

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.297 Hü

20. Oktober 2011

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 9.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
am 22. November 2011

Bebauungsplan Nr. 297, Meerbusch-Osterath, Gartenzentrum Krefelder Straße

9.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

9.2 Einordnung in die Planungsprioritäten

Beschlussvorschlag:

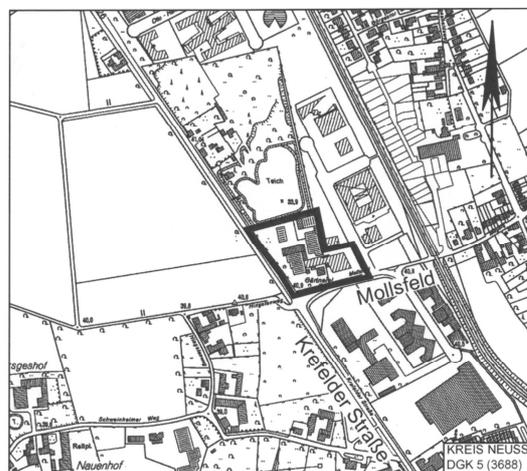
9.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

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 zur Zeit geltenden Fassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297, Meerbusch-Osterath, Gartenzentrum Krefelder Straße. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Ziel der Planung ist die Sicherung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartenzentrum“.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1252 und 1344 der Flur 2 der Gemarkung Osterath und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 außer Kraft.

9.2 Einordnung in die Planungsprioritäten

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, das Projekt der Planungspriorität C zuzuordnen.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat am 20. Mai 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept -EHZK- als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit ist es bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das EHZK empfiehlt u. a., die vorhandenen Gartenzentren in den Stadtteilen Büderich, Osterath und Ilverich planungsrechtlich zu sichern. Für den Standort Düsseldorf Straße in Meerbusch-Büderich liegt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan vor; für die Standorte Badendonker Straße in Meerbusch-Büderich und Obere Straße in Meerbusch-Ilverich liegen Aufstellungsbeschlüsse für Flächennutzungsplanänderungen (106. und 107.) und für Bebauungspläne (Nrn. 290 und 291) vor. Deren Verfahren ruhen, da auf Grund des inzwischen nicht mehr wirksamen § 24a LEPro die landesplanerischen Zustimmungen zu den FNP-Änderungen bislang nicht erteilt wurden.

Der Standort Krefelder Straße in Meerbusch-Osterath liegt im Gebiet des seit 8. März 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231. Für das dortige Gartenzentrum setzt dieser Plan Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Das Gartenzentrum war vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 231 vorhanden und auch damals bereits als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten, der im Gewerbegebiet zunächst nicht zulässig ist. Für Änderungen und Erweiterungen des bestandsgeschützten Betriebes waren in der Vergangenheit planungsrechtliche Befreiungen erforderlich, denen die Bezirksregierung Düsseldorf auf Grund der Bestimmungen des Einzelhandelserlasses zustimmen musste.

Einer neuerlichen – geringfügigen – Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Umnutzung einer kleinen Fläche im Gebäudebestand versagt die Bezirksregierung derzeit ihre Zustimmung, stellt sie jedoch in Aussicht, wenn die Stadt ihren Willen zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes dokumentiere.

Lösung:

Aufstellungsbeschlüsse belegen grundsätzlich den Planungswillen der Gemeinde. Die Bauleitplanverfahren für alle Gartenzentren sollen fortgeführt werden – auf FNP-Ebene ggf. in nur einem Verfahren für alle Standorte –, sobald die Ergebnisse eines noch zu beauftragenden, das EHZK ergänzenden Gutachtens für diese Branche vorliegen.

Um auch das Baugenehmigungsverfahren durch Zustimmung der Bezirksregierung abschließen zu können, schlägt die Verwaltung vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB sind gegeben.

In Vertretung

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu 9.1: