

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 115.01
– Am Nierenhof – 1. Änderung i. d. F. vom 30.06.2000

1. Planungsanlass

In Velbert-Langenberg, Ortsteil Nierenhof besteht ein ortsansässiges Möbelhaus mit ca. 2000 qm Netto-Verkaufsfläche. Es existiert seit fast 80 Jahren und hat sich zu einem Anbieter von Massivholzmöbel spezialisiert. Das Möbelhaus beabsichtigt, kurzfristig die an anderen Stellen im Ortsteil verteilten Lagerflächen in den Verkaufsstandort Kohlenstraße zu integrieren. Hierzu soll ein neues Lagergebäude auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 115.01 – Am Nierenhof – an dieser Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt hat, muss der Plan geändert werden, wenn das Vorhaben genehmigungsfähig werden soll.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Planänderung ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungs Nr. 115.01 – Am Nierenhof –, weil kleinteiligere Abgrenzungen unzweckmäßig sind.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Durch die Planänderung soll die Wettbewerbsfähigkeit eines spezialisierten, ortsansässigen Möbelhauses dadurch gesichert werden, dass die Lagerhaltung auch am Verkaufsort vorgehalten werden kann. Zu diesem Zweck ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 17,0 x 33,0 m auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks erforderlich.

Der seit dem 30.04.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 115.01 – Am Nierenhof – setzt entlang der Kohlenstraße 2 bis 8 ein Mischgebiet mit III Vollgeschossen und am damaligen Bestand orientierten Baugrenzen fest. Da diese bescheidenen Erweiterungsmöglichkeiten bereits 1996 durch Verkaufsflächenvergrößerungen ausgeschöpft wurden, kann ein weiteres Lagergebäude nur durch Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Durch die Erweiterung um ein Lagergebäude wird Art und Umfang der bisher ausgeübten Nutzung nicht wesentlich verändert. Durch den Neubau ändert sich weder das bisherige Angebot, noch das bisherige Sortiment. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch den Neubau wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu befürchten sind, sondern es dürften sich im Gegenteil, Liefer- und Abholverkehre vereinfachen und bündeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115.01 – Am Nierenhof – 1. Änderung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und nordöstlich des Busbahnhofs als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist Funktion des Flächennutzungsplanes, die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung darzustellen. „Die Darstellung der gemischten Bauflächen konzentriert sich auf die gewachsenen Zentren im Stadtgebiet.“ (Nur) „Ein Teil der gemischten Bauflächen ist als Kerngebiet (MK-Gebiet) dargestellt;“ um die besondere strukturelle Aufgabe hervorzuheben. „Die gemischten Bauflächen beinhalten die Flächen, die heute als bereits weitgehend bebaut vorhanden sind“ (Stadt Velbert: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Velbert 1984, S. 21).

Die Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115.01 – Am Nierenhof – war bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes weitgehend vorhanden, der Möbelmarkt ebenfalls. Bei der Entwicklung von gemischten Bauflächen können im Bebauungsplan alternativ die Baugebiete eines Dorfgebietes (MD) oder eines Mischgebietes (MI) oder eines Kerngebietes (MK) festgesetzt werden. Ein MI ist dadurch gekennzeichnet, dass Wohnen und Ge-

werbe – wozu auch Möbelgeschäfte gehören – in einem etwa gleichwertigen Nutzungsverhältnis (50 : 50) bestehen und/oder sich so entwickeln sollen. Tatsächlich wird die ausgeübte Nutzung fast ausschließlich durch Nutzungen des Möbelhauses bestimmt. Würde man ein Mischgebiet für den Standort des vorhandenen Möbelhauses festsetzen, so müssten alle Erweiterungen der Schaffung der bisher weitgehend fehlenden Wohnnutzung dienen. Es wird aber eine genau gegensätzliche städtebauliche Zielsetzung verfolgt, nämlich die Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Möbelhausnutzung. Dementsprechend ist **nur** die Entwicklung eines Kerngebietes aus dem Flächennutzungsplan zulässig und auch städtebaulich gerechtfertigt.

Die seitens der Industrie- und Handelskammer formulierte Bedingung an eine Zustimmung der Planänderung (= zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment darf nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche oder maximal 2.500 m² betragen) zielt darauf ab, dass sich am Standort ausschließlich das vorhandene Möbelhaus entwickeln soll. Alle anderen, insbesondere zentrenschädliche und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen bezogen auf die Verkaufsfläche anteilig oder absolut beschränkt werden, vermutlich weil bei der Möglichkeit zur Entwicklung eines anderen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem anderen Warensortiment „Auswirkungen“ angenommen werden, die – nach Meinung der Industrie- und Handelskammer – zu nachteiligen städtebaulichen Folgen führen.

Diese Möglichkeit einer Entwicklung liegt in diesem Einzelfall aber gar nicht vor. Von der konkreten Örtlichkeit handelt es sich um ein vorhandenes Möbelhaus, das eine (fast) geringfügige Erweiterung beabsichtigt, um außerhalb des Standortes gelegene Lagergebäude aufgeben zu können und damit gegenüber vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben konkurrenzfähig zu bleiben. Diese betriebliche Zielsetzung soll städtebaulich unterstützt werden, um die bestehende Situation zu stärken. Ein planungsrechtliches Erfordernis zur Regelung aller denkbaren Entwicklungen ist weder erkennbar noch städtebaulich sinnvoll.

Welches Maß an Konkretisierung der bauplanerischen Festsetzung erforderlich ist, ist u. a. eine Frage des Einzelfalls bzw. der örtlichen Situation. Der Bebauungsplan trifft seine Regelungen grundsätzlich konkret individuell, d. h. im Angesicht einer konkreten Sachlage. Bauleitplanerische Festsetzungen sind zu treffen, soweit sie erforderlich sind. In dem von § 1 Abs. 3 und 9 BauGB gezogenen Rahmen bestimmt die Gemeinde, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist (vgl. BVerwG Urt. 11.03.1988 – 4 c 56.84). Gerade vor diesem Hintergrund wäre eine sortimentsbegrenzende Verkaufsflächenbegrenzung eine nicht an der Örtlichkeit und der konkreten städtebaulichen Problemstellung orientierte Überbestimmung der Planungsregelung.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Kohlenstraße; die notwendigen Grundstückszufahrten sind vorhanden. Ein zusätzlicher Ausbau der Straßen ist durch die Planänderung nicht erforderlich.

5. Sonstige Belange

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich der Planänderung ist insoweit gesichert, als die sanierte Kläranlage Essen-Kupferdreh in Betrieb und die – zwar nicht den Geltungsbereich betreffende – Kanalsanierung Hattinger Straße/Alte Poststraße abgeschlossen ist.

Die öffentliche Versickerung oder geregelte Zuleitung zu ortsnahe Gewässern setzt eine wasserrechtliche Genehmigung voraus, die nicht durch einen Bebauungsplan vorweggenommen werden darf. Angesichts von Größe und Umfang der neu errichtbaren Baukörper ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung im Baugenehmigungs-

verfahren erbringbar und ein planungsrechtliches Erfordernis zur verbindlichen Festsetzung von beispielsweise Versickerungsflächen o. ä. nicht erkennbar.

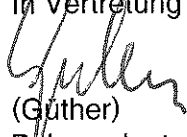
Die Altablagerung Nr. 7994/1 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und betrifft eine Fläche nördlich des Balkhauser Weges mit der vermuteten Ablagerung von Hausmüll, Gewerbe- und Industrieabfällen. Es ist nicht wahrscheinlich, dass von dieser, mehr als 150 m vom geplanten Bauvorhaben entfernt liegenden Ablagerung eine schädigende Auswirkung ausgeht.

Die wasserwirtschaftliche Anregung zur Festsetzung eines 5,00 m breiten Schutzstreifens beiderseits des Nierenhofer Baches ist im Verhältnis zur beabsichtigten Änderung unverhältnismäßig. Ein konkreter, auf die örtlichen Verhältnisse abgestellter Vorschlag zur entwurfsmäßigen Berücksichtigung oder Realisierung der geforderten 10,0 m Schutzstreifen wird auch nicht gemacht, so dass die Anregung in keinem Verhältnis zu dem, mit der Änderung beabsichtigten städtebaulichen Ziel steht.

6. Kosten und Finanzierung

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Velbert keine Kosten.

Velbert, 30.06.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Güther)
Beigeordneter/Stadtbaurat