Stadt Meerbusch 26. April 2006
Der Bürgermeister
Projektgruppe Stadtentwicklung
Az.: 61.20.15 Gin/Ra

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **13.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 09.05.2006

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5078/25
- nördlich Willstätterstraße –
Gebiet zwischen der Hansaallee, der Schießstraße, dem Heerdter Friedhof, dem Gewerbegebiet an der Willstätterstraße und dem Grundstück der Firma Impress

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beschließt zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5078/25 der Stadt Düsseldorf folgende Stellungnahme:

Nach Durchsicht der überlassenen Unterlagen bestehen seitens der Stadt Meerbusch sowohl gegen die Ausweisung der Gewerbeflächen als auch die Ausweisung der SO-Gebiete „SB Warenhaus“ als auch „Bau- und Gartenmarkt“ grundsätzlich keine Bedenken. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet Meerbusch ergeben.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie sie die Stadt Düsseldorf mit der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit 14.000 m² Verkaufsfläche - wovon 1.000 m² zentrenrelevante Randsortimente enthalten sind - plant, ist im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszugehen. Die städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert und benennt folgende Auswirkungen:

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und
- auf den Naturhaushalt.

Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht der konkreten Nachweise, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

Zur Prüfung, ob durch das Vorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf andere Stadtteile Düsseldorfs oder Nachbargemeinden zu erwarten sind, hat die Stadt Düsseldorf eine Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten untersucht jedoch nur die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde

oder in anderen Gemeinden. Die sonstigen beispielhaft in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen wurden in diesem Gutachten nicht untersucht.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da durch die weitgehende Flächenbegrenzung zentrenrelevanter Randsortimente keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereich ausgelöst werden. Deshalb wurde die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 1.000 m² beschränkt und eine branchenbezogene Einschränkung der Verkaufsflächen für Zoobedarf (max. 500 m² VK), Hausrat (max. 400 m² VK), Wohnaccessoires (max. 200 m² VK) und Heimtextilien (max. 400 m² VK) festgesetzt. Gegen die Begrenzung dieser zentrenrelevanten Randsortimente auf 1.000 m² Verkaufsfläche bestehen seitens der Stadt Meerbusch Bedenken, da sie gegen den Einzelhandelserlass des Landes NRW verstößt. In diesem Punkt schließt sich die Stadt Meerbusch der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein vom 24. April 2006 an.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind ferner insbesondere die auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Vorhaben. Auswirkungen im Sinne einer Störung sind auch schon dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz überschreiten.
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere dann vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist bzw. das vorhandenen Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist.
Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist z.B. der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden.

Die schädlichen Umwelteinwirkungen, die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sowie die Auswirkungen auf den Verkehr sind im Rahmen der Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht untersucht worden. Seitens der Stadt Düsseldorf wurde lediglich eine Verkehrsuntersuchung vom Juli 1995 überlassen, die die verkehrlichen Auswirkungen der zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen untersucht hat. Die Verkehrsuntersuchung 1995 ging von folgenden Nutzungen aus:

- SB Warenhaus 8.200 m² VK,
- Fachmärkte ca. 12.400 m² VK,
- Büros 74.697 m² Bruttogeschossfläche sowie
- Gewerbe 5.507 m² Bruttogeschossfläche.

Für den Kinobereich wurden ca. 2.800 Plätze aufgeteilt auf 11 Kinosäle in Ansatz gebracht. Aufgrund dieser Nutzungen wurde zusätzlicher Quell- und Zielverkehr eines durchschnittlichen Werktages durch das Forum Oberkassel (Wege/Tag) für die einzelnen Nutzergruppen ermittelt:

- Kinobesucher 5.653
- Kunden 11.100
- Beschäftigte 1.055
- Sonstige Besucher 850
- Wirtschaftsverkehr 130 Wege/Tag

Unter Berücksichtigung der Aufteilung der Neuverkehre auf die Verkehrsträger MIV, ÖV, Fuß- und Radverkehr ergab sich als zusätzliches Kfz-Fahraufkommen (Kfz/Tag) im Ziel- und Quellverkehr von 7.887 für einen normalen Werktag bzw. 9.798 Kfz für einen normalen Samstag. Für einen zum damaligen Zeitpunkt noch gegebenen langen Donnerstag war sogar mit einem Kfz-Aufkommen von 11.391 Kfz gerechnet worden. Bei den weiteren Untersuchungen wurden vom Gutachter grundsätzlich zwei Erschließungssysteme für das geplante Forum Oberkassel entwickelt und untersucht.

1. Anbindung des Planungsraumes über eine Verlängerung der Böhlerstraße, direkt an die A 52,
2. den Anschluss der Böhlerstraße an die A 52 nicht voraussetzen.

Die erforderlichen Berechnungen wurden für den zum damaligen Zeitpunkt kritischen Zeitbereich (samstags 22 – 23 Uhr), der die größten verkehrlichen Auswirkungen bewirkt, durchgeführt. Dabei wurde unterstellt, dass eine bauliche Abgrenzung der 560 geplanten Stellplätze vorgenommen wird, so dass 40 % der Fahrten über die Hansaallee und 60 % der Fahrten über die Schießstraße

/Willstätterstraße abgewickelt werden sowie keine verkehrslenkenden Maßnahmen, z.B. Abbiegegebote an der Böhlerstraße vorgesehen werden. Bei Realisierung dieser Voraussetzungen würde durch das Forum Oberkassel erzeugte Quell-(302 Fahrten/Stunde) und Zielverkehrsaufkommen (258 Fahrten/Stunde) auf der Marienburgerstraße bzw. auf der Neusser Straße ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 212 Kfz im Querschnitt auslösen. Dies führt zum Ergebnis, dass die Marienburgerstraße, die beidseitig von Wohnbebauung geprägt wird, zusätzlich mit erheblichem zusätzlichen Verkehr belastet wird, was wiederum schädliche Umwelteinwirkungen auslöst.

Da das Gutachten Juli 1995 noch von erheblich geringeren Verkaufsflächen im großflächigen Einzelhandel (12.400 statt jetzt 14.000) einer geringeren Bruttogeschossfläche im Dienstleistungssektor (74.697 statt jetzt 120.000 m²) ausgegangen ist und die Umlegung auf das geplante Erschließungsnetz geändert wurde (Anteil des Verkehrsaufkommens auf der Hansaallee statt 40 % nunmehr nur noch 22 %) muss man feststellen, dass die Ergebnisse des Gutachtens vom Juli 1995 für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen nicht mehr relevant sein können. Vielmehr ist mit einer Finanzierung der Verlängerung der Böhlerstraße bis zur A 52 kurzfristig nicht zu rechnen und somit der Zeitpunkt der Realisierung nicht absehbar. Deshalb ist vorerst mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den Meerbuscher Straßen, insbesondere auf der Düsseldorfer Straße/Marienburger Straße/Neusser Straße nach Umsetzung der geplanten Nutzungen zu rechnen. Die Stadt Meerbusch fordert deshalb, die verkehrlichen Auswirkungen, die sich auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes (Stand 2005) ergeben, erneut gutachterlich untersuchen zu lassen.

Bereits in der Stellungnahme vom 8. März 2002 hat die Stadt unter Ziffer 2.6 wurde auf diese Problematik hingewiesen. Voraussetzung für die Realisierung jeglicher Nutzung im Planbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus war und ist für die Stadt Meerbusch die Sicherung der äußeren Erschließung über die verlängerte Böhlerstraße zwischen Krefelder Straße und Neusser Straße mit Anschluss an die A 52. Der Bebauungsplan darf deshalb erst dann abschließend als Satzung beschlossen bzw. Rechtskraft erlangen, wenn die verkehrliche Erschließung, d.h. die Anbindung, der verlängerten Böhlerstraße an die A 52 tatsächlich und baulich gesichert ist. Auch die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB ist bis zur Sicherstellung der äußeren Erschließung zurückzustellen.

Begründung:

Die Stadt Düsseldorf betreibt seit 1993 ein Bauleitplanverfahren für den im Betreff genannten Bereich mit der Zielsetzung, die ehemals durch stahlverarbeitende Industrie genutzten Flächen umzustrukturieren. In der bisherigen Planungshistorie des Bebauungsplanes „Nördlich Willstätterstraße“ haben sich die Planungsziele sukzessive fortentwickelt und verändert. Der städtebauliche Rahmenplan Düsseldorf-Heerdt sowie der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1998 sah großflächigen Einzelhandel mit Verkaufsflächen von insgesamt ca. 40.500 m² vor, wovon ca. 23.200 m² Verkaufsfläche auf ein Möbelfachmarktzentrum (Wohnemporium) entfiel. Von dem vorgesehenen Warensortiment sollten 10 % als zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden. Zu dem städtebaulichen Rahmenplan und dem Planentwurf hat die Stadt mit Schreiben vom 12. März 1998 bzw. 9. März 1999 Stellung genommen und Bedenken und Anregungen, insbesondere auch zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen vorgebracht.

Im Jahre 2000 hat die Stadt Düsseldorf wegen sich wandelnder Planungsziele den 1. Aufstellungsbeschluss aufgehoben und einen neuen (2.) Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser sah nunmehr eine vorrangige Ausweisung von Kerngebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet sowie Sondergebiet vor. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Stand 04.10.2001) hat die Stadt Meerbusch mit Schreiben vom 8. März 2002 Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt. Über die Anregungen der Stadt Meerbusch hat der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Düsseldorf mit Beschluss vom 18. Januar 2006 entschieden und gleichzeitig die erneute öffentliche Auslegung eines geänderten Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Grundlegende Zielsetzung der nun vorliegenden Planung ist nach wie vor eine städtebauliche Aufwertung des Umstrukturierungsgebietes zwischen Hansaallee, Willstätterstraße und Schießstraße sowie die Lösung der Immisssionskonflikte mit dem im Umfeld befindlichen und geplanten Nutzungen unter Beachtung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dementsprechend sollen im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf die Voraussetzungen für folgende Maßnahmen geschaffen werden:

- Neunutzung und Revitalisierung der Industriebrachen,
- Bestandssicherung und Entwicklungsspielraum für die vorhandenen gewerblichen Betriebe mit Rücksicht auf die nördlich der Krefelder Straße vorhandene bzw. geplante Wohnnutzung,
- Schaffung von Arbeitsplätzen überwiegend im Dienstleistungssektor,
- Errichtung eines Fachmarktes mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente,
- Ausschluss weiterer neuerer (zentrenrelevanter) Einzelhandelsbetriebe für das gesamte Plangebiet.

Das Fachmarktkonzept der Stadt Düsseldorf sowie der Rahmenplan Heerdt nennen den Bereich Hansaallee/Schießstraße als einen von fünf Fachmarktstandorten in Düsseldorf, auf die die Ansiedlung von Fachmärkten im Stadtgebiet beschränkt werden soll. Aus diesem Grund wird im Plangebiet ein Bau- und (Garten)-markt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsfläche von 14.000 m² planungsrechtlich festgesetzt. Das südlich der Willstätterstraße und entlang der Schießstraße gelegene SB-Warenhaus REAL soll in seinem Bestand gesichert werden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes bis zur Willstätterstraße soll das so bezeichnete „Forum Oberkassel“ entstehen. Dazu gehören das bereits an der Hansaallee realisierte Kinocenter sowie die zwei westlich davon gelegenen Bürogebäude. In dem südlich anschließenden Bereich bis zur Willstätterstraße sollen weitere Bürogebäude sowie der o.g. Bau- und Gartenmarkt mit max. 14.000 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Ergänzend hierzu ist ein 22-geschossiges Bürohochhaus vorgesehen, das in Verbindung mit einem großzügigen Stadtplatz einen Identifikationspunkt im Plangebiet schaffen soll. Im gesamten Bereich des Forums Oberkassel (einschl. der bereits beiden realisierten Gebäude) entstehen somit ca. 120.000 m² Brutto-Geschossfläche für Büros. Im östlichen, entlang der Schießstraße verlaufenden Bereich des Plangebietes sind gleichfalls Büronutzungen vorgesehen. Im Unterschied zu den Flächen des Forums wird dieses Gewerbegebiet jedoch nicht so stringend geordnet, um ausreichend Flexibilität, z.B. für die Ansiedlung von Handwerkerhöfen, zu belassen. Südlich der Willstätterstraße ist eine Standortsicherung und Entwicklung vorhandener, stahlverarbeitender Betriebe vorgesehen. Mittel- bis langfristig eröffnet der Bebauungsplan jedoch auch für diese Flächen die Option, auch an deren Stelle Büronutzungen anzusiedeln.
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz Hansaallee/Schießstraße/Willstätterstraße. Die innere Erschließung fußt auf einem halböffentlichen Wegenetz, dessen Rückgrat eine zentrale Erschließungsachse bildet, die westlich des Kinocenters an der Hansaallee beginnt, den Bereich in südwestlicher Richtung durchquert und auf die Willstätterstraße mündet. Der von den gewerblichen Nutzungen (Anlieferer, Beschäftigten, Kunden und Besuchern) ausgehende Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen soll nach den Aussagen in der Begründung zu 22 % über die Hansaallee und zu 68 % über die Willstätterstraße und damit auch zu einem Großteil über das Meerbuscher Stadtgebiet zur A 52 abgewickelt werden.

Die Stadt Düsseldorf hat mit Schreiben vom 17. März 2006 die Stadt Meerbusch über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nördlich Willstätterstraße vom 21. März 2006 bis einschließlich 25. April 2006 unterrichtet. Die Stadt Meerbusch hat nunmehr die Möglichkeit, im Rahmen der Abstimmung der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden nach Prüfung des Bebauungsplanentwurfes Anregungen vorzubringen.
Die Verwaltung hat bereits, vorbehaltlich der Beschlussfassung im APWL, eine Stellungnahme gegenüber der Stadt Düsseldorf abgegeben, da die öffentliche Auslegung am 25. April 2006 endete.

<u>Lösung:</u>

Die Verwaltung schlägt vor, zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Düsseldorf wie im Beschlussvorschlag dargestellt, Stellung zu nehmen.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter