

Vorlage des Oberbürgermeisters

-öffentlich-



KREFELD

Vorlagenummer

Fachbereich

4107/22 -

61

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beschlussform
Bezirksvertretung Mitte	31.01.2023	zur Kenntnis
Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung	31.01.2023	beschließend
Haupt- und Beschwerdeausschuss	02.02.2023	vorberatend
Rat	02.02.2023	beschließend

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 837 - Hülser Straße / nordwestlich Weggenhofstraße
Änderung des Geltungsbereiches sowie der Zielsetzung und Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit an der Bauleitplanung**

Beschlussentwurf

- I. Der Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung sowie der Haupt- und Beschwerdeausschuss empfehlen, der Rat beschließt:
 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837 wird wie folgt geändert:
 - im Südosten durch die Weggenhofstraße / Drießendorfer Straße,
 - im Südwesten durch Flurstücksgrenzen im Blockinnenbereich,
 - im Nordwesten durch den Oraniering
 - im Nordosten durch die Inrather StraßeDie genaue Abgrenzung des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörenden Plan.
 2. Die geänderte Zielsetzung entsprechend der Begründung zur Vorlage wird zur Kenntnis genommen.
 3. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes soll folgender Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 837 aufgehoben werden:
 - Bebauungsplan Nr. 134 – Nordwestlich Weggenhofstraße –Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes soll folgender Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 837 außer Kraft gesetzt werden:
 - Bebauungsplanes Nr. 252 - Oraniering – Hülser Straße – Drießendorferstraße – Hofstraße – Nordstraße – Hubertusstraße -Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes Nr. 837 sollen alle gefassten Beschlüsse des folgenden Bebauungsplanes aufgehoben werden:
 - Bebauungsplan Nr. 576 (Hülser Str./ Drießendorfer Str./ Geldernsche Str./ Oraniering)
- II. Der Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung beschließt:
 1. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden zur Kenntnis genommen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend der vom Rat beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung per Aushang durchzuführen.

III. Bezirksvertretung Krefeld -Mitte

Die Bezirksvertretung Krefeld-Mitte nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 837 – Hülser Straße / nordwestlich Weggenhofstraße – und die Änderung des Geltungsbereiches sowie der Ziele zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Klimarelevanz

Keine

Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 837 – Hülser Straße / nordwestlich Weggenhofstraße – hat der Rat der Stadt Krefeld am 06. Januar 2021 den einleitenden Beschluss gefasst.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der mit dem einleitenden Beschluss abgegrenzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837 - Hülser Straße / nordwestlich Weggenhofstraße – wurde für die frühzeitige Beteiligung verkleinert und somit an die reduzierte Zielsetzung angepasst (vgl. Anlass und Ziele).

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Krefeld-Mitte und umfasst eine gewachsene Bestandssituation.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837 wird im Südosten durch die Südostseite der Verkehrsflächen der Weggenhofstraße bzw. Drießendorfer Straße begrenzt, die in dem Abschnitt der Bebauungplangrenze des Bebauungsplanes Nr. 541 (Drießendorfer Str./Steckendorfer Str./Moerser Str./ Ostwall/ Gartenstr./ Lohstraße/ Nordwall/ Hubertusstraße) entspricht. Die südwestliche Grenze geht entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 252 (Oranierring – Hülser Straße – Drießendorferstraße – Hofstraße – Nordstraße – Hubertusstraße) und führt weiter durch den Blockinnenbereich entlang von Flurstücksgrenzen bis zum Oranierring zwischen den Hausnummern 20 und 22. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich südöstlich an die Verkehrsfläche des Oranierrings, der Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 252 ist. Die Grenze des Geltungsbereiches folgt im Nordosten der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 156 (Nassauerring/ Blumentalstr.) und grenzt somit südwestlich an die Verkehrsfläche der Inrather Straße. Ab der Flurstücksgrenze zwischen der Inrather Straße 19 und 21 wird die Verkehrsfläche der Inrather Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen und vervollständigt damit die Begrenzung des Geltungsbereiches im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 837 (vgl. Abb. 2).

Abb. 1: Geltungsbereich (alt) einleitender Beschluss

Abb. 2: Geltungsbereich (neu) frühzeitige Beteiligung



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW mit Beschriftung

2. Planverfahren

Einfacher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 837 wird als sogenannter ‚einfacher Bebauungsplan‘ im Normalverfahren aufgestellt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, wenn der Bebauungsplan nicht die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BauGB enthält. Dies

trifft für den Bebauungsplan Nr. 837 zu, da er nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und den öffentlichen Verkehrsflächen festlegen soll. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes nach §34 BauGB.

Normalverfahren

Ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ist für diesen Bebauungsplan Nr. 837 aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der Zielsetzung nicht möglich.

Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) erstellt. Der erforderliche Umfang des Umweltberichtes wird auf die reduzierte Zielsetzung abgestimmt und angepasst.

Veränderungssperre

Mit Beschluss vom 09.12.2020 wurde vom Rat der Stadt Krefeld eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. Am 07.12.2022 wurde die 1. Verlängerung dieser Veränderungssperre für den gesamten alten Geltungsbereich vom Rat der Stadt Krefeld beschlossen; sie gilt bis zum 22.01.2024. Die Anwendung des planungsrechtlichen Instruments der Veränderungssperre ist zur Sicherstellung der Planungsziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 837 erforderlich.

Während des Zeitraumes der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre dürfen bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Gleichfalls dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Unberührt von diesen Bestimmungen bleiben Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre bereits baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

3. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2018) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt die Flächen innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches als Mischgebiete dar. Ebenso stellt der Flächennutzungsplan beidseitig der Hülser Straße einen zentralen Versorgungsbereich dar. Für die Hülser Straße gilt die Darstellung einer verkehrswichtigen Straße mit Straßenbahn.

Die aktuelle Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht den vorliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mehrere rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Ein Teilbereich des Geltungsbereiches wird nach § 34 BauGB beurteilt (die sich überlagernden Planwerke können der Abb. 3 Übersicht Planrecht entnommen werden).

Der südöstliche Teilbereich inklusive Inrahter Straße des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 134 (Nordwestlich Weggenhofstraße) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837. Hinsichtlich seiner Rechtskraft bestehen erhebliche Bedenken. Der Plan setzt hier im

Wesentlichen Kleingewerbegebiete fest, u.a. entlang der Hülser Straße im Bereich des Wettbüro-Vorhabens.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 837 soll der Bebauungsplan Nr. 134 für den im Geltungsbereich enthaltenen Teilbereich aufgehoben werden.

Ein Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 252 (Oranierring – Hülser Straße – Drießendorferstraße – Hofstraße – Nordstraße – Hubertusstraße) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837. Hierbei handelt es sich um einen Fluchtlinienplan mit Rechtskraft seit dem 13.09.1877, der ausschließlich die Straßenbegrenzungslinien regelt, die zugleich als Baufluchtlinien fungieren.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 837 soll der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 837 befindliche Teil des Geltungsbereiches Nr. 252 außer Kraft gesetzt werden.

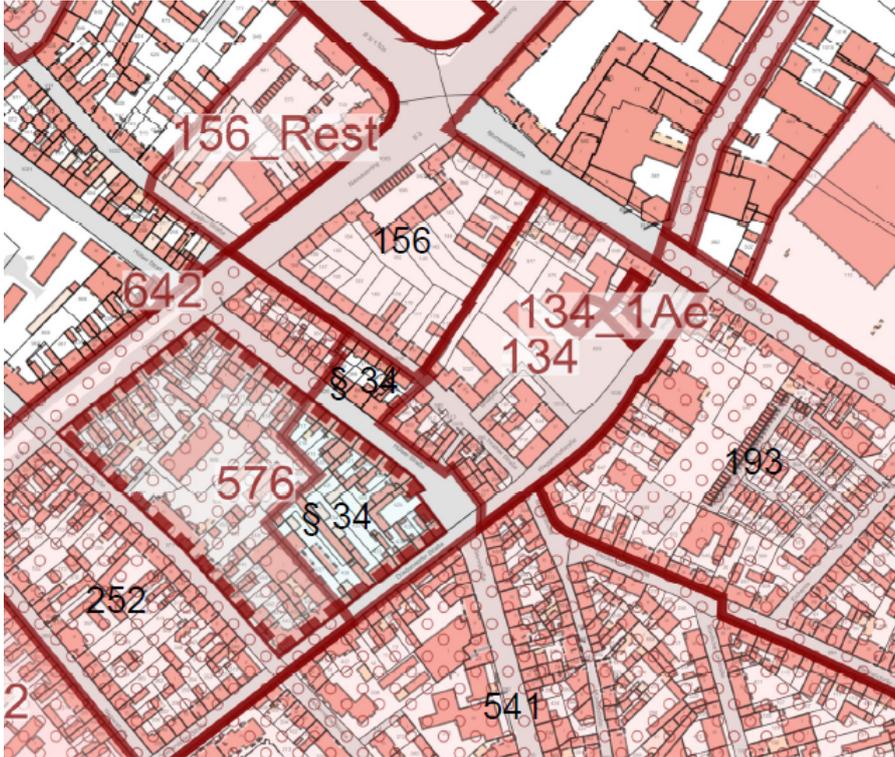
Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 576 (Hülser Str./ Drießendorfer Str./ Geldernsche Str./ Oranierring) befindet sich im Aufstellungsverfahren mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.07.1990. Der Beschluss ist nicht aktuell genug, um die Instrumente u. a. gemäß §§ 14 und 15 BauGB für die Steuerung von aktuellen Vergnügungsstätten-Vorhaben anwenden zu können.

Der Beschluss des Rates der Stadt Krefeld vom 31.05.1990 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 576 - Hülser Str./ Drießendorfer Str./ Geldernsche Str./ Oranierring - wird für den Teil des Geltungsbereiches, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837 liegt, aufgehoben.

Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 837 beidseitig der Hülser Straße und nordwestlich der Drießendorfer Straße liegen im unbeplanten Innenbereich und werden gemäß § 34 BauGB beurteilt; dabei handelt es sich um Mischgebiete im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der zentrale Versorgungsbereich Sternstraße/ Hülser Straße geht südlich des Geltungsbereiches weiter bis zur Nordstraße und liegt damit im Geltungsbereich des seit 29.06.1990 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 541 (Drießendorfer Str./ Steckendorfer Str./ Moerser Str./ Ostwall/ Gartenstr./ Lohstraße/ Nordwall/ Hubertusstraße). Der Bebauungsplan legt für den relevanten Bereich des Nahversorgungsbereiches beidseitig entlang der Sternstraße Mischgebiete und die Straßenverkehrsflächen fest. In diesem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen u.ä. getroffen, jedoch bezugnehmend auf die Gewerbeordnung, wodurch Wettbüros als spezifische Form der Vergnügungsstätten darüber nicht gesteuert werden. Diese hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung fehlende Regelung bezieht sich auf den sehr großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 541 und bedarf einer eigenständigen strategischen Betrachtung; Der Bereich wird somit nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplane Nr. 837 aufgenommen.

Abb. 3: Übersicht Planrecht



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW mit Beschriftung

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (1992).

4. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 837 war ein Bauantrag (2019); der die Nutzungsänderung einer Spielhalle (Vergnügungsstätte) in ein Sportwettbüro (Vergnügungsstätte) zum Gegenstand hatte. Das Vorhaben betraf ein Grundstück an der Hülser Straße nordwestlich der Kreuzung Weggehofstraße im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sternstraße / Hülser Straße (Einzelhandelskonzept der Stadt Krefeld, Stand 2014). Das Vorhaben lag im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134, an dessen Rechtswirksamkeit erhebliche Bedenken bestehen.

Nach der Zurückstellung des Baugesuches im Jahr 2020 wurde 2021 zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung auf der Grundlage der vom Rat beschlossenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837 die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung verweigert.

Um künftig Vergnügungsstätten im Geltungsbereich auf einer gesicherten planungsrechtlichen Grundlage untersagen zu können wird das Aufstellungsverfahren unabhängig von dem beschiedenen auslösenden Bauantrag zur Nutzungsänderung weitergeführt.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 837 ist es, die Regelungsdefizite des unterschiedlichen bestehenden Planrechts innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 837 zum Thema Vergnügungsstätten durch eine rechtssichere Steuerung der Vergnügungsstätten über die verbindliche Bauleitplanung zu ersetzen. Der bislang ungesteuerten Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll basierend auf dem Vergnügungsstättenkonzept als städtebaulichem Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entgegengewirkt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen Festsetzungen zum Thema Vergnügungsstätten getroffen werden, um Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen sowie anderer schutzbedürftigen Nutzungen ebenso wie Trading-down-Effekte zu minimieren.

ren. Außerdem sollen die sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktionen des Gebietes gestärkt und die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten vermieden werden.

Die getroffene aktualisierte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 837 ermöglicht eine Steuerung der Vergnügungsstätten für den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Sternstraße / Hülser Straße.

Das Nahversorgungszentrum Sternstraße / Hülser Straße weist ein breites Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit vorrangig kleinteiligem Charakter für den kurzfristigen, mittelfristigen sowie langfristigen Bedarf auf. Gerade im Bereich des Nahversorgungszentrums Sternstraße / Hülser Straße ist die Steuerung von Vergnügungsstätten besonders wichtig, da neben dem Verlust des Drogeriemarktes in den Geschäften Gestaltungsmängel deutlich sichtbar sind und im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen eine geringere städtebauliche Qualität aufgrund der bandartigen Struktur der vielbefahrenen Hülser Straße ohne Aufenthaltsqualität vorzufinden ist.

Sowohl das Zentrenkonzept als auch das Vergnügungsstättenkonzept sehen für das Nahversorgungszentrum Sternstraße / Hülser Straße vor, die Versorgungsfunktion zu sichern und zum Schutz vor möglichen Trading-down-Effekten Vergnügungsstätten auszuschließen. Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt hinsichtlich Wettbüros einen räumlich-restriktiven Umgang, der über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 837 umgesetzt werden sollen, da durch Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros) Störungen und Konfliktpotenziale ausgehen können und Qualitätsverluste der Angebots- und Nutzungsvielfalt eingeleitet oder verstärkt werden. Das Nahversorgungszentrum Sternstraße / Hülser Straße besitzt nicht die städtebauliche Robustheit, um Vergnügungsstätten aufzunehmen. Daher ist die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten erforderlich, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden und eine Sicherung des Bodenpreisgefüges zu erreichen.

Über diese Thematik hinaus sind bestehende öffentliche Straßen im Geltungsbereich enthalten, für die durchgehende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen.

Im Unterschied zum einleitenden Beschluss entfällt die Zielsetzung, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 und qualifizierte und rechtssichere Festsetzungen zu formulieren. Dadurch kann das Bebauungsplanverfahren für den verbleibenden Geltungsbereich entlastet und beschleunigt werden, weil sich im Wesentlichen auf die Steuerung von Vergnügungsstätten beschränkt wird. Für den Bebauungsplan Nr. 134 kann ggf. künftig ein gesondertes Verfahren erfolgen.

Zu anderen Themenbereichen besteht aktuell kein Regelungsbedarf im planungsrechtlichen Sinne. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837 wird an die reduzierte Zielsetzung angepasst.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Es ist vorgesehen, die vorhandenen öffentlichen Straßen im Geltungsbereich als öffentliche Straßenverkehrsflächen (gelb mit grüner Begrenzungslinie) festzusetzen (vgl. Abb. 4). Gelb-weiß gestreift ist die bestehende Wegeverbindung zwischen der Inrahter Straße und der Hülser Straße im Plan enthalten und wird damit als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg (R+F) festgesetzt.

Alle vorhandene gemischte Bebauung soll als Mischgebiete (braun/MI) festgesetzt werden (vgl. Abb. 4). Die planzeichnerische Festsetzung soll durch folgende textliche Festsetzung spezifiziert werden:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff BauNVO)

In allen Mischgebieten sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Fremdwerbbeanlagen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

nicht zulässig.

Ob weiter Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise erforderlich sein werden, ergibt sich aus der frühzeitigen –Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der Bebauungsplan soll lediglich die Art der baulichen Nutzung für die Bestandsituation konkretisierend regeln. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Abb. 4: Entwurf Bebauungsplan Nr. 837; Stand Dezember 2022



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

6. Sonstiges

Das Erfordernis von Fachgutachten und der jeweils konkrete Untersuchungsrahmen/-tiefe wird im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgestimmt. Ziel ist es den Aufwand auf ein sinnvolles Maß in Bezug auf die begrenzte Zielsetzung dieses einfachen Bebauungsplanes zu optimieren.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Pla-

nung öffentlich zu unterrichten. Den Bürgern ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Entsprechend Ziffer 6 der vom Rat der Stadt am 17.07.2003 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung soll die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB per Aushang erfolgen.

Zur besseren Orientierung ist eine Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837– Hülser Straße / nordwestlich Weggenhofstraße – beigefügt.

Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 837
- Hülser Straße / nordwestlich Weggenhofstraße -



(ohne Maßstab)

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes