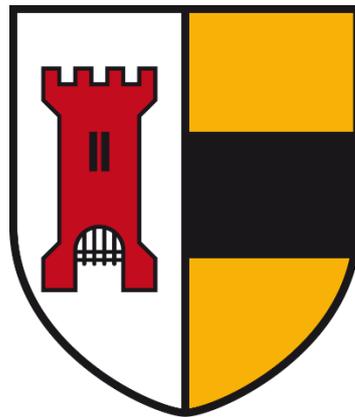


STADT MOERS



**Bebauungsplan Nr. 319 der Stadt Moers,
Genend (Kamper Straße/Im Meerfeld)**

Begründung zum Bebauungsplan

05.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANUNGSANLASS.....	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH	6
3.1	Ziele der Raumordnung	6
3.2	Landschaftsplanung und Naturschutz	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bestehendes Planungsrecht	8
3.5	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	9
3.6	Umweltleitplan.....	9
3.7	Einzelhandelskonzept	10
3.8	Leitsätze zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	10
4	VERFAHREN	12
4.1	Verkleinerung des Plangebiets.....	12
4.2	Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	12
4.3	Verfahrensstand	13
5	BESTANDSSITUATION.....	13
5.1	Städtebauliche Situation	13
5.2	Landschaftliche Situation	13
5.3	Infrastrukturelle Situation einschließlich Verkehr	13
5.4	Immissionen (Lärm, Geruch, Lufthygiene)	14
5.5	Verbandsgrünflächen	14
5.6	Hochwassergefahr und Starkregen	14
5.7	Bodenbelastungen	15
5.8	Kampfmittel.....	16
5.9	Bau- und Bodendenkmalpflege	16
5.10	Hochspannungsleitungen	17
5.11	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungen von Autobahnen bzw. Landstraßen	17
5.12	Eigentumsverhältnisse	17
6	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	17
6.1	Städtebauliches Konzept	17
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	18
7.1	Festsetzungen nach dem BauGB	18
7.2	Verkehrsflächen	20
7.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 21	
7.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
8	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	23
8.1	Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	24

8.2	Boden und Fläche	24
8.3	Wasser.....	24
8.4	Klima und Luft.....	24
8.5	Landschaft.....	25
8.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	25
8.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	25
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	25
10	HINWEISE	25
11	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	26
11.1	Flächenbilanz.....	26

1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

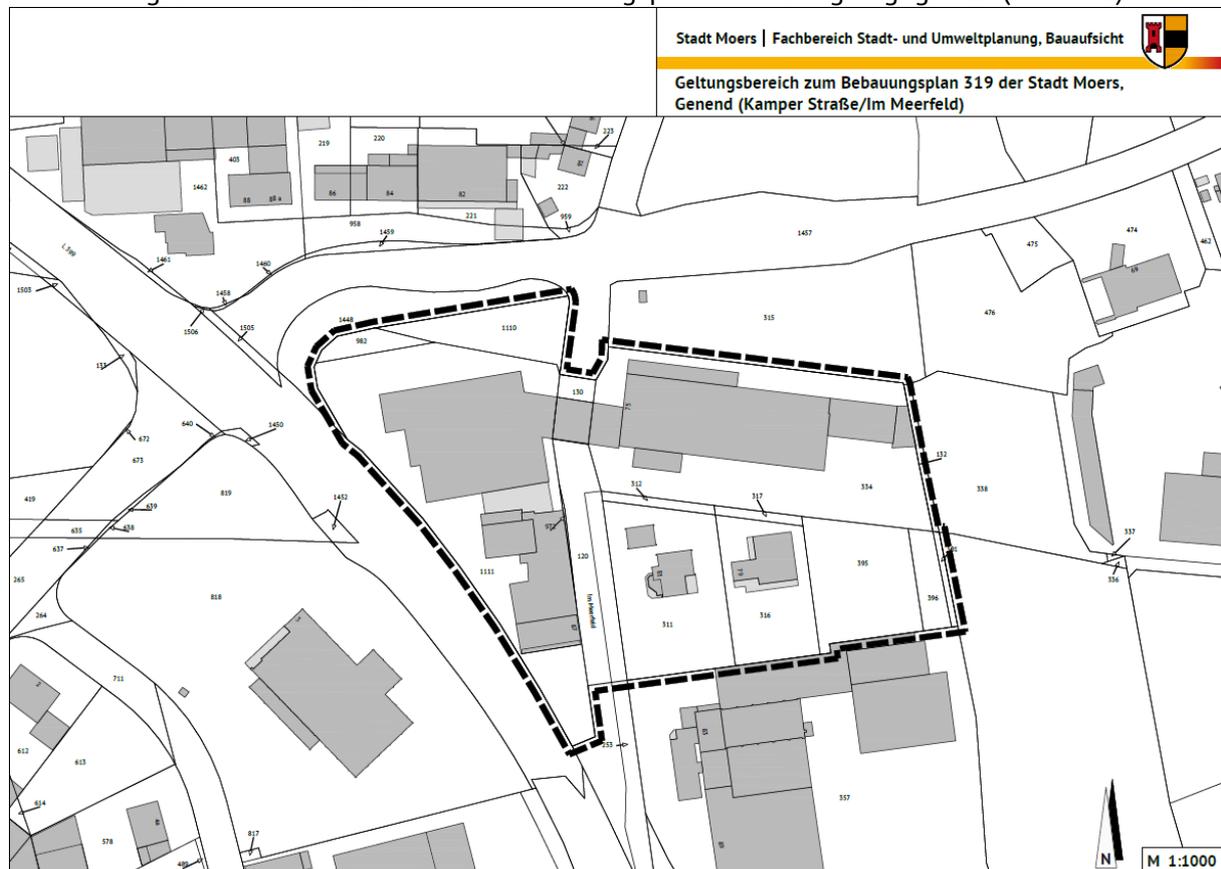
Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtgebietes der Stadt Moers im Bereich Genend. Er erstreckt sich entlang der nördlich gelegenen Straße „Im Meerfeld“ sowie der westlich gelegenen Straße „Kamper Straße“. Erschlossen wird das Gebiet über einen Abzweig der Straße „Im Meerfeld“. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut und ca. 1,7 ha groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Straße Im Meerfeld,
im Osten durch den Moersbach,
im Süden durch das Grundstück mit der Adresse Im Meerfeld 83,
im Westen durch die Kamper Straße.

Der Geltungsbereich ist im Entwurf des Bebauungsplans eindeutig abgegrenzt (s. Abb. 1).



(Abb. 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 319)

2 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im Osten des Gewerbegebietes Genend, zwischen Kamper Straße und Moersbach. Im Norden grenzen gewerbliche Flächen und das Siedlungsgebiet von Repelen an, im Süden weitere Bereiche des Gewerbegebietes Genend. Das Gebiet wird aktuell bereits gewerblich genutzt und weist eine Größe von 1,7 ha auf.

Gemäß § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Aktuell liegt für ein Grundstück zwischen Kamper Straße und Im Meerfeld eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² vor. Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Bereich wird aktuell durch einen produzierenden Betrieb sowie ein Fitnessstudio und sehr untergeordnet durch Wohnen genutzt. Durch das beabsichtigte Vorhaben ginge somit Fläche für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe und weitere Nutzungen, die auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen sind, verloren.

Das Grundstück, auf welches sich die Bauvoranfrage bezieht, ist im gültigen Regionalplan Ruhr als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Das Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW regelt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels nur im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorgesehen sind. So dürfen etwa Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur im ASB und somit nicht im GIB dargestellt und festgesetzt werden.

Auch im Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Moers sollen in dem Plangebiet weitere Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, um die Versorgungs- und Zentrenstruktur der Stadt zu schützen. So besagt der Grundsatz 2 des aktuellen Einzelhandelskonzepts, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit prägender Nahversorgungsfunktion nach Möglichkeit nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen soll. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs Repelen, welcher stark durch Nahversorgung geprägt ist und welcher geschützt werden soll.

Grundsatz 3 des Einzelhandelskonzepts regelt, dass großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur in der Innenstadt oder in den Sonderstandorten „Gewerbegebiet Hülsdonk“ und „Franz-Haniel-Straße“ etabliert werden soll. In Genend ist dementsprechend kein großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen. Typisierung auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen sind.

Entsprechend dem benannten Planerfordernis soll nun im Bebauungsplan Nr. 319 gemäß der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ergänzend sollen Regelungen zur Gliederung des Gewerbegebiets getroffen werden, welche die Zulässigkeit von Einzelhandel und anderen Nutzungen wie etwa Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten beschränken, um auch künftig entsprechend Flächen für produzierende und handwerkliche Betriebe sowie für Gewerbe, das aufgrund seiner Immissionscharakteristik auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen ist, vorhalten zu können. Untergeordnete Einzelhandelsnutzungen (Annexhandel) oder im Rahmen von Kfz-Produkten sollen weiterhin möglich sein.

Ziele des Bebauungsplans sind die Umsetzung der Ziele der Raumordnung und kommunaler Ziele zum Einzelhandel sowie die vorrangige Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und für das Handwerk bzw. von Gewerbe, das aufgrund seiner Immissionscharakteristik auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen ist. Deshalb soll ein Gewerbegebiet mit entsprechender Nutzungsgliederung festgesetzt werden (vgl. Kap. 7 Inhalt des Bebauungsplans).

Der Bebauungsplan nimmt die Festsetzung der 7. Änderung auf und passt sie an heutige Anforderungen an. Er dient auch der Klarheit über das geltende Planungsrecht in diesem Bereich.

3 Planungsrechtliche und konzeptionelle Vorgaben für den Geltungsbereich

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Raumordnung befasst sich mit der räumlichen Entwicklung des Landes. Insbesondere werden hier gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen, zum Beispiel durch Festlegungen in Raumordnungsplänen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen zu beachten. Zielinhalte sind strikt formuliert und abschließend abgewogen. Grundsätze der Raumordnung sind in nachfolgenden Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Sie können durch Abwägung und Ermessensausübung eines anderen Planungsträgers überwunden werden, wenn andere Belange höher gewichtet werden.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregenhinweiskarten sowie die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (s. Kapitel 5.5).

Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Der LEP NRW legt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des gesamten Landes fest und dient als verbindliche Vorlage für die Regionalplanung. In ihm wird die angestrebte Entwicklung Nordrhein-Westfalens festgehalten.

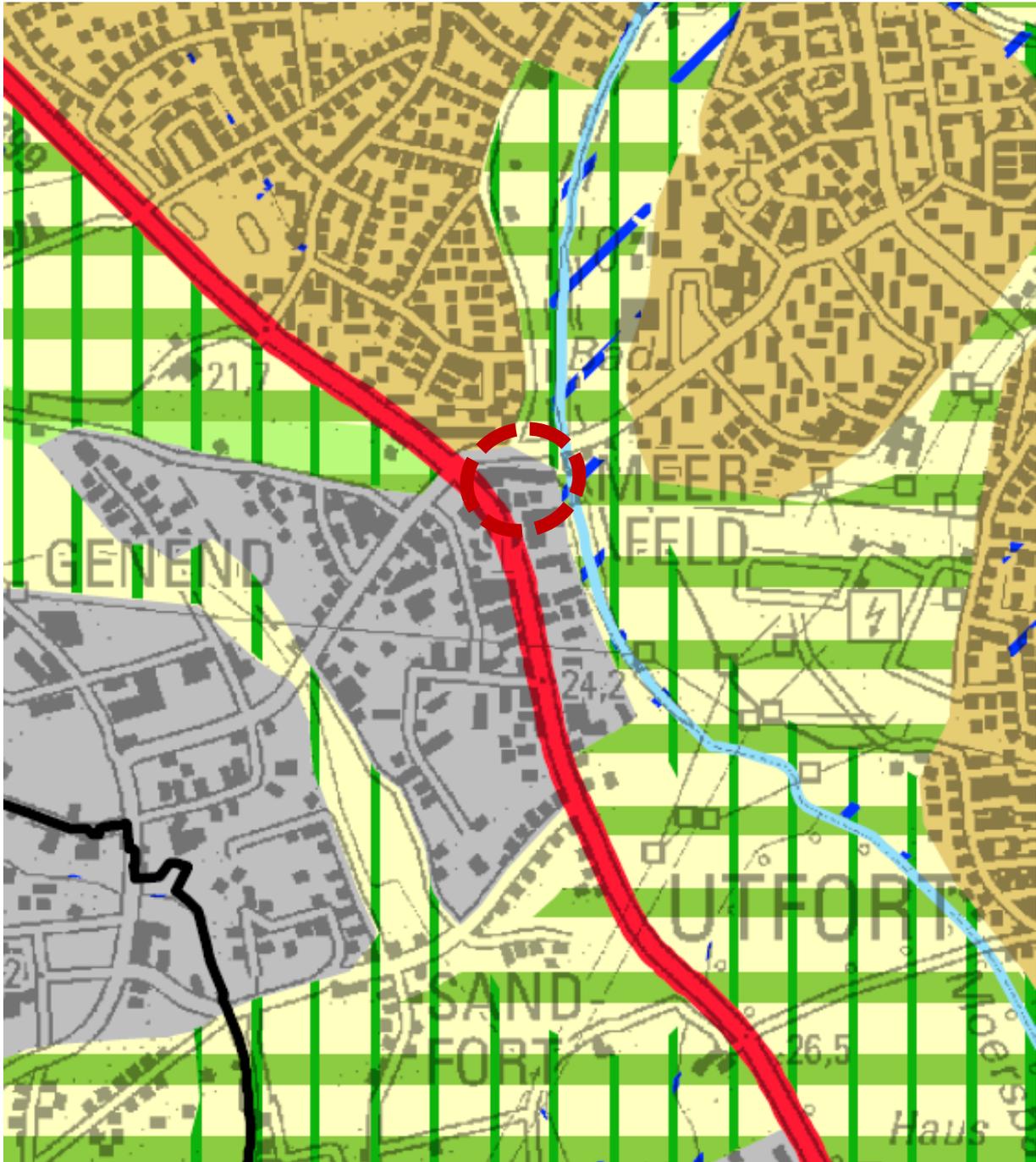
Die für dieses Bebauungsplanvorhaben relevanten Ziele des LEP NRW sind auch im Regionalplan Ruhr enthalten und werden daher an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Regionalplan Ruhr

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Inhalte des Regionalplans stellen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz Ziele der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen. Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest.

Der Bebauungsplan Nr. 319 entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.



(Abb. 2: Auszug Regionalplan Ruhr - Stand 13.05.2024)

3.2 Landschaftsplanung und Naturschutz

Landschaftsplan

Östlich des Plangebiets verläuft der Moersbach, der sich in diesem Bereich zum „Repelner Meer“ aufweitet. Hier befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rumelner Bach, Schwafheimer Bruchkendel, Aubruchkanal, Moersbach, Moerskanal, Lohkanal“ (KMN-L21). Es handelt sich um eine Biotop-Verbundfläche, mit dem Entwicklungsziel Erhaltung und einem Grünlandumwandlungsverbot sowie um einen Maßnahmenraum „Niederungs- und Auenbereiche“.



(Abb. 3 Ausschnitt Landschaftsplan Kamp-Lintfort/Moers/Neukirchen-Vlyun)

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigem Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Flächen für Gewerbegebiete setzen sich nördlich der Straße „Im Meerfeld“ sowie westlich von der „Kamper Straße“ fort. Im Nordosten befindet sich eine ausgewiesene Fläche für Wald, die gleichzeitig dem Landschaftsschutz unterliegt. Diese Fläche setzt sich in Richtung Norden, nördlich der Straße „Im Meerfeld“, fort. Im Osten des Plangebietes verläuft der Moersbach, der sich an dieser Stelle zum „Repelner Meer“ aufweitet. Auch bei diesem Bereich handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet. Südlich vom ausgewiesenen Gewerbegebiet schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.



(Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020)

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 der Stadt Moers. Dieser Plan umfasst rund 30 ha Flächen südlich des Ortsteils Repelen, beidseitig der Kamper Straße. Er ist seit 1966 rechtsverbindlich und mittlerweile bis auf wenige Parzellen nahezu vollständig bebaut. In Anpassung an sich für Teilbereiche wandelnde Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert, zuletzt durch die 7. (vereinfachten) Änderung, in deren Bereich auch das Plangebiet liegt.

Historie Bebauungsplan Nr. (R) 9

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind im Ursprungs-Bebauungsplan auf der Grundlage der damals gültigen Baunutzungsverordnung von 1962 getroffen worden.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1962 sind jedoch Einzelhandelsbetriebe ohne Branchen- oder Größenbeschränkungen zulässig. Dies führte in der Vergangenheit im Bereich Drennesweg/Galmesweg zur Genehmigung und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.

Daher hat der Rat der Stadt Moers in seiner Sitzung am 06.10.2010 die 7. (vereinfachte Änderung) des Bebauungsplanes Nr. (R) 9 als Satzung beschlossen. Wesentliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung war die Steuerung von Einzelhandel in einem Teilbereich des bestehenden Gewerbegebiets Genend auf Grundlage und im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Moers. Zur Sicherung und Stärkung der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches – Stadtteilzentrum Repelen sowie zur Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes wurden für den Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Behebung eines Ausfertigungsfehlers wurde der zuvor genannte Satzungsbeschluss im Amtsblatt am 14.07.2011 rückwirkend zum Ablauf des 11.11.2010 erneut bekannt gemacht.

3.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan von 2012 weist die westlich an das Plangebiet angrenzende „Kamper Straße“ als Hauptverkehrsstraße mit überwiegend überörtlicher Funktion aus. Die „Kamper Straße“ ist Bestandteil des Vorrangstraßennetzes 2030. Im nördlichen Bereich des Plangebiets bzw. im Kreuzungsbereich der „Kamper Straße“ und der Straße „Im Meerfeld“ regt der VEP eine identitätsstiftende Maßnahme am Ortseingang an.

3.6 Umweltleitplan

Der Umweltleitplan formuliert für das Plangebiet die Planungsempfehlung: „Eingrünung Gewerbebebauung am Ortsrand, angrenzend sehr hochwertiger Landschaftsraum“. Außerdem erfolgt für den nördlichen Bereich des Plangebietes der Hinweis, dass das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen sei, da durch den geringen Flurabstand von 3 bis 5 Metern und eine geringe Filterfunktion eine hohe Empfindlichkeit gegeben ist. Im Bereich der Straße „Im Meerfeld“ wird auf die Zerschneidung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges hingewiesen. Es wird empfohlen, die Grünwegeverbindung in diesem Bereich aufzuwerten.



(Abb. 5: Ausschnitt Umweltleitplan – Karte „Planungshinweise Umwelt“)

3.7 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Moers 2011 soll eine verträgliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt ermöglichen. Zu diesem Zweck formuliert es Grundsätze, die auch dazu beitragen sollen die Versorgungs- und Zentrenstruktur der Stadt zu schützen. Der Grundsatz 2 des aktuellen Einzelhandelskonzepts regelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit prägender Nahversorgungsfunktion nach Möglichkeit nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen soll.

Grundsatz 3 des Einzelhandelskonzepts regelt, dass großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur in der Innenstadt oder in den Sonderstandorten „Gewerbegebiet Hülsdonk“ und „Franz-Haniel-Straße“ etabliert werden soll. In Genend ist dementsprechend kein großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen.

Die ergänzende Teilfortschreibung für das Einzelhandelskonzept Nordost (2017) beschreibt in der Analyse eine Versorgungslücke mit Nahversorgung im Bereich des Bevölkerungsschwerpunktes Nr. 4 Genend, welche durch einen zentral gelegenen Lebensmittelmarkt gedeckt werden könnte. Das Einzelhandelskonzept kommt am Ende dieser Analyse zu dem Ergebnis, dass „- unabhängig von der konkreten Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke die Entwicklung solitärer Nahversorgungsstandorte zur Ergänzung der in den zentralen Versorgungsbereichen bereits vorhandenen Angebote aufgrund zu geringer Bevölkerungspotenziale nicht zielführend ist.“ Dieses Ergebnis zeigt auf, dass ein ergänzender Standort aufgrund der fehlenden Bevölkerungspotenzial nicht tragfähig betrieben werden kann, ohne dass dieser Potenziale aus der Umgebung abschöpft. Die einzigen darüberhinausgehenden Potenziale sind in den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche Repelen und Rheinkamp-Mitte, welche entsprechend vor weiterer Abschöpfung geschützt werden sollen.

3.8 Leitsätze zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, künftig bestimmte Leitsätze zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei städtebaulichen Planungen und der Bauleitplanung anzuwenden. Im Herbst 2019 war dem ein Beschluss vorausgegangen, für die Stadt Moers den Klimanotstand auszurufen.

Das bestehende Gewerbegebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Es überwiegen Flachdächer die derzeit allerdings nicht begrünt und nur vereinzelt mit Photovoltaik-Anlagen versehen sind. Die Stellplätze sind überwiegend nahezu vollflächig versiegelt und nicht begrünt.

Darum ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans, in diesem belasteten Bereich den Auswirkungen auf das Klima zu begegnen und die Möglichkeiten zur Anpassung an die Klimaänderungen durch bauleitplanerische Maßnahmen durchzusetzen.

Um die durch Gebäude erzeugte Versiegelung zumindest teilweise zu kompensieren und die Regenrückhaltung zu steigern, sollen als eine Maßnahme bei Neu- oder Umplanungen u. a. Dächer mit bis zu 15 ° Neigung standardmäßig als Gründächer realisiert und dauerhaft erhalten werden. Auch Fassaden- und Stellplatzbegrünung können einen Beitrag zur Reduzierung der Überhitzung leisten sowie der Verbesserung der Regenwasserversickerung leisten. Alternativ bietet es sich an, große Stellplatzanlagen mit Photovoltaik-Anlagen zu überstellen. Auch die Flachdächer bieten das Potenzial zusätzlich bzw. alternativ zur Dachbegrünung großflächig mit Photovoltaik-Anlagen versehen zu werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, künftig bestimmte Leitsätze zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei städtebaulichen Planungen und der Bauleitplanung anzuwenden. Im Herbst 2019 war dem ein Beschluss vorausgegangen, für die Stadt Moers den Klimanotstand auszurufen.

Es wurden insgesamt 6 Leitsätze bzw. Planungsanforderungen definiert:

1. Energieeffiziente und ressourcenschonende Varianten der Energieversorgung in Neubaugebieten
2. Energetisch optimierte städtebauliche Konzeption
3. Begrenzung der Bodenversiegelung
4. Klimawirksame Bepflanzung
5. Starkregenvorsorge im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
6. Zukunftsorientierte Mobilität

Zu 1: Zur Umsetzung dieses Zieles sind im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bis zu drei mit der Stadt abgestimmte Varianten der Energieversorgung darzulegen und untereinander hinsichtlich der Emissionen und Energieeffizienz zu vergleichen.

Zu 2: Im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs soll eine Auseinandersetzung mit den energetischen Eigenschaften des jeweiligen Bauvorhabens erfolgen. Dabei sind unter anderem die Gebäudeausrichtung, die Gebäudeform, die Gestaltung der Dachflächen, das Potenzial zur solarenergetischen Nutzung sowie die Gestaltung der Außenbereichsflächen unter dem Aspekt der energetischen Optimierung zu thematisieren.

Zu 3: Bei Bebauungsplanvorhaben sollte die Bodenversiegelung auf das absolut erforderliche Ausmaß begrenzt werden. Dazu sind zunächst die Standorte möglicher Bebauungsplanvorhaben kritisch unter die Lupe zu nehmen. Idealerweise werden für neue Bebauungsplanvorhaben Flächen genutzt, die bereits baulich genutzt wurden oder sich unmittelbar an bereits bebaute Flächen anschließen.

Zu 4: Um die durch Gebäude erzeugte Versiegelung zu kompensieren und die Regenrückhaltung zu steigern, sind künftig bei Bebauungsplanvorhaben Garagen- und Carportdächer immer und Dächer mit bis zu 15° Neigung standardmäßig als Gründächer festzusetzen. Des Weiteren müssen bei dem Neubau von Tiefgaragen diese im Bereich von Grünflächen mindestens mit einer 65 Zentimeter hohen Substratschicht bedeckt werden

Zu 5: Bei der Planung des Gebietes ist insbesondere das künftige Gelände hinsichtlich der Notwendigkeit von Maßnahmen der Starkregenvorsorge zu prüfen. Insbesondere Geländetiefpunkte sollten demnach von wassersensiblen Nutzungen freigehalten werden.

Zu 6: Die städtebauliche Konzeption sollte die Belange von Fußgängern und Radfahrern in den Fokus rücken. Künftig ist im Rahmen von Bebauungsplanvorhaben zu prüfen, ob Bedarfe für weitere ÖPNV-Haltestellen oder andere Verbindungen bestehen um entsprechend auf die Nahverkehrsplanung einzuwirken. Zudem ist zu prüfen, ob die Erreichbarkeit der Haltestellen durch siedlungsinterne Fußwegeverbindungen verbessert werden kann. Ebenso können separate, abseits der Erschließungsstraßen geführte Rad- und Fußwege attraktive und sichere Alternativen zur Nutzung von nichtmotorisierten Verkehrsmitteln sein.

4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanvorhaben wurde am 18.11.2021 gefasst.

4.1 Verkleinerung des Plangebiets

Zur öffentlichen Auslegung soll das Plangebiet verkleinert werden. Im Aufstellungsbeschluss war der gesamte Bereich des Gewerbegebiets östliche der Kamper Straße als Geltungsbereich vorgesehen. Der südliche Bereich des Gewerbegebiets ist jedoch in stärkerem Maße von Nutzungen durchsetzt, die nicht auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. Dort erfordert die umfassende Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, insbesondere die Würdigung der Bestandsnutzungen, einen noch größeren Arbeitsaufwand. Aufgrund der beantragten Nutzung eines Lebensmitteldiscounters im nördlichen Bereich, ist hier jedoch ein entsprechender Zeitdruck zur Fertigstellung gegeben.

Daher wird der Geltungsbereich verkleinert und auf den nördlichen Bereich beschränkt. Der verbleibende Planbereich ergibt nach wie vor einen sinnvollen Bereich zur städtebaulichen Steuerung. Er beinhaltet den Bereich, für den aktuell Bauanträge vorliegen, die den Planungszielen der Stadt widersprechen, sowie Flächen, die noch ein erhebliches Umnutzungspotenzial aufweisen.

Für den restlichen Bereich ist zu gegebener Zeit ebenfalls ein Bebauungsplan aufzustellen, der den städtebaulichen Zielen der Stadt unter angemessener Berücksichtigung der privaten Eigentümerbelange Geltung verschafft.

4.2 Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 319 ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er im baulichen Innenbereich der Stadt Moers liegt und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 319 begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Größe der festgesetzten Grundfläche ca. 16.800 m² und somit deutlich weniger als 20.000 m².

Insofern erfüllt der Bebauungsplan Nr. 319 die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Allerdings wurde in diesem Verfahren, aufgrund der besseren Information der Betroffenen, eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

4.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am 18.11.2021. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses wurde vom Rat am 08.12.2021 eine Veränderungssperre beschlossen. Ortsüblich bekannt gemacht wurden der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre am 16.12.2021. Am 06.12.2023 wurde vom Rat die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen und am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 20.11.2023 bis einschl. dem 05.12.2023 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Insgesamt betrug damit die Auslegungsdauer 15 Tage.

Die Träger öffentlicher Belange und die sonstigen Fachbehörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2016 an der Planung beteiligt.

Die für die Planung relevanten Inhalte der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in das Verfahren eingestellt.

5 Bestandssituation

5.1 Städtebauliche Situation

Städtebaulich ist der Planbereich überwiegend durch Gewerbehallen sowie Betriebswohnungsgebäude geprägt. Damit weist die Bebauung eine eher offene und wenig dichte Bauweise auf, mit einer überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Während der Bestandsaufnahme sind keinerlei Leerstände in den Gewerbebetrieben aufgefallen.

Das Gebiet wird über eine Stichstraße „Im Meerfeld“ erschlossen. Südlich schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen an. Westlich der Kamper Straße befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, nördlich schließen sich Gewerbegrundstücke und der Siedlungsbereich von Repelen an.

5.2 Landschaftliche Situation

Direkt östlich anliegend sowie südlich und nördlich fortlaufend verläuft der Moersbach sowie die Aufweitung zum Repelener Meer. Bei beiden handelt es sich um Landschaftsschutzgebiete (vgl. Kap. 3.2) mit einem sehr hohen landschaftlichen Wert (vgl. Kap. 3.6).

5.3 Infrastrukturelle Situation einschließlich Verkehr

Entlang der „Kamper Straße“ verläuft sowohl die Schnellbuslinie 30 (SB30) sowie die Buslinie 32. Die SB30 verbindet dabei die Stadt Kamp-Lintfort mit der Stadt Duisburg und erschließt unter anderen Haltestellen, die Moerser Innenstadt, den Moerser Bahnhof und schließlich den Duisburger Hauptbahnhof. Die Buslinie 32 verbindet die Städte Geldern, Issum, Kamp-Lintfort und Moers und endet am Moerser Bahnhof. Zusätzlich verläuft nördlich des Plangebietes die Buslinie 4 mit Haltestellen an der Straße „Am Jungbornpark“ und „Im Meerfeld“, circa 100 m fußläufig entfernt. Sie verbindet die Stadtteile Repelen, Genend, Ufort sowie die Moerser Innenstadt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der bislang vorhandenen Bebauung ist die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes (z. B. Strom, Wasser, Fernwärme, Telekommunikation) bereits vorhanden.

Als Flächen für den ruhenden Verkehr dienen vor allem die Flächen am Straßenrand sowie private angelegte Flächen für die jeweiligen Gewerbebetriebe.

5.4 Immissionen (Lärm, Geruch, Lufthygiene)

Im Plangebiet sowie nördlich und südlich des Plangebietes sind unterschiedliche Gewerbebetriebe ansässig, von denen gewerbegebietstypische Emissionen ausgehen. Westlich der Kamper Straße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, östlich des Repelener Meers zudem ein Betriebshof der LINEG.

Die Kamper Straße im Westen des Plangebiets verzeichnet erhebliche Verkehrsmengen, so dass hier auch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt.

5.5 Verbandsgrünflächen

Das Plangebiet grenzt westlich an die Verbandsgrünfläche Nr. 145 an.

5.6 Hochwassergefahr und Starkregen

Das Plangebiet liegt westlich angrenzend an dem Moersbach bzw. das Repelener Meer und tangiert ganz im Osten das Überschwemmungsgebiet des Moersbaches und Repelener Meeres bei einem HQ100 (s. Abb. 7).



(Abb. 6: Überschwemmungsgebiet Moersbach HQ100)

Das Gebiet liegt außerdem innerhalb der Überschwemmungsflächen eines Hochwasserereignisses niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) des Rheins. Bei extremen Hochwasserereignissen, welche statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftreten, ist grundsätzlich mit einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen zu rechnen, so dass in diesem Fall Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht auszuschließen sind. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzeinrichtungen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Darüber hinaus ist bei den geplanten Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können. Die Wassertiefen im gesamten Plangebiet könnten im Fall eines HQextrem mehr als 4 Meter betragen.



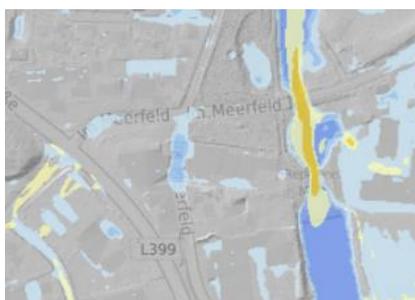
(Abb. 7: Hochwassergefahrenkarte „Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem)“)

Bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) oder hoher Wahrscheinlichkeit (HQ häufig) ist der technische Hochwasserschutz durch die Deichanlagen entlang des Rheins gegeben. Falls es bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen kommen sollte, wäre im Plangebiet mit Überflutungstiefen von mehr als 4 Metern zu rechnen.



(Abb. 8: Hochwassergefahrenkarte „Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)“ (links) und „Hohe Wahrscheinlichkeit (HQ häufig)“ (rechts))

Die Starkregengefahrenhinweis-Karte des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet geringe bis mittlere Wasserhöhen bei einem extremen Starkregenereignis. Die vereinzelt hellblauen Flächen stehen für Wasserhöhen zwischen 10 cm und 50 cm. Im nördlichen Bereich der Straße „Im Meerfeld“, insbesondere im Bereich einer Unterführung sind dagegen Wassererhöhen von 0,5 m bis 1 m zu erwarten (s. Abb. 8).



(Abb. 9: Starkregengefahrenhinweise NRW)

5.7 Bodenbelastungen

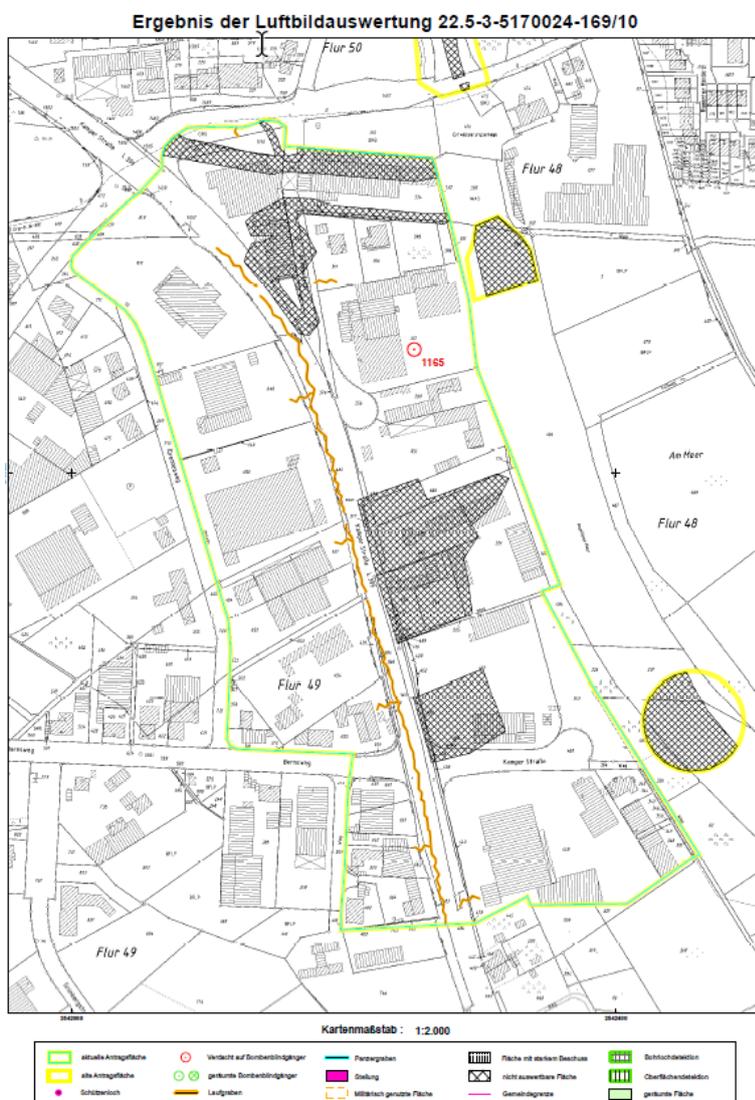
Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Altlastenstandort der ehemaligen Repelener Aluminiumoxidation. Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der 100 Meter Pufferzone von einer westlich und einer östlich des Plangebietes gelegenen Altlastenfläche.

5.8 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) bzw. Militäreinrichtungen (Laufgraben) des zweiten Weltkrieges vor. Eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der überbaubaren Flächen wird empfohlen. Zur Festlegung der Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu vereinbaren.

Darüber hinaus konnten einzelne Bereiche teilweise nicht ausgewertet werden, weshalb die Existenz von Kampfmittel an diesen Stellen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. In diesen Bereichen sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.



(Abb. 10: Ergebnis der Luftbildauswertung zu Kampfmitteln)

5.9 Bau- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die allgemein gültige Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW aufgenommen.

5.10 Hochspannungsleitungen

Nördlich des Bernsweg verläuft eine 110kv-Hochspannungsleitung außerhalb des Plangebiets.

5.11 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungen von Autobahnen bzw. Landstraßen

Die westlich des Plangebiets verlaufende Kamper Straße ist die freie Strecke einer Landesstraße. Landesstraßen sind für die zügige Abwicklung regionaler und überregionaler Verkehre bestimmt. Eine erschließende Funktion ist gemäß des Straßen- und Wegegesetzes nur innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt möglich. Zudem bringen zusätzliche Knotenpunkte entsprechende Konfliktpunkte mit sich und führen zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Sie dient demzufolge nicht der Erschließung. Die Anlegung neuer Zufahrten oder Zugänge unterliegen dem gesetzlichen Verbot und sind nicht realisierbar.

Jegliche Grenzbebauung mit Ausnahme von Einfriedungen zu den klassifizierten Straßen ist grundsätzlich nicht zulässig, Ausnahmen bedürfen der Einzelfall-Abstimmung.

5.12 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privatbesitz.

6 Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 319 ist die Sicherung von Flächen für das Handwerk und Gewerbe, dass aufgrund seiner Immissionscharakteristik auf die Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet angewiesen ist. Zudem soll der nördlich gelegene zentrale Versorgungsbereich Repelen, der selbst vor allem durch Einzelhandel geprägt ist, gegenüber dem Einfluss von großflächigem Einzelhandel geschützt werden.

Neben diesem Hauptzweck, der mit der Planung verfolgt wird, soll die Neuaufstellung dazu genutzt werden, aktuelle Anforderungen an die städtebauliche Planung, wie Klimawandelanpassung und Artenschutzaspekte in das Planungsrecht aufzunehmen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Gewerbegebiet ist überwiegend bebaut. Aufbauend auf der vorhandenen Bebauung sollen dies Nutzungsfestsetzungen weiterentwickelt werden, um das Gewerbegebiet auch weiterhin überwiegend für „klassische“ gewerbliche Nutzungen vorzuhalten, da diese aufgrund ihrer Typisierung und ihrer Emissionscharakteristik auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. Die Ausnutzbarkeit wird durch die Umstellung von Geschossigkeit auf Gebäudehöhen klarer geregelt und eine erhöhte Ausnutzbarkeit zugestanden. Die ersatzlose Streichung der privaten Grünfläche entlang der Kamper Straße entspricht vor dem Hintergrund der Klimawandelanpassung nicht mehr heutigen Planvorstellungen und die Eingrünung zur Kamper Straße soll jetzt durch Anpflanzungsfestsetzungen zum Ausdruck gebracht werden.

Durch die Sicherung der Flächen für klassische gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe wird den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen.

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Festsetzungen nach dem BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und wichtigster Aspekt dieses Bebauungsplanes ist die Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Diese steht im Mittelpunkt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hauptnutzung im Gewerbegebiet sollen die „klassischen“ Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise der Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Teilen sein, da diese aufgrund ihrer Immissionscharakteristik auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. D. h. es sollen die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässig sein. Ausnahmsweise soll auch sogenannter Annexhandel von Gewerbebetrieben, die im Gewerbegebiet ansässig sind, sowie Betriebswohnungen zugelassen werden, da dies unmittelbar den Betrieben dient, für die das Gewerbegebiet vorgesehen ist, jedoch räumlich untergeordnet ist.

Grundsätzlich sollen im Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke nicht weiter zulässig sein, da sie ansonsten Gewerbeflächen in Anspruch nehmen, deren Angebot in Moers sehr knapp ist und sie somit den Betrieben entziehen, die auf die Lage im Gewerbegebiet angewiesen sind. Bestandsnutzungen genießen zunächst baurechtlichen Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung bzw. grundlegenden Neunutzung von Baugrundstücken, sind solche Anlagen jedoch nicht mehr vorzusehen, da sie auch in anderen städtebaulichen Strukturen (bsw. Mischgebiete, Urbane Gebiete) verträglich untergebracht werden können und somit die knappen Flächen in Gewerbegebieten nicht belegen sollen. Sollte es zu untergeordneten Umstrukturierungen im Bestand kommen, sind die Möglichkeiten der Befreiung zu prüfen.

Ebenfalls sollen Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse ausgeschlossen werden, da diese ebenfalls Gewerbeflächen den vorgesehenen Betrieben entziehen und zudem negative Auswirkungen auf das Image des Gewerbegebietes verursachen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Moers 2011 soll eine verträgliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt ermöglichen. Zu diesem Zweck formuliert es Grundsätze, die auch dazu beitragen sollen die Versorgungs- und Zentrenstruktur der Stadt zu schützen. Der Grundsatz 2 des aktuellen Einzelhandelskonzepts regelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit prägender Nahversorgungsfunktion nach Möglichkeit nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen soll. Eine vertiefte Analyse in der ergänzenden Teilfortschreibung für das Einzelhandelskonzept Nordost (2017) zeigt zudem auf, dass die zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandel in Genend nur durch Verlagerung aus den zentralen Versorgungsbereichen möglich wäre. Zudem ist die wesentliche Grundversorgung durch den Lebensmitteldiscounter westlich der Kamper Straße gesichert.

Dementsprechend dient der Bebauungsplan neben dem Hauptzweck der Sicherung gewerblicher Bauflächen auch der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, das eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen soll.

Betriebsbereiche gemäß § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind ausgeschlossen, da diese sich aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung dort nicht verträglich realisieren lassen.

Insgesamt ergibt sich daraus folgender Festsetzungskatalog in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Verkaufsstätten eines im Geltungsbereich zulässigen Gewerbebetriebs als Nebenbetrieb (Annexhandel), der dem Hauptbetrieb räumlich und funktional untergeordnet ist. Sie dürfen ein Drittel der Nutzfläche des Gesamtbetriebs und 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
3. Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Gewerbebetriebe, die auf die Befriedigung sexueller Bedürfnisse ausgerichtet sind.
5. Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5 a des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG)

Neben diesen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Änderung des Planungsrechts auch zum Anlass genommen, weitere Punkte anzupassen, die aufgrund der weitestgehend vorhandenen Bebauung des Gebietes nicht so wesentlich sind, jedoch dazu beitragen, bei baulichen Änderungen in der Zukunft, den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung gerecht zu werden. Bei Änderungen im Bestand ist dann zu prüfen, inwiefern diese zu einer unbeabsichtigten Härte führen würden, so dass die Voraussetzungen für eine Befreiung gegeben sind.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht auch den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen. Durch die Änderung der Berechnungsmethodik ergäbe sich jedoch gegenüber dem Bebauungsplan R 9 eine Verringerung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten, da Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten und unterirdische Bauten in die Berechnung einbezogen werden.

Im GE 2 wird aufgrund der bisher schon bestehenden Versiegelung davon Gebrauch gemacht, abweichend diese ansonsten einzurechnenden baulichen Anlagen aus der Berechnung herauszunehmen. Dies ist auch durch die zweiseitige Lage an Grün- bzw. Wasserflächen zu rechtfertigen, welche eine unmittelbare Wirkung in Bezug auf die Klimaausgleichsfunktion besitzen.

Im GE 3 findet bisher eine sehr geringe Versiegelung statt. Die Anwendung der jetzigen Berechnungsmethodik greift hier nicht in bestehenden Nutzungen ein. Daher ist diese Verringerung der Ausnutzungsmöglichkeiten aufgrund der gewachsenen Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und somit auch eine Klimaausgleichsfunktion angemessen. Im GE 1 erscheint die Festsetzung in etwa der bisherigen Ausnutzung zu entsprechen. Durch die Anpflanzfestsetzung

entlang der Kamper Straße, die aus stadtgestalterischer Sicht und aus Gründen der Klimaanpassung erforderlich ist, wird zudem ein Teil bei einer künftigen Neubebauung ohnehin nicht versiegelt sein können.

Dementsprechend ergeben sich folgende Festsetzungen:

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Im GE 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche überschritten werden, wenn als Ersatz großkronige Laubbäume gepflanzt werden (mindestens 1 Baum je angefangene 75 m² Überschreitung der Grundflächenzahl). Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für großkronige Laubbäume gelten folgende Mindestanforderungen:

- Min. 10 m Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand
- Min. 10 m² offene Baumscheibe
- Min. 15 m³ durchwurzelbare Pflanzgrube
- Min. 10 m Abstand zu großkronigen Laubbäumen
- Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm.

7.1.3 Höhe der baulichen Anlagen mit Obergrenzen der Höhen

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird im GE 1 und 3 auf 32 m über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt, im GE 2 auf 31 m über NHN.

Gegenüber der bisherigen Zweigeschossigkeit ist das eine Umstellung der Systematik von der Geschossigkeit auf Gebäudehöhe, die in einem Gewerbegebiet in einer Mischung aus Hallen, Bürogebäuden und Betriebswohnen ein sinnvollerer Maß darstellt. Dies berücksichtigt auch die bestehende Gebäudestruktur und die Topografie des Geländes und erlaubt gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine stärkere Ausnutzung, die jedoch zum flächensparenden Bauen sinnvoll ist. Die Festsetzung sorgt dafür, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, dadurch das Gebäudehöhe gewählt sind, die in Bezug zur anliegenden Straßenbreite der Kamper Straße und zur angrenzenden Eingrünung auf den öffentlichen Grünflächen bzw. entlang des Repelener Meers sich harmonisch einfügen.

7.1.4 Bestimmung der Bezugspunkte für festgesetzte Höhen

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNHN), Bezugssystem DHHN 2016 (HST 170).

7.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Diese wird im Wesentlichen aus dem bisherigen Planungsrecht übernommen. Sie ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücke. Lediglich zur Kamper Straße wird zur Eingrünung von der Hauptverkehrsstraße und zum Repelener Meer von der Grundstücksgrenze abgerückt.

7.2 Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche wird die bestehende Erschließungsstraße festgesetzt, welche ausreichend ist, um das Gewerbegebiet zu erschließen. Eine Überbauung der Erschließungsstraße, wie sie auch

im Bestand vorhanden ist, wird weiterhin ermöglicht. Hierbei wird die Unterkante der Überbauung für Neubauten auf mindestens 25,2 m über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt, um allen regulären Straßenfahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen. Die bestehende Überbauung genießt Bestandsschutz. Durch die Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei einem Neubau der bestehenden Überbauung die Straße anheben zu können und damit den bestehenden Tiefpunkt zur Lösung der Starkregenproblematik beseitigen zu können.

7.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.3.1 Außenbeleuchtung

Im Außenraum ist eine insekten- bzw. fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden, d. h. es ist nur Licht mit warmen Lichtfarben von max. 3000 K und mit einer bewegungsabhängigen Zeitsteuerung zulässig. Die Abstrahlung darf nur nach unten gerichtet sein mit einer maximalen Abweichung von 30° von der Vertikalen. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Hauseingangs- und Terrassenbeleuchtungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung ist erforderlich um die Auswirkungen des Baugebiets insbesondere auf die Fauna zu verringern. Es ist anerkannt, dass die Lichtverschmutzung erhebliche Auswirkungen auf das Verhalten und die lokale Artenzusammensetzung von Insekten, Fledermäusen, Vögeln und weiteren Tierarten besitzt. Durch die Festsetzung werden die Auswirkungen verringert, in dem Lichtfarben mit besonders starken Auswirkungen ausgeschlossen sind und die Beleuchtung durch die Zeitsteuerung nur bei Bedarf aktiv ist. Durch die Abstrahlrichtung wird zudem die Reichweite der Strahlung somit ebenfalls die Auswirkung begrenzt.

7.3.2 Schutz vor Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind freistehende Glaselemente, Verglasungen im Außenraum sowie Verglasungen, die eine Durchsicht auf dahinterliegende Freibereiche ermöglichen bzw. eine scheinbare Durchfliegbarkeit in die Räume hinter den Scheiben visualisieren (Absturzsicherungen, Lärm- und Windschutzwände, Balkon- und Loggienverglasungen, Eckverglasungen, auch bei Wintergärten o. ä.) nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Die Erkennbarkeit als Hindernis ist zu erreichen durch das Markieren des Glases, d. h. das Aufbringen von wirksamen Mustern in schwarz auf der Außenseite, die Verwendung von halbtransparenten bzw. nicht-transparenten Materialien. Als wirksame Muster gelten Punkte mit einem Mindestdurchmesser von 9 mm und einem Maximalabstand sowohl horizontal als auch vertikal von 90 mm, vertikale Streifen mit einer Mindestbreite von 5 mm und einem Maximalabstand von 95 mm oder horizontale Streifen mit einer Mindestbreite von 5 mm und einem Maximalabstand von 50 mm. Sonstige Muster oder sonstige technische Vorkehrungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie eine vergleichbare Wirksamkeit aufweisen bzw. dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

Als Fassadenfläche gelten die zweidimensionalen Projektionsflächen (Ansicht) zwischen der Geländeoberfläche und der Traufkante bzw. Attikaoberkante und den seitlichen Gebäudekanten.

Als Glasfläche von Fenstern gilt das Öffnungsmaß in der Wand abzüglich eines pauschalen Wertes von 10 % der Größe der Öffnung für den Rahmen.

Glasflächen einschließlich der Rahmen von Fenstern, die einen Abstand von weniger als 30 cm zueinander besitzen, gelten als zusammenhängende Flächen.

Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren.

Im GE 2 und GE 3 sind Glasflächen in Fassaden, die entlang oder parallel der mit A gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 60 Grad zu diesen Baugrenzen errichtet werden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 1,5 m² hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Der Anteil von unmarkierten Glasflächen pro Fassadenabschnitt darf höchstens 25 % der Fassadenfläche betragen.

Im Übrigen sind Glasflächen mit einer Größe von mehr als 6 m² nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 6 m² hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Der Anteil von unmarkierten Glasflächen pro Fassadenabschnitt darf höchstens 50 % der Fassadenfläche betragen.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Vogelschlag. Fachliche Grundlage sind die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten. Sie dient entsprechend den Empfehlungen dazu, das Vogelschlagrisiko, das in einem erheblichen Umfang zum Verlust von Vogeleinzelindividuen, aber auch zu einem Rückgang der Avifauna insgesamt beiträgt, auf ein nicht mehr erhebliches Maß zu reduzieren. Im Gewerbegebiet sind diese Festsetzungen nicht mit allzu großen Einschränkungen verbunden.

7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.4.1 Dachbegrünung

Gebäude sind auf ihren Dachflächen, die eine Neigung kleiner als 15 Grad aufweisen, dauerhaft extensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen müssen mindestens 50 % der Gebäudegrundflächen entsprechen.

- Für eine Dachbegrünung gelten folgende Mindestanforderungen:
- Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm

Ausnahmsweise können als Ersatz für notwendige Dachbegrünungen großkronige Laubbäume gepflanzt werden (mindestens 1 Baum je angefangene 75 m² zu begrünende Flächen).

Sonstige bauliche Anlagen wie befestigte, nicht mit Gebäuden überbaute Flächen und Stellplatzanlagen sind mit großkronigen Laubbäumen zu begrünen (mindestens 1 Baum je vollendete 150 m² befestigte Fläche). Ausgenommen hiervon sind Flächen, die mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie bedeckt sind.

Für großkronige Laubbäume gelten folgende Mindestanforderungen:

- Min. 10 m Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand
- Min. 10 m² offene Baumscheibe
- Min. 15 m³ durchwurzelbare Pflanzgrube
- Min. 10 m Abstand zu großkronigen Laubbäumen
- Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm

Diese Festsetzung dient insbesondere der Anpassung an den Klimawandel. Zum einen werden durch die Rückhaltefunktion Starkregenabflüsse verzögert. Durch die Verdunstungsleistung der Dachbegrünung werden zudem klimaregulierende Wirkungen erzeugt. Auf flachen und flach geneigten Dächern ist diese Festsetzung konstruktiv leichter umzusetzen, als auf stark geneigten Dächern. Daher wird dort darauf verzichtet. Da im Bereich des Hallenbaus die Statik zu höheren Anforderungen bei Anwendung der Dachbegrünung führen kann, wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Ersatzbegrünung durch großkronige Laubbäume, den Bauherren die Möglichkeit gegeben, einen qualitativ gleichwertigen Ersatz zu realisieren. Um die Gleichwertigkeit sicherzustellen, sind die Anforderungen entsprechend definiert.

Ebenso sind aus Gründen der Klimaanpassung größere, nicht mit hochbaulichen Anlagen versehene, befestigte Flächen mit Laubbäumen zu begrünen, um der Aufheizung entgegenzuwirken und einen dämpfenden Einfluss auf Starkregenspitzen auszuüben.

7.4.2 Eingrünung des Plangebiets

Entlang der Kamper Straße ist im GE 1 in einem Streifen von 5 m von der Plangebietsgrenze je 10 m Straßenfrontlänge ein Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm) mit einer Endwuchshöhe von mindestens 12 m Höhe und mindestens 4 m Kronendurchmesser zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind vollflächig zu begrünen und wasserdurchlässig herzustellen.

Die Festsetzung zur Begrünung eines Streifens entlang der Kamper Straße greift die private Grünfläche aus dem ursprünglichen Bebauungsplan R 9 auf, der im Rahmen der 7. Änderung gestrichen werden sollte. Dieser Streifen ist in das Baugebiet einbezogen, soll jedoch erneut eine Begrüpfungspflicht erhalten, um eine Gliederung zwischen der Straße und den baulichen Anlagen im Gewerbegebiet zu erreichen. Dabei sind die Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Bäume an der Breite des Pflanzstreifens orientiert.

So wird sowohl dem Belang der Ortsbildpflege als auch dem Belang der Klimaanpassung Rechnung getragen, auch wenn bereits bestehende befestigte Flächen vorhanden sind. Bei einer Neubebauung wäre eine entsprechende Umstrukturierung des baulichen Bestands auf den Grundstücken vorzunehmen.

8 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen der § 13a und § 13b BauGB erfüllt sind, gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits weitgehend bebauten Bereich, für den seit Jahrzehnten die bauliche Ausnutzbarkeit in einem Bebauungsplan geregelt ist. Durch diesen Bebauungsplan werden im Wesentlichen bestimmte Arten baulicher Nutzung ausgeschlossen. Dies

hat jedoch keine Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Umweltfaktoren und deren Wirkungsgefüge. Es werden neu Gebäudehöhen festgelegt, welche im Vergleich zur Geschossigkeitsfestsetzung unter der Annahme von Normalgeschossen zu einer erhöhten Ausnutzbarkeit führen können. Diese führt jedoch auch nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt.

8.1 Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Aufgrund der Nähe zum Moersbach und zum Jungbornparkt werden bezüglich explizit Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag getroffen. Ebenso werden aufgrund der Nähe zu diesen Naturräumen Festsetzungen bezüglich der Lichtfarbe und der Ausrichtung von Außenbeleuchtung getroffen. Demzufolge unterstützt der Bebauungsplan den ansonsten fachgesetzlich stattfindenden Artenschutz und die Anforderungen an die Förderung der Biodiversität in Moers.

8.2 Boden und Fläche

Durch die Sicherung der Flächen für klassische gewerbliche Betriebe und die intensiven Ausnutzungsmöglichkeiten wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Daher wird auch die intensive Ausnutzbarkeit mit entsprechender GRZ beibehalten.

8.3 Wasser

Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Nähe zum Moersbach und dem geringen Grundwasser-Flur-Abstand wird die bisherige Entwässerung beibehalten und keine Versickerung von Niederschlagswasser durchgeführt. Diese dient dem Schutz der Wasserressourcen vor Schadstoffeinträgen. Dem Belang eines naturnäheren Wasserkreislaufs wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und weiteren Pflanzfestsetzungen Rechnung getragen, die bei einer Neubebauung von Grundstücken dazu führen, dass ein höherer Anteil des Niederschlagswassers als nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen im Plangebiet zurückgehalten wird und verdunstet. Die Starkregensituation ist vorwiegend örtlich beeinflusst. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, und sich die Ansammlung von Starkregen auf kleinere Stauungen beschränkt, soll der Starkregen auf den Grundstücken im Wege der architektonischen Selbsthilfe angegangen werden. Bezüglich der öffentlichen Straße ist zu prüfen, inwiefern hier im Zusammenhang mit Straßensanierungsmaßnahmen eine Verbesserung erreicht werden kann.

8.4 Klima und Luft

Die Luftqualität ist durch die Nähe zur Kamper Straße vorbelastet. Es ist jedoch nicht mit der Überschreitung von Grenzwerten zu rechnen. Ebenso sind die gewerbegebietstypischen Emissionen zu verzeichnen.

Klimatisch ist das Gebiet durch eine teilweise starke Versiegelung der Grundstücke geprägt, die zu einer mikroklimatischen Belastungssituation führt. Diese wird zum großen Teil durch die Lage am Moersbach und zum nordöstlich angrenzenden Wald kompensiert. Durch den Bebauungsplan werden weitere Festsetzungen zur Begrünung getroffen, die entsprechende Klimaausgleichseffekte zur Kamper Straße hin und innerhalb des Gewerbegebiets erzielen können.

Durch diese Klimaausgleichswirkung wird die menschliche Gesundheit im Sinne gesunder Arbeitsbedingungen bei sommerlichen Hitzewetterlagen positiv beeinflusst.

8.5 Landschaft

Das Plangebiet ist zur Landschaft im Nordosten und im Osten durch eine dichte Vegetationseingrünung geprägt. Die Höhenbegrenzung der Gebäude führt dazu, dass diese nicht überragt werden, so dass das Gewerbegebiet landschaftlich eingebunden ist.

8.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

8.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Erneuerbare Energie kann im Plangebiet genutzt werden. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen ist bereits in der Bauordnung NRW ausreichend geregelt, um diesem Belang gerecht zu werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft für das Erholungsbedürfnis des Menschen. Besondere Wechselwirkungen bestehen im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausschluss von Betriebsbereichen entsprechend der Seveso-III-Richtlinie) ist nicht mit einem erhöhten Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen zu rechnen.

9 Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet liegt geringfügig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 Moersbach. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Erschließung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. (§ 9 Abs. 6a)
2. Das Plangebiet liegt in einem durch technische Einrichtungen vor Hochwasser geschütztem Bereich, der bei häufigen (HQhäufig), bei mittleren (HQ100) und bei extremen (HQextrem) Hochwasserereignissen des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

10 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

1. Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw.

die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Moers (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hingewiesen werden.

2. Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers.
3. Im Plangebiet liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen (Laufgraben) des zweiten Weltkrieges vor. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der überbaubaren Flächen empfohlen. Zur Festlegung der Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu vereinbaren. Dazu sind dem KBD vorab zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen zuzuleiten. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
4. Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Moers sind zu beachten.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV (Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, Krankenhäuser, Feuerwehren oder sonstige Einrichtungen zum Schutz der Allgemeinheit) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
6. Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art Bezug genommen wird, können diese im Fachbereich 6, Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht der Stadt Moers, Altes Rathaus, Rathausplatz 1, 47441 Moers, an jedem behördlichen Arbeitstag während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

11 Umsetzung der Planung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Zug um Zug über die Neubebauung von Grundstücken umgesetzt. Weitere Umsetzungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 16.800 m²	100 %
Gewerbegebiete	ca. 16.000 m ²	95 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.000 m ²	6 %
- davon mit Gewerbe überbaute Verkehrsfläche	ca. 200 m ²	1 %

Stadt Moers- Fachbereich 6 Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht