

Stadt Meerbusch Bebauungsplan Nr. 184



Meerbusch - Büderich, Hessenweg / Römerstraße

INHALTSVERZEICHNIS

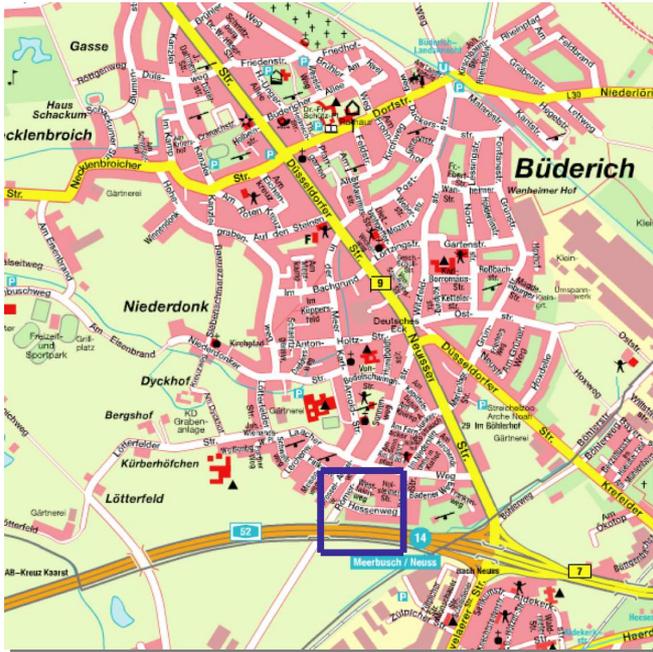
1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Nebenanlagen und Stellplätze
 - Versorgungsflächen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - 4.2 Kennzeichnung
 - 4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Bauschutzbereich Flughafen
 - Bodendenkmalpflege
 - Bodenschutz
 - Landschaftspflege
 - Besondere bauliche Vorkehrungen
 - Altlasten
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Erschließung
 - Immissionsschutz
 - Einzelhandelsversorgung
 - Flächenbilanz
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Soziale Maßnahmen
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.3 Auswirkungen auf die Umwelt
 - Landschaftspflege/Eingriffsbilanzierung
 - Klimaschutz
 - Altablagerungen

Begründung

Verfahrensvermerke

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum



Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Süden von Meerbusch-Büderich östlich der Römerstraße und südlich des Hessenweges, ca. 200 m von der Stadtgrenze zu Neuss und etwa 800 m von der Stadtgrenze zu Düsseldorf entfernt.

Das Stadtteilzentrum an der Dorfstraße ist etwa 2,0 km entfernt. Bis zum Deutschen Eck beträgt die Entfernung ca. 900 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden durch die südliche Begrenzung des Hessenweges
- Osten durch die östliche Begrenzung des in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Gewerbegebietes
- Süden durch die südliche Begrenzung des in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Gewerbegebietes
- Westen durch die östliche Begrenzung der Römerstraße innerhalb der Flur 34 und Flur 35 der Gemarkung Büderich.

Der Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Im Nordwesten des Plangebietes, nördlich des Hessenweges befindet sich eine Brachfläche, für die die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg vorgesehen ist. Beabsichtigt ist hier die Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m².

Im Nordosten und Osten grenzt eine wohngebietsgeprägte Nachbarschaft mit zugeordneten Stellplätzen und Garagengemeinschaftsanlagen an. Die nordöstliche Nachbarschaft wird dabei durch einen dreigeschossigen Mehrfamilienwohnungsbau in Nord-Süd-Zeilenbauweise geprägt. Die Erschließung erfolgt fahrseitig über den Hessenweg und fußläufig über die Gebäudeostseite.

Westlich der Römerstraße grenzen die Privatgärten wohngenutzter Doppel- und Reihenhausgrundstücke in zweigeschossiger Bauweise an.

Südlich des Geltungsbereiches wird das Plangebiet durch die hier in Hochlage geführte Bundesautobahn A 52 geprägt und markiert gleichzeitig die Grenze der Gemarkungen von Neuss, Düsseldorf und Meerbusch.

Das Plangebiet stellt sich als eine gewerbliche Bestandsbebauung in einheitlicher Grundstückstiefe dar. Die Gewerbestruktur ist gekennzeichnet durch Kfz-Betriebe, Metallverarbei-

tung/Küchenbau sowie einen Motormaschinenbetrieb. An der Einmündung Hessenweg/Römerstraße befindet sich ein nichtgroßflächiger Lebensmittel-Discounter der Firma Aldi. Von 1943 bis zum Jahr 1962 wurde südlich und nördlich des Hessenweges Kies abgebaut. Die Kiesgrube wurde danach mit Boden und Bauschutt sowie untergeordnet mit weiteren Abfällen verfüllt (s.a. Kapitel Altablagerungen).

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hessenweg. Der Hessenweg ist im östlichen Einmündungsbereich an der Pfälzer Strasse für eine Durchfahrt mit Kfz gesperrt. Der Hessenweg mündet im westlichen Teil des Plangebietes in die Römerstraße, die die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichert.

In ca. 1,0 km Entfernung besteht mit der Anschlussstelle Meerbusch / Neuss eine direkte Anbindung an die BAB A 52.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist mit zwei Haltestellen gesichert. In etwa 200 m fußläufiger Entfernung befindet sich in der Autobahnunterführung die Haltestelle Meerbusch Autobahn. Sie wird von der Buslinie 828 (Oberkassel-Neuss Stadthalle - Oberkassel) angefahren. Die Haltestelle Am Wildpfad befindet sich im Kreuzungsbereich der Römerstraße und des Laacher Weges in ca. 300 m Entfernung. Sie wird von den Buslinien 828, 830 (Meerbusch-Lank-Neuss Stadthalle – Meerbusch Lank) angedient.

An der Römerstraße mündet im nordwestlichen Randbereich der Finkenweg, der das westlich angrenzende Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer mit dem Planungsgebiet verbindet.

2.2. Flächennutzungsplan

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 48 aus dem Jahr 1975. Genehmigunggrundlage ist dabei die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 aus dem Jahr 1978, deren Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 entspricht. Dieser Teil des Bebauungsplanes wird überplant.

Die 1. vereinfachte Änderung setzt ein Gewerbegebiet mit einer Vier- bzw. Dreigeschossigkeit, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest.

Der daran nördlich angrenzende Bereich ist als Reines Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Rat der Stadt hat am 27. Mai 1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasste seinerzeit den westlichen Teil des im Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzten Gewerbegebietes sowie die nördlich des Hessenweges im Eckbereich Römerstraße liegende Brachfläche.

Seinerzeitiges Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 184 war - auf Grund geänderter städtebaulicher Vorstellungen - neben der Reduzierung einer IV-Geschossigkeit eine differenzierte Zulässigkeit der Gewerbebetriebe. Ebenfalls sollte die vorhandene Altlast gekennzeichnet und ggf. textliche Festsetzungen ergänzt werden.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 184 im Februar 1991 wurde der Geltungsbereich in einen südlichen und nördlichen Bereich geteilt. Dies, um das damalige Planungsziel eines Wohngebietes im nördlichen Bereich unabhängig von der südlichen Gewerbenutzung realisieren zu können.

Darüber hinaus unterliegt das in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 - rechtskräftig seit 25. Juli 1978 - festgesetzte Gewerbegebiet der Baunutzungsverordnung

-BauNVO- von 1977. Damit sind neben jeder Art von Einzelhandelsbetrieben -EHB- auch großflächige EHB zulässig, die an diesem Standort – unter Beachtung des städtischen Einzelhandelskonzeptes - zu städtebaulich nicht gewollten Auswirkungen führen können und somit für die Zukunft auszuschließen sind.

Das Planungsziel besteht somit in der Bestandssicherung der gewerblichen Nutzungen, einer differenzierten Festsetzung v.a. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und einer - unter Beachtung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch – Steuerung des Einzelhandels innerhalb des Gewerbegebietes.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet ergibt sich keine Notwendigkeit zur Änderung der Gebietskategorie. Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt und die gewerbliche Baufläche so gegliedert, dass die gewählten Festsetzungen

- dem Bestand gerecht werden,
- Änderungen und Ergänzungen ermöglichen und
- bei neuen Vorhaben eine angemessene und den Betrieben zumutbare Verbesserung der Situation initiieren.

Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach den Abstandserfordernissen aus dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. 6. 2007 (Abstandserlass). Ausnahmen sind sowohl vorgesehen für vorhandene Betriebe der nächsthöheren Abstandsklassen sowie für Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung für den Fall, dass eine Verschlechterung der Immissionssituation ausgeschlossen werden kann.

Die Planfestsetzungen schöpfen die Möglichkeiten aus, die vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand am derzeitigen Standort zu erhalten, darüber hinaus Verschlechterungen auszuschließen und zukünftige Verbesserungen einzuleiten. Um die Weiterentwicklung und Stärkung der zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche im Stadtteil Büberich nicht zu gefährden und Flächen für Gewerbe im klassischen Sinne bereitzustellen, sind bestimmte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Da eine Auslagerung des vorhandenen kleinflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes nicht möglich ist, wird die langjährige Nutzung Hessenweg Nr. 23 als „Fremdkörper“ im Sinne des § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind bauliche Änderungen, wie Instandsetzung oder Modernisierung. Die textliche Festsetzung bezüglich der Bestandssicherung (Fremdkörperfestsetzung GE²) und die ausnahmsweise zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen der Eindeutigkeit und als Grundlage eventuell folgender bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren grundstücksbezogen vorgegeben. Weiterhin wird dabei die Grenze der Großflächigkeit nicht in absoluten Zahlen festgesetzt, sondern in Bezug zu § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzt.

Die textliche Festsetzung bezüglich der Verkaufsflächen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden, ver- und bearbeitenden oder Handwerksbetrieben stehen, ist darin begründet, dass dabei nicht nur der betriebliche Zusammenhang, sondern auch die flächenmäßige und umsatzmäßige Unterordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb zu beachten ist.

Diese Einschränkungen, sowie die nicht zu überschreitende Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dienen dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Büberich.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 20. Mai 2010 die Meerbuscher Sortimentsliste als Teil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Hier werden die Sortimente nach zentren- und

nicht zentrenrelevanten Sortimenten gegliedert. Diese Sortimentsliste ist bei den betroffenen Nutzungen mit Einzelhandel und dessen Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu beachten. Sie konkretisiert die Festsetzungen zur Sortimentsgliederung.

In allen Gewerbegebieten im Plangebiet wurde die GRZ auf 0,8 festgesetzt (Höchstwert nach § 17 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990), um eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Für eine Abweichung vom Höchstwert besteht keine Erforderlichkeit.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen wurden so festgesetzt, dass einerseits betriebliche Notwendigkeiten bei Erweiterungen und Neuplanung berücksichtigt werden können, andererseits der Bestand gesichert ist.

Nebenanlagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist großzügig bemessen, um zusätzlich zur Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichende Kundenstellplätze auf den privaten Grundstücken anbieten zu können. Dies v.a., um einer Verlagerung von grundstücksinternen Verkehren in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorzubeugen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um eine räumliche klare Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen zu erzielen und damit die baulichen Maßnahmen und mögliche Störwirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung räumlich an einer Stelle zu konzentrieren und negative Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung zu minimieren.

Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die nicht durch bauliche und verkehrliche Anlagen genutzten Grundstücksfläche entlang der Römerstraße sowie eine Randbegrünung der südlichen, tlw. östlichen Grundstücksgrenze werden als private Grünflächen festgesetzt. Damit entsteht gegenüber der vorhandenen baulichen Situation eine Grundstückeinfassung und -eingrünung des gewerblich geprägten Standortes.

Innerhalb der westlichen privaten Grünfläche an der Römerstraße werden aus Gründen des Ortsbildes die vorhandenen Bäume mit einer Erhaltungsbindung gesichert.

4.2 Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Die DIN 4149 ist zu beachten.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen in den Bebauungsplan zum Luftverkehrsgesetz sowie die Hinweise zum Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet.

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz werden mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Der Hinweis auf potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Die Hinweise technischer Art zum Baugrund, zu den erneuerbaren Energien, zur Anbauverbotszone sowie zu den Altablagerungen sind im sind im Zuge der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen

Für das Baugebiet gelten aufgrund der Vornutzung als Kiesgrube sowie deren Verfüllung besondere Anforderungen an die Gründung baulicher Anlagen. Damit wird auf mögliche Risiken für die

Bauherren hingewiesen. Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich im Plangebiet eine Altablagerung mit der Bezeichnungen ME 0005. Die Flächen der Altablagerungen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 5 BauGB gekennzeichnet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck bzw. Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Die vorhandene Bebauung ist an den vorhandenen Abwasserkanälen der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen.

Erschließung

Im Jahr 2003 wurde vom Gutachterbüro, IGS - Kaarst die Erschließung und die verkehrlichen Auswirkungen an der Kreuzung Römerstraße/Hessenweg erstmals untersucht.

Im Zuge der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch - Büberich, Hessenweg wurde die IGS-Untersuchung im April 2010 durch das Fachbüro SQUADRA, Mönchengladbach aktualisiert und die Verkehrssituation des Hessenweges und insbesondere die Verkehrsabwicklung des Knotenpunktes für den geplanten Belastungsfall mit einem zusätzlichen Lebensmitteldiscount geprüft.

Nach Aussage des Gutachters hat sich demnach das Verkehrsaufkommen der Römerstraße und des Hessenweges im Jahr 2010 gegenüber 2003 insgesamt leicht reduziert.

Die Römerstraße hat im Abschnitt bis zum Hessenweg dabei eine Minderung von 952 Kfz/Spitzenstunde im Jahr 2003 auf 919 Kfz/Spitzenstunde erfahren.

Die Verkehrsmenge im südlichen Abschnitt der Römerstraße hat sich ebenfalls leicht verringert (836 zu 806 Kfz).

Für den Hessenweg zeigt sich ein ähnliches Bild. Hier hat sich das Verkehrsaufkommen 2010 gegenüber 2003 ebenfalls reduziert (330 Kfz zu 219 Kfz, jeweils für die Spitzenstunde).

Nach der Realisierung eines nördlich an das Plangebietes angrenzenden Lebensmitteldiscounters (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10) wird sich der Verkehr um 118 Fahrzeuge in der Spitzenstunde auf dem Hessenweg und um 95 Kfz (10 %) der Spitzenstunde Kfz zwischen Römerstraße und Laacherweg erhöhen. Der südliche Teilabschnitt der Römerstraße wird mit 23 PKW um etwa 3 % mehr belastet.

Vor dem Hintergrund der gegenüber 2003 leicht zurückgegangenen Verkehrsmengen auf Römerstraße und Hessenweg sowie der prognostizierten Mehrbelastung durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes sind keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses werden ergänzend Umbaumaßnahmen des Knotens durchgeführt. Zum einen betrifft dies eine neue Linksabbiegespur auf der Römerstraße in den Hessenweg in Richtung Neuss und die Herstellung von zwei Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer. Dadurch wird die fußläufige Erreichbarkeit der beiden Marktstandorte deutlich verbessert und die Verkehrssicherheit v. a. für Fuß- und Radfahrer in diesem Teilabschnitt der Römerstraße gewährleistet. Die Querungshilfen wirken sich zudem geschwindigkeitsreduzierend auf den fließenden Verkehr der Römerstraße aus.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet selbst wirken keine Immissionen ein, die über die zulässigen Orientierungswerte hinausgehen. Die seinerzeit an der Autobahn A 52 errichtete Lärmschutzwand, die die mittelbar und unmittelbar benachbarten Wohngebiete vor Verkehrslärm schützt, gewährleistet auch den Lärmschutz für das Gewerbegebiet vor der Autobahn. Gegenüber dem Altplan ist kein zusätzliches Bauvorhaben vorgesehen. Es handelt sich um eine Planung im Bestand. In den vergangenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen wurde im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind. Bei zukünftigen Umnutzungen oder Neuanlagen ist jeweils ein auf das Vorhaben bezogenes Einzelfallgutachten zu erstellen, um die Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse zu sichern.

Einzelhandelsversorgung

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu immer größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren und siedelt sich vor allem in gut erreichbaren Randgebieten an. Ablesbar sind in den Gemeinden dabei folgende Auswirkungen:

- Konkurrenzangebote am Ortstrand ziehen Kunden aus den Stadtteilen ab, wodurch die Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilzentren geschwächt werden,
- Zeitlich versetzt ist damit ein Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe und anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, etc.) verbunden,
- Folge ist eine Verödung der Stadtteilzentren,
- die wohnungsnah Grundversorgung ist nicht mehr gewährleistet,
- oftmals ist die Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten begleitend,
- und somit die immobilen Bevölkerungsgruppen benachteiligt,
- was eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzliche Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung) bedingt.

Diese nachteiligen Folgeerscheinungen machen sich besonders bemerkbar, wenn es sich bei den Einzelhandelsbetrieben um Anbieter zentrenrelevanter Sortimente handelt.

Zum Schutz des gewachsenen gemeindlichen Versorgungszentrums in Büderich sowie zum Schutz der Bauflächen in Gewerbegebieten für Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsgewerbes ist es notwendig, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe räumlich und inhaltlich zu steuern. Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches unter anderem Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Damit wird dem Ergebnis des 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gefolgt, dass für die Anbieter am Hessenweg eine Bestandssicherung und keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorsieht.

Eine Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche (799 m²) ist für den Discountmarkt ALDI ist somit nicht möglich, da die Grenze der Großflächigkeit bei 800 m² Verkaufsfläche gesehen wird und der zulässige Entwicklungsrahmen für das Grundstück bereits ausgeschöpft ist. Sollte sich die gängige Rechtsprechung in diesem Bereich dahingehend ändern, dass die Grenzen der Großflächigkeit erweitert werden, sind innerhalb der großzügig geschnittenen überbaubaren Grundstücksfläche weitere Optionen möglich.

Zur Klärung der Versorgungsstruktur und insbesondere der Auswirkungen der zukünftigen Nahversorgung auf die bestehende Einzelhandelsstruktur wurde eine Verträglichkeitsanalyse durch das Fachbüro BBE, Köln im Zuge der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 erarbeitet. Neben einer Standortbewertung wurden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planungsvorhabens sowie die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Dabei wurde auch eine mögliche Störung der Zentrenfunktionen – und nur eine solche könnte wegen potentieller negativer städtebaulichen Auswirkungen relevant für eine Planungsent-

scheidung sein, untersucht. Negative städtebauliche Auswirkungen zeigen sich z.B. dadurch, dass eine tragende Säule der Zentralität und Stadterhaltung in den benachbarten Versorgungszentren wegfiel und sich unmittelbar hierdurch auch die Laufkundschaft für kleinere Einzelhandelsgeschäfte verringert. Erheblich wäre auch eine Entbündelung von anderen zentralen Einrichtungen im benachbarten Versorgungszentrum, eine negative Entwicklung der Stadtgestalt (Stichwort: Leerstände, Verlust von Ladenlokalen durch Umnutzung, „trading-down-Effekte“), die Verschlechterung der Attraktivität des öffentlichen Raumes oder eine nachteilige Verkehrsumverteilung (motorisierter Einkaufsverkehr, ÖPNV, Wirtschaftsverkehr).

Dies und ein ruinöser Wettbewerb zwischen den vorhandenen Supermärkten und dem beantragten werden – unter Beachtung des städtischen Zentrenkonzeptes - durch den Gutachter verneint und ausgeschlossen.

Die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der vorhandenen Versorgungsstrukturen hat folgendes ergeben:

- Der Stadtteil Büberich weist erhebliche Versorgungsdefizite im lebensmittelbezogenen Angebot auf. Wichtige ergänzende Versorgungsstandorte für die Bübericher Bevölkerung sind in der Neusser Nordstadt und im Düsseldorfer Stadtteil Heerdthausen vorhanden.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet zeigt mit einem Saldo von 63 % erhebliche Kaufkraftabflüsse.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch - insbesondere im Ortskern Büberichs - oder in Nachbarkommunen sind aus Sicht der Gutachter auszuschließen.
- Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahе Versorgung der Verbraucher im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind ebenfalls nicht zu erwarten.
- Beide Lebensmittelbetriebe sind aufgrund der Beschränkung der Verkaufsflächen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch vereinbar.
- Für keinen bestehenden Wettbewerber werden Umsatzverlagerungen erreicht, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen.
- Insgesamt betrachtet wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters im Gewerbegebiet Hessenweg, bzw. durch zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Bübericher Süden verbessert.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca.14.413 qm	100 %
davon		
Gewerbegebiet	ca. 13.567 qm	94,1 %
private Grünflächen	ca. 740 qm	5,1 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 106 qm	0,8 %

Bodenordnende Maßnahmen

Die im Plangebiet liegenden gewerblichen Grundstücke gehören unterschiedlichen Eigentümern. Die Flächen sind über den Hessenweg erschlossen. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Soziale Maßnahmen

Da es sich um einen Bebauungsplan im Bestand handelt und kein Neubauvorhaben geplant ist, ist es nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem und in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Meerbusch - mit Ausnahme von allgemeinen Verwaltungskosten - entstehen nicht.

5.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für sonstige schutzwürdige Arten oder Biotope ergeben.

Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Der Bebauungsplan sichert mehrere klimawirksame Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf den geneigten bzw. Flächdächern der Gebäude ist die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen jederzeit möglich und zulässig. Die festgesetzte Grünfläche auf den Grundstücksfreibereichen hat klimaausgleichende Funktion. Dadurch können die klimatisch wirksamen Folgen von Stellplatzflächen (z.B. Aufheizen in den Sommermonaten) vermindert werden.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind weiterhin die auf die konkrete Umsetzung von zukünftigen Umbaumaßnahmen bezogenen gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung zu berücksichtigen. Neuplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen ist (ENEV09).

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) vorgegeben sind (z.B. mindestens 15% Deckung des Wärmebedarfs aus Solarthermie oder 50% aus Geothermie und Wärmeanlagen, oder zu 50% aus Kraft-Wärme Kopplungsanlagen, Möglichkeit der Kombination und Versorgung mehrerer Gebäude etc.).

Altablagerungen

Der Altstandort mit der Bezeichnung ME 0005 liegt im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube die in den 1970er Jahren mit Hausmüll und Bauschutt, Gewerbeabfall, Holz, Kohle, Schlacke, Glaswolle sowie Asche verfüllt wurde. Hierzu wurde nach Auskunft des Altlastenkatasterdatenblattes des Rhein-Kreises Neuss durch die Ingenieurgesellschaft mbH Dr. Ing. Steffen im November 1986 eine Gefahrenabschätzung und 1987 eine Sanierungsuntersuchung ausgeführt. Ergänzend wurde 1993 und 1996 eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt. Nach Aussage des Rhein-Kreises Neuss besteht aufgrund durchgeführter Vorortbeobachtungen und der Tatsache, dass die betroffenen Grundstücke zwischenzeitlich bebaut wurden, kein Handlungsbedarf. Eine Gesundheitsgefährdung oder -beeinträchtigung wird ausgeschlossen. Bei zukünftigen Umnutzungen und Tiefbauarbeiten wird eine gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten empfohlen.

Der Altstandort mit der Bezeichnung ME 0005 erstreckt sich dabei auch weiter nördlich und südlich außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der vorliegenden Gefahrenabschätzungen und neuerer Untersuchungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich ergeben.

6. Verfahren

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um die Bestandssicherung eines vorhandenen Gewerbegebietes handelt.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur ca. 15.000 m² beträgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren wird von den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

Meerbusch, den 1. Februar 2011

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

In Vertretung:

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Kirsten

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am _____ als
Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung,
Liegenschaften am _____ beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu
eigen gemacht.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des
Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom _____ vor. Die zu
den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen
Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Kirsten