



Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1
(Verfahrensbezeichnung X 1/IV)"

Text und Begründung

zur Satzung

Bebauungsplan

„Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1

(Verfahrensbezeichnung: X 1/IV)“

zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen

**Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße –
X 1“ vom 28.09.1990 bzw. 29.11.1991**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Stand: 01.03.2012

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

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

Bebauungsplan

„Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1

(Verfahrensbezeichnung: X 1/IV)“

zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen

Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ vom 28.09.1990 bzw. 29.11.1991

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung

Stand: 01.03.2012

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)

Inhaltsverzeichnis

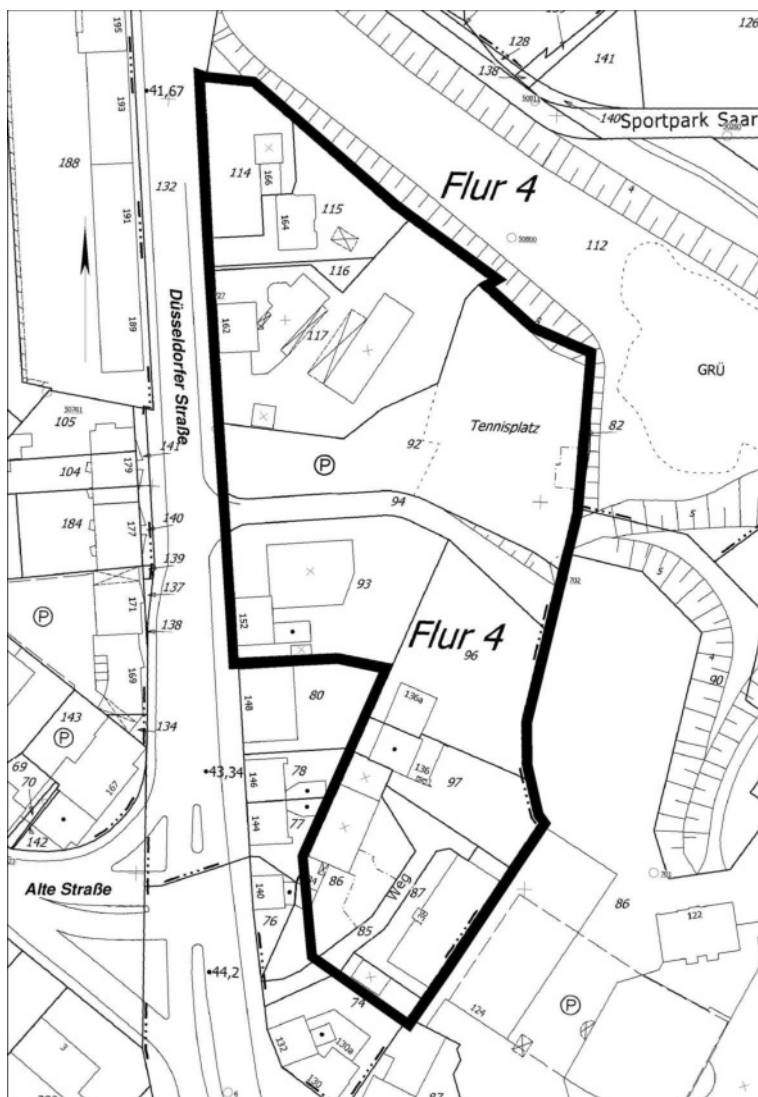
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet	4
1.2 Verkehrliche Anbindung	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan	5
2.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel	5
3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
3.1 Anlass der Planung	5
3.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
4. Planinhalt / Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1 Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten	7
5. Zusammenfassung	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Mülheim – Saarn und wird begrenzt:

- Im Norden durch den ehemaligen Bahndamm und MÜGA-Gelände
- Im Osten durch den zum Saarn-Center gehörigen Parkplatz
- Im Süden durch die Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße
- Im Westen durch die Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 223)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1 (Verfahrensbezeichnung: X 1/IV)“ ist in der Plankarte eindeutig gekennzeichnet.



1.1. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ vom 28.09.1990 bzw. 29.11.1991 geprägt durch Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistung. Ansässig sind dort u.a. die Firmen Toytek Schlauchtechnologie, Gobs Feinmechanik Sondermaschinenbau, Repro Schöneberg Kopien und Drucke aller Art, Isam AG Office networking, media Systeme, marketing outsourcing, Praxis für Ergotherapie, Praxis für Physiotherapie, Licht und Leuchten Büro und Vertrieb, Cajubi Wohnart, Consec Bauelemente und TOM Fahrzeug-Service sowie Gabi Beyer Frisörbetrieb. Zudem ist im Plangebiet ein Tennisverein mit Outdoor Tennisplätzen und einem kleinen Vereinsheim dort ansässig.

Der Gebäudebestand ist seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nahezu unverändert, außer auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 138. Dieses Gewerbegebäude wurde mit einer Zufahrt in den 1990er Jahren neu errichtet.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Die an der süd-westlichen Plangrenze verlaufende Düsseldorfer Straße erfüllt als Bundesstraße B 223 eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie ist im Verkehrsentwicklungsplan als Ortsdurchfahrt ausgewiesen. Die B 223 verbindet im Zusammenhang mit der Kölner Straße (B 1) die südlichen Stadtteile mit der Mülheimer Innenstadt und dient zugleich als Zubringer zum Autobahnkreuz Breitscheid (BAB 52/ BAB 3). Die Düsseldorfer Straße ist damit für Mülheim eine wichtige Einfall-/ Ausfallstraße und übernimmt eine bedeutende Verbindungsfunktion für Verkehre aus den rheinischen Ballungszentren und dem Düsseldorfer Flughafen. Die Düsseldorfer Straße ist zweistreifig ausgebaut und besitzt auf beiden Seiten Fuß- und Radwege.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ vom 28.09.1990 bzw. 29.11.1991.

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.

Der südliche Teil des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes bis zur Zufahrt zum Saarn-Center (Planstraße A) ist in dem Masterplan Zentren und Einzelhandel enthalten. Im Saarn-Center sind die Lebensmittelmärkte Penny und Kaisers ansässig, die Zufahrt führt zu dem im hinteren Bereich liegenden Parkplatz. Die natürliche Grenze des Stadtteilzentrums Düsseldorfer Straße bildet zum einen westlich die Bundesstraße 223 und nördlich das Saarn-Center. Zum großflächigen Kreuzungsbereich (Düsseldorfer Straße/Alte Straße/Straßburger Allee) hin werden die Einzelhandelsnutzungen immer spärlicher (ein Lampen-Antik-Geschäft und Dienstleister wie Frisör und Heißmangel). Den westlich und nördlich gelegenen Nutzungen mangelt es somit am städtebaulichen Zusammenhang zum Stadtteilzentrum. Der südliche Teil des Gewerbegebietes ist daher ebenfalls nicht für Einzelhandelsansiedlungen geeignet. Der Masterplan Zentren und Einzelhandel wird dies zukünftig berücksichtigen und entsprechend angepasst.

3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

3.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ ist seit dem 28.09.1990 bzw. in einem Teilbereich seit dem 29.11.1991 rechtskräftig. Im Plangebiet setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) fest. Diese Festsetzung erfolgte im Besonderen, um

den gewerblichen Bestand entlang der Düsseldorfer Straße zu sichern und den ansässigen Gewerbebetrieben auch Möglichkeiten der Erweiterung zu eröffnen.

In dem Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² und ausnahmsweise auch Vergnügungsstätten.

In jüngster Vergangenheit wurden seitens verschiedener Investoren mehrfach Ansiedlungswünsche gegenüber der Verwaltung als auch bei der Wirtschaftsförderung Mülheim & Business GmbH geäußert, inwieweit die Realisierung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben entlang der Düsseldorfer Straße zulässig ist. Wohl bedingt durch die verkehrsgünstige Anbindung und den bereits ansässigen Lebensmittelanbietern im weiteren Verlauf der Düsseldorfer Straße, aber auch im Stadtteilzentrum Saarn ist der Ansiedlungsdruck für den Bereich groß. Dies wird auch durch eine bereits vorliegende Bauvoranfrage zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in diesem Bereich bestätigt. Insoweit besteht im Sinne eines steuernden Städtebaues unmittelbarer Handlungsbedarf zur Änderung des Bebauungsplanes.

3.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Um das städtebauliche Gefüge in Mülheim an der Ruhr zu erhalten und die tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels außerhalb der Stadtkerne und Stadtteilzentren 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 Identifikationsraum für die Bevölkerung und die Nebenzentren als Kern der wohnungsnahen Versorgung zu stärken. Die Gewerbegebiete sollen für das produzierende Gewerbe und Handwerk sowie für Büro- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden.

Dies war auch das ursprüngliche Ziel für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“, in dem Gewerbegebiet festgesetzt ist. Für diese gewerblichen Baugebiete soll nun die unerwünschte Nutzung von Einzelhandel aber auch von vermehrt auf den Markt drängenden Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind

nicht geeignet, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Als Grundlage für die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist daher der Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ durch die Einleitung eines Bebauungsplanes textlich zu ändern.

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zum Ortszentrum Saarn und zur dicht besiedelten Saarner Kuppe besteht die Gefahr einer 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 „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1 (Verfahrensbezeichnung: X 1/IV)“ zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ mit einer Dringlichkeitsentscheidung vom 28.07.2011 eingeleitet.

Durch diese geänderten textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Art der Nutzung werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße --X 1“ in Einklang. Zweck des Bebauungsplanes war es vor allem, die in diesem Teilbereich bestehenden gewerblichen Betriebe zu sichern und diesen Möglichkeiten der Erweiterung zu geben.

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.

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 im Sinne der Baunutzungsverordnung 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 einher gehen. Aus diesem Grunde ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den gewerblichen Baugebieten des Plangebietes städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig.

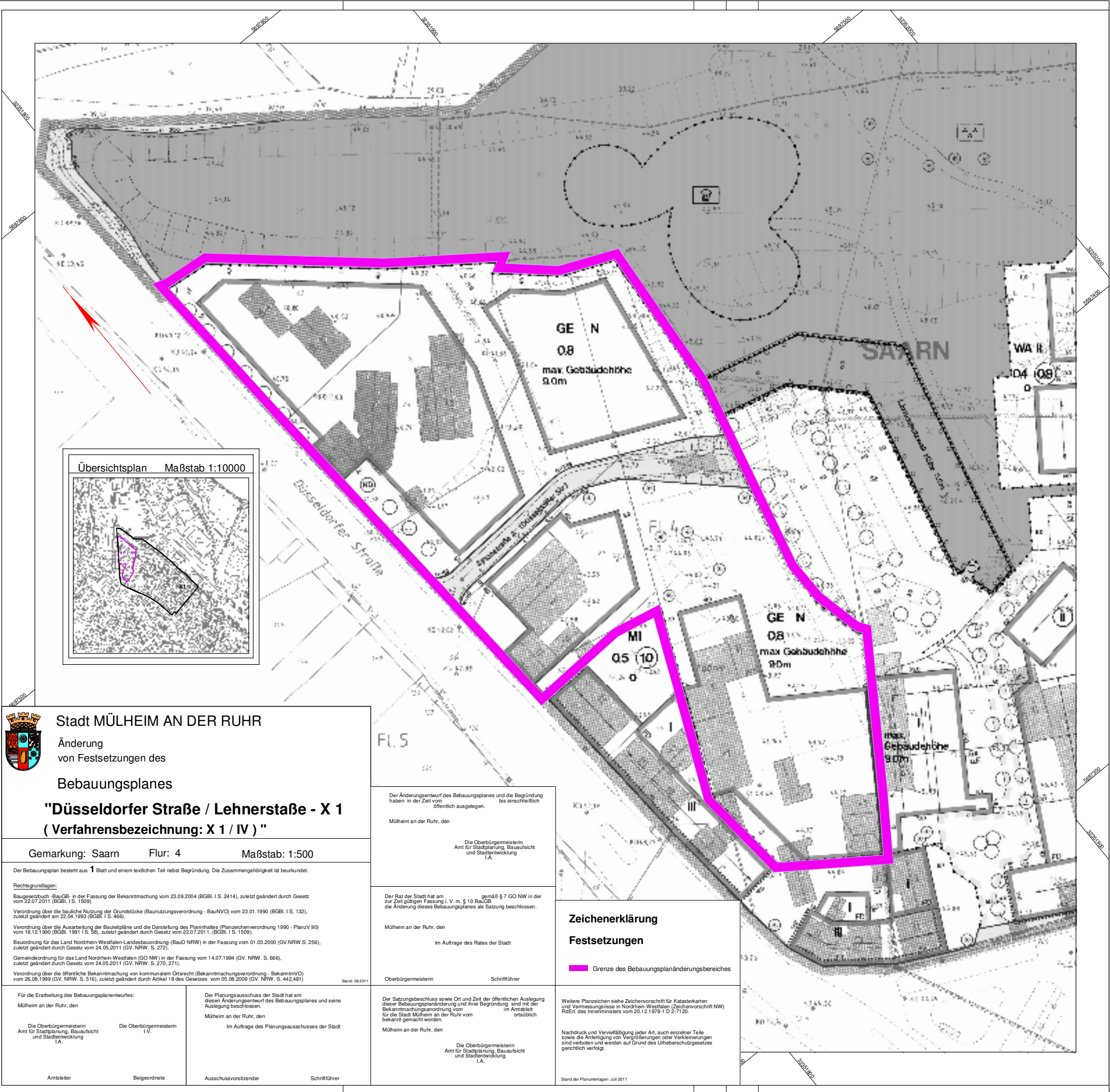
5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1 (Verfahrensbezeichnung: X 1/IV)“ 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 der Wunsch der Eigentümer, eine möglichst ertragsreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Steuerung 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 „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1“ bestehen, entzogen werden. Allerdings wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich künftige Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße --X 1“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. 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 „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße – X 1 (Verfahrensbezeichnung: X 1/IV)“ nicht zu erwarten. Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen.



Bebauungsplan

"Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1

(Verfahrensbezeichnung X 1/IV)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 01.03.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 16.03.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

