

Bebauungsplan 94.1M - 4.Änderung
1. Abwägung der Anregungen
2. Satzungsbeschluss

Bereich Stadtplanung

Verantwortliche/r: Waters, Thomas

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Rat	11.07.2018	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Anregungen und Einwendungen aus der Offenlage werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Anlage zur Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan 94.1M „Am Kielsgraben“ in der Fassung der 4. Änderung wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt.

Begründung

Der Bebauungsplan 94.1M "Am Kielsgraben" wurde erstmals vom Rat am 12.06.2003 beschlossen. Bereits im Jahre 2000 war im Plangebiet eine Baugenehmigung für den Neubau einer Aldi-Filiale mit 749,91 qm Verkaufsfläche erteilt worden. Im Oktober 2014 beantragte der dortige Betreiber die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheides für die Erweiterung der Aldi-Filiale. Gegen den ablehnenden Bescheid aus Januar 2015 wurde Klage erhoben. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf gab der Klage mit Urteil vom 30.10.2015 statt. Der Bebauungsplan 94.1M sei wegen der Unwirksamkeit der Regelungen zum vollständigen Ausschluss von Einzelhandel unwirksam. Die Rechtfertigung eines solchen Ausschlusses ergebe sich jedenfalls nicht aus der Begründung des Bebauungsplans. Die von der Stadt gegen dieses Urteil eingelegte Berufung wurde vom Oberverwaltungsgericht zugelassen, allerdings mit Urteil vom 20.11.2017 zurückgewiesen. Gegen dieses Urteil wurde Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig eingelegt.

Das Oberverwaltungsgericht weist darauf hin, dass der Bebauungsplan 94.1M "Am Kielsgraben" schon deshalb unwirksam ist, weil im Jahre 2003 ein relevanter Ausfertigungsmangel unterlaufen ist. Während sich dieser Ausfertigungsmangel durch erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses aus dem Jahre 2003 heilen ließe, weist das Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil aber auch auf einen Widerspruch zwischen den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung hin. In den Festsetzungen werde nicht deutlich, für welche Zonen nicht

zentrenrelevanter Einzelhandel auf welcher Grundlage zugelassen bzw. ausgeschlossen werden soll.

Mit der vorliegenden 4. Änderung werden diese Widersprüche insgesamt bereinigt. Der Ausschluss von Einzelhandel wird in den Zonen 1, 4 und 5 auf zentrenrelevanten Einzelhandel beschränkt. In den Zonen 2 und 3 (nördlich und südlich der Benzstraße) erfolgt der Ausschluss von jeglicher Art von Einzelhandel.

Der Satzungsbeschluss hat auch Auswirkungen auf ein von einem Gewerbetreibenden ohne Baugenehmigung errichtetes Werbeschild. Dieses wäre nach vorläufiger Auffassung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf ungeachtet der Ablehnung durch die Straßenbaubehörde des Landes zu genehmigen. Da es außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, entfällt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens jedenfalls mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Planverfahren

Verfahrensablauf	Datum	Vorlagen-Nr.
Beschluss Aufstellung sowie öffentliche Auslegung	14.03.2018	IX/1488
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	30.04.2018 – 13.06.2018	
Öffentliche Auslegung	07.05.2018 – 13.06.2018	

Abwägung der Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann sowie des Handelsverbands Nordrhein- Westfalen ein. Die Anregungen beziehen sich allesamt auf aufzunehmende nachrichtliche Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen bzw. differenzierte Beschreibungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die Hinweise zu den Altlastenverdachtsflächen wurden bereits im Rahmen der 3. Änderung dieses Bebauungsplans im Jahre 2016 in das Offenlageexemplar eingefügt, da diese Anregung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung einging.

In Bezug auf die Stellungnahme des Handelsverbands ist anzumerken, dass die begriffliche Bestimmung zu den hier aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten in den textlichen Festsetzungen durch die dort aufgeführte Monheimer Sortimentsliste hinreichend bestimmt ist.

Der Hinweis der IHK Düsseldorf zur Ausweisung eines Sondergebiets für den Einzelhandel kann nicht gefolgt werden. Im Regionalplan ist die Fläche als gewerblich-industrieller Bereich, im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Fläche dargestellt. Entsprechend sieht die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Monheim am Rhein eine überwiegend gewerblich Nutzung vor.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung ging von Seiten eines Eigentümers eine Anregung ein. Es geht hierbei insbesondere um das planungsrechtliche Zulassen und Festsetzen von Erweiterungsmöglichkeiten für den im GE1- Gebiet liegenden Verbrauchermarkt. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Monheim am Rhein sowie den bereits aufgeführten planerischen Restriktionen durch Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan sind in den Zonen GE1, 4 und 5 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den

Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dementsprechend wird der Anregung des Eigentümers nicht gefolgt.

Weiteres Planverfahren

Die Verwaltung empfiehlt den Satzungsbeschluss auf Grundlage des in der Anlage zu dieser Vorlage befindlichen Bebauungsplanes durchzuführen.

Anlagen

- 01 Geltungsbereich
- 02 Bebauungsplan
- 03 Textliche Festsetzungen
- 04 Begründung
- 05 Anregungen und Einwendungen
- 06 Abwägung der Anregungen und Einwendungen