

An die  
Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

## **Beratungsvorlage**

zu TOP 4.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 16. Juni 2010

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg**

- 4.1 Aufhebung des Einleitungsbeschlusses vom 15. April 2004**
- 4.2 Zustimmung zum erneuten Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem unbebauten Eckgrundstück Hessenweg/Römerstraße**
- 4.3 Zustimmung zum Gestaltungsplan**
- 4.4 Einleitungsbeschluss gem. § 12 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

#### 4.1 Aufhebung des Einleitungsbeschlusses vom 15. April 2004

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg vom 15. April 2004.

#### 4.2 Zustimmung zum erneuten Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem unbebauten Eckgrundstück Hessenweg/Römerstraße

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem im Antrag vom 8. Dezember 2009 dargestellten Vorhaben - der Errichtung eines Supermarktes auf dem unbebauten Eckgrundstück Hessenweg/Römerstraße in Meerbusch-Büderich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 - grundsätzlich zu.

Die erforderlichen städtebaulichen Leistungen können nur von einem Büro, in welchem ein/e in die Stadtplanerliste der Architektenkammer NRW eingetragene/r Stadtplaner/in für den Bebauungsplanentwurf verantwortlich zeichnet und welches Erfahrung in der Erstellung von Rechtsplanentwürfen nachweist, erbracht werden.

#### 4.3 Zustimmung zum Gestaltungsplan

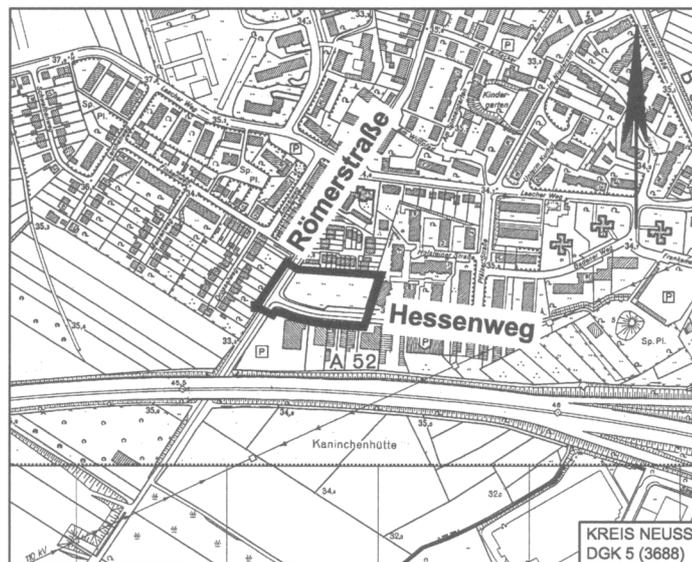
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Gestaltungsplan vom 26. März 2010 zu.

#### 4.4 Einleitungsbeschluss gem. § 12 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 991 bis Nr. 1011, Nr. 735 und Nr. 736 (Hessenweg) sowie tlw. die Römerstraße, Flur 35 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 48 und Nr. 62 außer Kraft.

#### **Begründung:**

Die Verwaltung hält die Änderung des bestehenden Baurechts, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, weiterhin für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist auf die vorhandene Altlast hinzuweisen. Am 26. Juni 2002 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften erstmals dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem unbebauten Eckgrundstück Hessenweg/Römerstraße in Meerbusch-Büderich zugestimmt. Nachdem der Eigentümer der Grundstücke mehrmals wechselte, konnte der Rat der Stadt den Einleitungsbeschluss erst am 25. März 2004 beschließen. Der damalige Aufstellungsbeschluss wurde am 15. April 2004 amtlich bekanntgemacht. Die Planung, die ebenfalls einen Discount-Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> vorsah, wurde der interessierten Bürgerschaft am 11. Mai 2004 im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes am Dr.-Franz-Schütz-Platz vorgestellt.

Nach diesem Verfahrensschritt wurde bekannt, dass der damalige Investor Konkurs anmelden musste und Ansprüche Dritter in einem Zwangsversteigerungsverfahren durchgesetzt werden. Am 5. Mai 2009 wurde das Verfahren beim Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt, in

welcher der jetzige Antragsteller die betroffenen Grundstücke ersteigerte.

Auf den als Anlage in Kopie beigefügten Antrag des Vorhabenträgers wird verwiesen.

Durch das Vorhaben kann weitere Kaufkraft an Meerbusch und Meerbusch-Büderich gebunden werden und ein Teil abgeflossener Kaufkraft zurückgeführt werden. Der geplante Supermarkt ist gut erschlossen und liegt günstig in Bezug zu seinem potentiellen Einzugsgebiet und Nahversorgungsbereich.

Dabei ist aber auch eine mögliche Störung der Zentrenfunktionen – und nur eine solche könnte wegen potentieller negativer städtebaulichen Auswirkungen relevant für eine Planungsentscheidung sein, zu untersuchen. 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 – unter Beachtung des städtischen Zentrenkonzeptes - wird in einer der Stadt vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der BBE Retail Experts, GmbH & CO. KG, Köln (siehe Anlage) jedoch verneint und ausgeschlossen.

Eine Lärmschutzuntersuchung sowie eine verkehrliche Untersuchung werden zurzeit erarbeitet.

Des Weiteren werden die notwendigen internen Abstimmungen durchgeführt.

Die erforderlichen städtebaulichen Leistungen werden durch das Stadtplanungsbüro Stadt-Land-Fluss, Bonn erbracht.

In dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der für das Plangebiet bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 weist ein Allgemeines Wohngebiet - WA -aus. Der hier geplante Discountmarkt ist im WA unzulässig, da es sich bei der beabsichtigten Nutzung nicht ausschließlich um einen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden handelt. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 13a durch Berichtigung angepasst. Dabei wird die Fläche für den Discountmarkt zukünftig als ein Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Lösung:**

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

Dr. Just Gérard  
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu TOP 4.1, 4.4:

**Stadt Meerbusch**  
 Dezernat III  
 Eing.: 11. Dez. 2009  
 weiter an:  
 FB 4 FB 5 FB 6 SB 11

**Stadt Meerbusch**  
 Poststelle  
 Eing.: 09. Dez. 2009

**Kubus GmbH**

**Fachbereich 4**

Kubus GmbH, Postfach 1251, 46362 Bocholt

Eing.: 14. Dez. 2009  
 4-61 4-63  
 weiter an: Ki

**Stadt Meerbusch - Der Bürgermeister**  
**Stadtplanung und Bauaufsicht**  
**Herr Kirsten**  
**Wittenberger Str. 21**  
**40668 Meerbusch Lank-Latum**

**Kubus GmbH**  
 Dinxperloer Straße 18-20  
 46399 Bocholt  
 Tel. 02871-48314  
 Fax 02871-48367  
 Deutsche Bank Bocholt  
 Konto-Nr.: 305 943 300  
 Bankleitzahl 428 700 77  
 Amtsgericht Coesfeld HRB 9093  
 Ust.Id.Nr.: DE.2250.36.347

*für  
 B.P.  
 Ki  
 14.12.09*

**Stadt Meerbusch**  
**Bauordnung**  
 14. Dez. 2009  
 FB 4-63

Datum : 8-12-2009  
 Projekt : Meerbusch, Hessenweg  
 Betreff : B-Planverfahren  
 Meerbusch Büderich /  
 Hessenweg

Uns. Zeichen : d/chkr-cvro  
 Projektnr. : KU0015  
 Per Fax :

Sehr geehrter Herr Dr. Gerard,  
 sehr geehrter Herr Kirsten,

zunächst vielen Dank für das freundliche und konstruktive Gespräch vom 02.12.2009, auf das ich hiermit gerne Bezug nehme.

Wie vereinbart stellen wir den Antrag auf Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den BP 10 Meerbusch Büderich – Hessenweg, um das erforderliche Planungsrecht für das von uns geplante Grundstück Meerbusch, Hessenweg gemäß der in der Anlage beigefügten Lageplan zu erlangen.

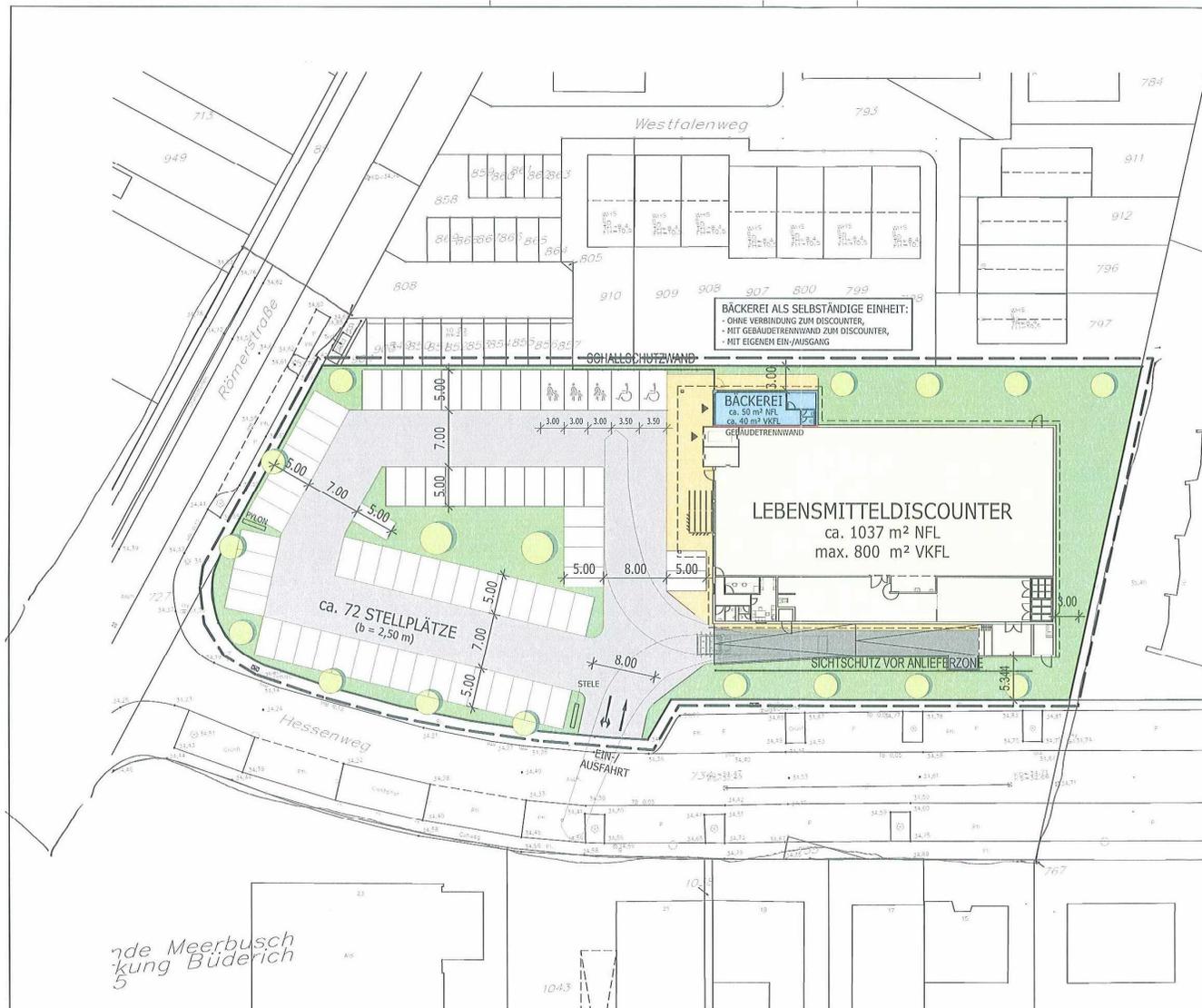
Anbei erhalten Sie desweiteren den Zuschlagsbescheid des Amtsgerichts Neuss zum Nachweis des Eigentumsübergangs des in Rede stehenden Grundstücks auf die Kubus GmbH.

Einer konstruktiven Zusammenarbeit sehen wir sehr gerne entgegen und wünschen Ihnen und Ihren Mitarbeitern ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für das Jahr 2010.

Mit freundlichen Grüßen

*Christian von Roda*  
 Kubus GmbH  
 Christian von Roda

Anlage:  
 Planung vom 24.09.2009, Lageplan  
 Zuschlagsbescheid vom 05.05.2009



nde Meerbusch  
kung Buderich  
5

| LEGENDE   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| KREIS   | : REHIN-KREIS NEUSS                   |
| GEMEINDE  | : MEERBUSCH                           |
| GEMARKUNG   | : BÜDERICH                            |
| FLUR  | : 35                                  |
| FLURSTÜCKE  | : 991 BIS 1011                        |
| GRÖSSE  | : ca. 4558 m <sup>2</sup>             |
| FLÄCHEN   |                                       |
|   | ca-ANGABEN                            |
| 1   | DISCOUNTER BGF 1121,68 m <sup>2</sup> |
| 2   | BACKSHOP BGF 59,13 m <sup>2</sup>     |
| 3   | GRÜNFLÄCHEN 1117,04 m <sup>2</sup>    |
| 4   | STELLPLÄTZE 917,50 m <sup>2</sup>     |
| 5   | GEHWEGE 191,44 m <sup>2</sup>         |
| 6   | RAMPE 129,81 m <sup>2</sup>           |
| 7   | FAHRWEGE 1022,63 m <sup>2</sup>       |
| 8   | GRUNDSTÜCK 4559,23 m <sup>2</sup>     |
| CRZ = $\frac{8 \cdot 3}{8} = \frac{4559 \cdot 1117}{4559} = 0,75$ |                                       |



DER LAGEPLAN IST BASIERT AUF EINE DIGITALE VORLAGE.

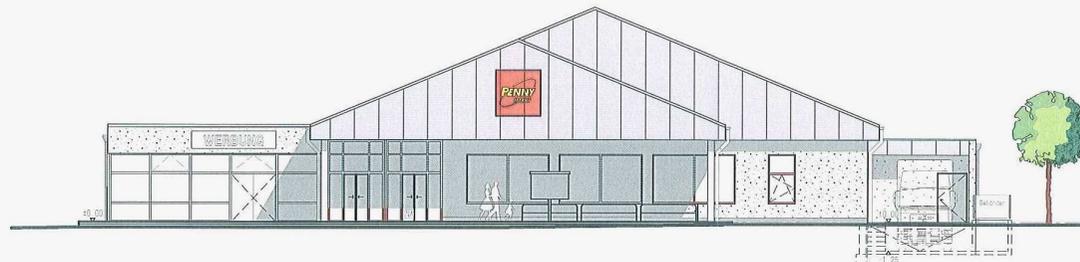
MEERBUSCH - HESSENWEG  
NEUBAU DISCOUNTER MIT BACKSHOP

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN  
ZUM VORHABENBEZOGENER B-PLAN

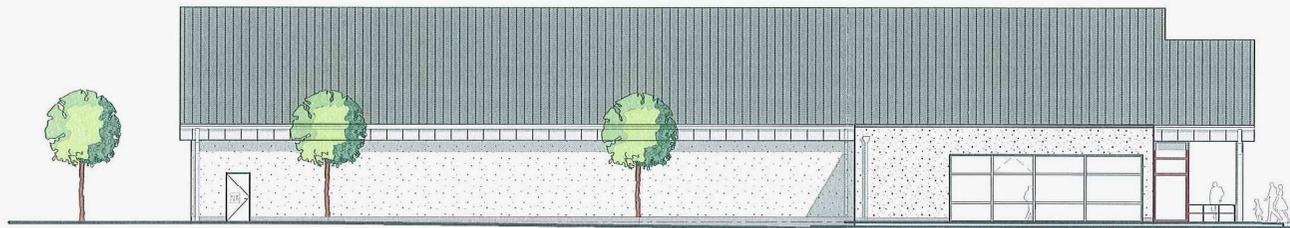
VARIANTE 4b

26-03-2010 HHas  
MASSTAB 1:500

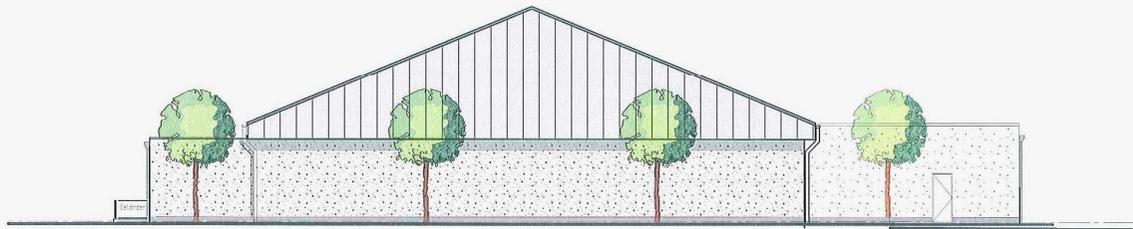
KUBUS GmbH  
Dinxperloer Str. 18-20  
46399 Bocholt



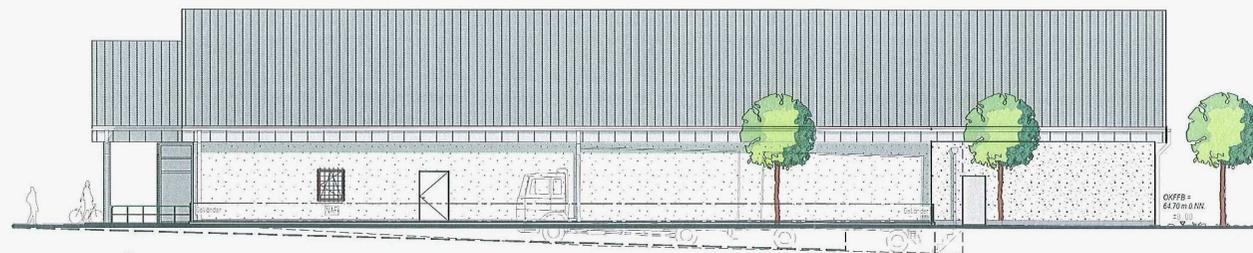
ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

MEERBUSCH - HESSENWEG  
NEUBAU DISCOUNTER MIT BACKSHOP

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENER B-PLAN VARIANTE 4b

ANSICHTEN

26-03-2010 HHas  
MASSTAB 1:500

**KUBUS GmbH**  
Dinxperloer Str. 18-20  
46399 Bocholt