

Bebauungsplan

„Heerstraße - M 26“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Landesentwicklungsplan	4
2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	5
2.3 Bebauungspläne	5
2.4 Landschaftsplan	5
2.5 Sonstige Planungen	5
3. Anlass und Ziel der Planung	6
3.1 Anlass zur Planaufstellung	6
3.2 Ziele der Planung.....	7
4. Städtebauliche Konzeption	8
5. Planinhalte	8
6. Städtebauliche Kenndaten	9
7. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen	9
7.1 Verfahren	9
7.2 Planungsalternativen.....	10

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das 3,9 ha große Plangebiet wird begrenzt durch

- die Heerstraße im Norden und Westen
- die Bahntrasse der Hafenbahn im Süden sowie
- die westlichen Grenzen der Flurstücke 477, 497, 494 im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planurkunde durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Heerstraße und der Trasse der Hafenbahn, welche von der Heerstraße aus erschlossen werden. Die ebenfalls innerhalb des Straßengevierts und somit in direktem räumlichem Zusammenhang liegenden Grundstücke, welche von der Duisburger Straße aus erschlossen werden, werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Diese Flurstücke befinden sich ganz bzw. teilweise innerhalb des im Masterplan Zentren und Einzelhandel dargestellten Stadtteilzentrums Speldorf und weisen damit sich von den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen abweichende Entwicklungspotentiale, insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, auf.

1.2 Bestandsbeschreibung

Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets überwiegt straßenbegleitend entlang der Heerstraße die Wohnnutzung in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. In den Höfen befinden sich den Wohnnutzungen zugeordnete Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen. Darüber hinaus gibt es gewerbliche Nutzungen. In dem über das Grundstück Heerstraße 15 erreichbaren Hof befinden sich eine Kfz-Werkstatt, ein Garten –und Landschaftsbaubetrieb, ein Sanitärbetrieb, eine Autoglaserei sowie eine Autolackiererei. An der Heerstraße 23 befindet sich der Firmensitz eines Anbieters von Schalt- und Steuerungsanlagen sowie Elektro- und Automatisierungslösungen. Im weiteren Verlauf der Heerstraße befinden sich ein Lagerplatz eines Gerüstbauunternehmens sowie ein weiterer Betrieb der Sanitär- und Heizungstechnik an der Heerstraße 47.

Das Grundstück Heerstraße 27 liegt nach Aufgabe der Nutzung durch einen chemischen Betrieb derzeit brach.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Heerstraße aus. Die Heerstraße ist als den Anforderungen entsprechend ausgebaut anzusehen, ein Ausbaubedarf besteht nicht.

Umgebung des Plangebiets/ Stadtteilzentrum Speldorf

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Seite der Heerstraße ist geprägt durch eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung.

Das Plangebiet befindet sich direkt westlich des Stadtteilzentrums Speldorf, welches sich an der Duisburger Straße befindet. Die Bestandserhebung zum Masterplan Einzelhandel 2015 hat für das Stadtteilzentrum einen Einzelhandelsbestand von 35 Betrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.000 qm ergeben. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen etwas mehr als 60 % der Gesamtverkaufsfläche. Insbesondere zwischen dem ehemaligen Straßenbahndepot an der Duisburger Straße 283, in dem sich heute ein Lebensmittelmarkt befindet und der Einmündung Friedhofstraße ist ein dichter Einzelhandelsbesatz inhabergeführter Geschäfte vorhanden. Darüber hinaus hat die Erhebung etwa 70 Komplementärnutzungen (z.B. Post, Bankfiliale, medizinische Angebote) ergeben.

Im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 wird auf die Leerstände im Stadtteilzentrum und dabei insbesondere auf den Leerstand im ehemaligen Straßenbahndepot hingewiesen. Das Fehlen eines Ankermieters wird als negativ für das Stadtteilzentrum dargestellt. Gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans Zentren und Einzelhandel ist im Jahr 2016 ein großflächiger Lebensmittelmarkt in das ehemalige Straßenbahndepot gezogen. Dieser wirkt im Stadtteilzentrum als wichtiger Ankermieter und hat zu einer Stabilisierung des Stadtteilzentrums geführt.

Auch von dem Campus der Hochschule Ruhr West, welcher 2016 östlich des Stadtteilzentrums Speldorf eröffnet wurde, sind langfristig positive Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung des Stadtteilzentrums erfolgt über die Duisburger Straße, welche eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Städten Mülheim an der Ruhr und Duisburg erfüllt. Auf der Duisburger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 901. Das Stadtteilzentrum ist demnach sehr gut sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Sowohl im Stadtteilzentrum selbst als auch in dessen direkter Umgebung befindet sich Wohnbebauung, für die der Einzelhandel an der Duisburger Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan (LEP) NRW enthält die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung für das Landesgebiet. Die

enthaltenen Ziele sind als verbindliche Vorgaben zu beachten, die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Die im Landesentwicklungsplan aufgeführten Ziele und Grundsätze werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans umgesetzt.

2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplans sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Auf regionalplanerischer Ebene stellt der RFNP das Plangebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

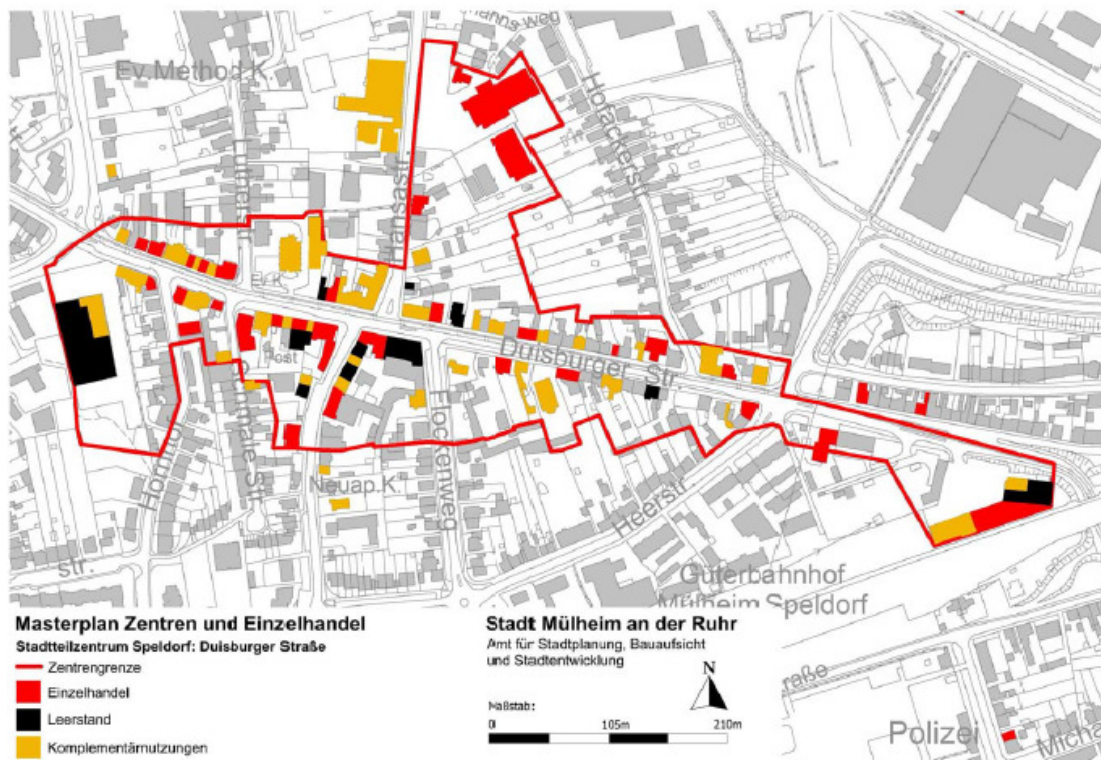
2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

2.5 Sonstige Planungen

Der Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 wurde am 25.06.2015 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossen.

In direkter räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich das Stadtteilzentrum Speldorf, welches sich entlang der Duisburger Straße vom Kreuzungsbereich mit der Karlsruher Straße/ Ruhrorter Straße im Westen bis zur Unterführung unter die Bahngleise im Osten sowie jeweils in den Einmündungsbereichen der Straßen Hornhof, Schmale Str. und Flockenweg erstreckt. Auf der östlichen Seite der Hansastrasse erstreckt sich das Stadtteilzentrum bis kurz vor die Einmündung zum Hoffmans Weg. Die exakte Abgrenzung des Zentrums aus dem Masterplan Zentren und Einzelhandel ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Stadtteilzentren dienen gem. Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 der Versorgung eines oder mehrerer Wohnquartiere. Das Einzelhandelsangebot liegt in den Stadtteilzentren schwerpunktmäßig auf Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, also bei Nahrungs- und Genussmitteln. Dazu kann es auch einzelne Angebote in den Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfs geben.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu steuern.

Mit der Aufgabe der Nutzung an der Heerstraße 27 ist das derzeit brachliegende Grundstück in den Fokus von Projektentwicklungsgesellschaften gerückt. Konkret liegt für das Grundstück eine Bauvoranfrage für einen nicht großflächigen Lebensmitteldiscounter vor. Dieser Ansiedlungswunsch entspricht nicht den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzepts.

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen muss den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügen. Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald dies für die

städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die städtebauliche Anforderlichkeit kann auch dann gegeben sein, wenn in einem Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe - insbesondere mit zentrenrelevanten Instrumenten - reglementiert werden, um bestimmte durch die Gemeinde festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln.

Für eine solche Reglementierung im Rahmen eines Bebauungsplans bedarf es eines städtebaulichen Konzepts, aus dem sich der gesamtstädtische Ansatz zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet ergibt. Zur Steuerung des Einzelhandels hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 25.06.2015 den Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 beschlossen, welcher seitdem als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die fachliche Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bildet. Der Masterplan enthält ein Zentrenkonzept sowie Aussagen zur Nahversorgungs- und Sonderstandorten. Darüber hinaus legt der Masterplan in einer Mülheimer Sortimentsliste die Zugehörigkeit der Sortimente zu den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen fest.

Im Masterplan werden die Zentren mit ihren unterschiedlichen Funktionen hierarchisch in ein Hauptzentrum (A-Zentrum), Stadtbezirkszentren (B-Zentren) sowie Stadtteilzentren (C-Zentren) gegliedert.

Für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche formuliert der Masterplan als Ansiedlungsregeln, dass Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden kann, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet, die Ansiedlung für die Gewährleistung der fußläufigen Versorgung erforderlich ist und keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind und der Ansiedlungsstandort außerhalb der 700-Meter-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche liegt.

In Bereichen, in denen bislang kein Planrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB beurteilt. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig.

Das Plangebiet wird derzeit als Mischgebiet eingestuft. Damit wären Einzelhandelsbetriebe, sofern sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, im Plangebiet zulässig.

3.2 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, konkret des direkt an das Plangebiet angrenzenden

Stadtteilzentrums Speldorf. Wie bereits in Kapitel 1.2 beschrieben, übernimmt der zentrale Versorgungsbereich an der Duisburger Straße Versorgungsfunktionen für den kurzfristigen Bedarf.

Durch diesen Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Betrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz der Betriebe bedroht wird, die eine zentrale verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Das Stadtteilzentrum Speldorf soll in seiner Attraktivität erhalten bleiben und stabilisiert werden.

Aus diesem Grund sollen innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Mülheimer Liste ausgeschlossen werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplans im Plangebiet zum Erhalt des Stadtteilzentrums Duisburger Straße zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt künftig auf Grundlage dieses einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB.

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Er regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Mülheimer Sortimentsliste ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogerieartikel
Heimtierfutter
Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke, Wein, Sekt, Spirituosen, Tabak)
Optik, Augenoptik
Pharmazeutische Produkte, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe
Bekleidung
Bücher
Computer, Telefone, Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Foto und Zubehör

Handarbeitswaren
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren (ohne Matratzen)
Hörgeräte
Kosmetik- und Parfümerieartikel
Lederwaren
Musikinstrumente und Musikalien
Nähmaschinen
Sanitätsartikel
Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (incl. Büromaschinen)
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel, -geräte (ohne Sportgroßgeräte, ohne Fahrräder)
Sportbekleidung, -schuhe
Tonträger, Bildträger, Computerspiele
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik
Waffen, Jagdbedarf

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Duisburger Straße als zentralem Versorgungsbereich gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass die Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB angewendet werden können. Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer Einzelhandelssteuerung, um einen zentralen Versorgungsbereich gem. Masterplan Einzelhandel und Zentren zu erhalten und zu entwickeln. Im Bebauungsplan kann daher festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11, hier der Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, zu berücksichtigen, welches Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält.

Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung dafür ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen, so dass er im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch werden die relevanten Umweltbelange ermittelt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

6.2 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen kommen insbesondere die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, oder die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans in Betracht.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass innerhalb des Plangebiets gem. der baulichen Vorprägung als Mischgebiet nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig wären. Insbesondere die derzeit brach liegende Fläche an der Heerstraße 27 bietet flächenmäßig die Voraussetzungen für eine solche Ansiedlung. Ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplans kann die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht gesteuert und die Ziele des Masterplans Zentren und Einzelhandel können nicht umgesetzt werden. Das Zulassen von Ausnahmen von in einem Einzelhandelskonzept festgelegten Zielen bedeutet immer auch eine Schwächung des Gesamtkonzepts und seiner Anwendbarkeit insgesamt. Die Nicht-Planung ist somit keine Alternative.

Auch mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, der Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthält, können Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedeutet jedoch einen erheblich höheren Verfahrens- und Kostenaufwand, z.B. durch die Erstellung von Fachgutachten. Das BauGB regelt in § 1 Abs. 3, dass Bebauungspläne aufzustellen sind sofern und soweit sie erforderlich sind. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und es über die Einzelhandelssteuerung hinaus derzeit keinen Regelungsbedarf gibt, wird entsprechend des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 2a BauGB das Instrument gewählt, mit dem die städtebauliche Ordnung in hinreichender Weise geregelt werden kann. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist somit keine Alternative.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan enthält lediglich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB konkretisierende Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB und begründet weder eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, noch wird eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ausgelöst. Daher erfolgt seine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren erfüllt nicht nur die förmlichen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren, sondern ist auch inhaltlich sachgerecht, da das Plangebiet überwiegend baulich überformt ist und keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden. Die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen werden weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert.