ zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b“ am 07.02.2012 eingeleitet.

Durch diese ergänzenden Festsetzungen der Art der Nutzung werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b“ sind durch diese Änderungen der textlichen Festsetzungen nicht berührt; der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt im Übrigen bestehen.

4. Planinhalt / Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente) im Plangebiet soll die unerwünschte Entwicklung der gewerblichen Baugebiete zu einem weiteren Handelsbereich verhindert werden. Die beabsichtigte Änderung steht grundsätzlich mit den Zielen des Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b“ in Einklang. Zweck des Bebauungsplanes war es vor allem, Flächen für das produzierende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen.

Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen in der Stadt Mülheim an der Ruhr ist der Bedarf hierfür weiterhin aktuell; im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2005 hat eine Abschätzung einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf ergeben. Durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels und möglicher Vergnügungsstätten im Plangebiet würde aber der unerwünschte Flächenverbrauch in den bestehenden Gewerbegebieten ausgeweitet. Die der gewerblichen Nutzung für produzierende sowie Büro- und Dienstleistungsbetriebe so entzogenen Flächen wären durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren.

Die dargelegten Ziele können ohne die Änderung der bestehenden Festsetzungen nicht erreicht werden. Der Bebauungsplan „Solinger Straße – I 5 b“ ist daher zu ändern.

Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine fortschreitende Ausbreitung dieser Einrichtungen im Mülheimer Stadtgebiet, insbesondere aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch im Plangebiet zu befürchten. Vergnügungsstätten sind:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs usw.)
- Sex-Shops mit Videokabinen
- Diskotheken
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos)
- Billardclubs
- etc.

Die aufgezählten Vergnügungsstätten bergen große Störpotenziale, insbesondere da sie ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, vor allem zu den Ruhezeiten. Spielhallen und Wettbüros haben in der Regel Öffnungszeiten täglich von 6 bis 24 Uhr. Auch besteht die Gefahr, dass mit ihrer Ansiedlung eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und eine Zweckentfremdung des Flächenverbrauchs für das produzierende Gewerbe, Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe einhergehen. Aus diesem Grunde ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den gewerblichen Baugebieten des Plangebietes städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig.

4.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Kiosken

Bei Kiosken handelt es sich um Verkaufsstellen, die lediglich zur Deckung des täglichen Bedarfs ausschließlich der Nutzer des Gebietes dienen. In diesen Verkaufsstellen wird nur ein sehr schmales Spektrum an Waren des kurzfristigen Bedarfs angeboten, das in der Regel zum sofortigen oder alsbaldigen Verzehr bzw. Ge- und Verbrauch bestimmt ist. Dazu gehören neben Lebensmitteln Tabakwaren und Zeitschriften. Der Charakter des GE-Gebietes bleibt im Übrigen durch diese Verkaufsstellen in Gänze gewahrt.

4.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie Dienstleistungsbetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben ohne Einschränkung der Sortimente wird insbesondere mit der Sicherung und der Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben begründet. Der betriebliche Zusam-

menhang besteht nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei Art und Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf. Durch den Zusatz, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein muss, wird deutlich, dass der Werksverkauf lediglich als Annex zum eigentlichen Betrieb zu verstehen ist. Der Verkauf darf weder räumlich noch funktional im Vordergrund der betrieblichen Tätigkeit stehen.

5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Solinger Straße – I 5 b (Verfahrensbezeichnung: I 5 b/I)“ beschränkt sich in seinem räumlichen Bereich auf die Kerninhalte, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Es werden lediglich Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die gewerbliche Nutzung der Grundstücke bleibt im Übrigen bestehen.

Hier treffen vor allen Dingen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragsreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels, auch auf der Grundlage des Masterplanes Zentren und Einzelhandel. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern nur ein geringer Teil der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Solinger Straße – I 5 b“ bestehen, entzogen werden. Allerdings wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich künftige Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Solinger Straße - I 5 b“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch den Bebauungsplan werden weder Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, noch 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. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solinger Straße – I 5 b (Verfahrensbezeichnung: I 5 b/I)“ nicht zu erwarten. Dementsprechend wird auch von einer Umweltprüfung abgesehen.

BEBAUUNGSPLAN

"Solinger Straße - I 5b
(Verfahrensbezeichnung: I 5b/I)"



Abgrenzungsplan

Maßstab

0 50 100m

Stadt Mülheim a.d.Ruhr

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Oktober 2012

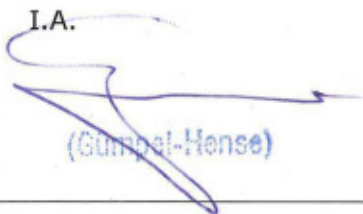
Urkundenblatt zum Bebauungsplan „Im Schrofelfeld – I 5 b (Verfahrensbezeichnung: I 5 b/I)“ zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Schrofelfeld – I 5 b“ vom 31.10.1980

Der Planungsausschuss hat am 07.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 13.04.2012 durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss wurde vom Planungsausschuss am 26.06.2012 gefasst. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 13.09.2012 stattgefunden.

Mülheim an der Ruhr, den *10.1.2013*
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

I.A.



(Gumpel-Hense)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 den Bebauungsplan zur Änderung der textlichen Festsetzungen gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den *14. Januar 2013*
Im Auftrage des Rates der Stadt



Oberbürgermeisterin
Dagmar Mühlenfeld

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Änderung der textlichen Festsetzungen und sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom

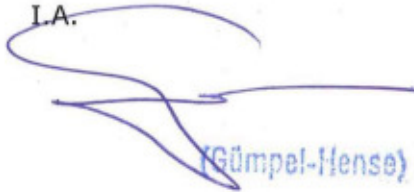
14.01.2013 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 21.01.2013 orts-
üblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 4.2.2013

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

I.A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape followed by a horizontal line and a loop.

(Gümpel-Hense)