Stadt M e e r b u s c h

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, „Im Bachgrund“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis, Planungsziel

2. Plangebiet
   - 2.1 Lage im Raum
   - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
   - 3.1 Bestand
     - Ortsbild und Nutzungen
     - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
     - Infrastrukturelle Situation
     - Erschließung / ÖPNV
   - 3.2 Regionalplan
   - 3.3 Flächennutzungsplan
   - 3.4 Bebauungsplan
   - 3.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept
   - 3.6 Meerbusch 2030 – Integriertes Stadtenwicklungskonzept

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

5. Planinhalte
   - 5.1 Festsetzungen
     - Art und Maß der baulichen Nutzung

6. Umweltbelange
   - 6.1 Natura 2000 Gebiete / Biotopkataster
   - 6.2 Wasserschutzgebiete
   - 6.3 Verzicht auf Umweltprüfung

Begründung

1. Planungserfordernis, Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Straßen „Auf den Steinen" und „Im Bachgrund" parallel zur „Düsseldorfer Straße" in zentraler Ortslage von Büderich. In der Umgebung befinden sich Wohngebiete und nutzungsgemischte Bereiche. Innerhalb des Gewerbegebiets wurden hochwertige Bürogebäude realisiert, die gemeinsam den „Office–Park–Büderich" bilden. In diesem ist ein fast vollständiger Besatz ohne nennenswerten Leerstand vorhanden. Insgesamt handelt es sich um einen homogenen und qualitativ hochwertigen Dienstleistungsstandort, in dem sich unter anderem IT-, Finanz- und Consulting- sowie Security- und Facility-Managementfirmen angesiedelt haben.
Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind derzeit auch Nutzungen zulässig, die nicht zu dem gewünschten städtebaulichen Konzept eines hochwertigen Business-Parks passen, wie Spielhallen und Bordelle sowie Einzelhandelsnutzungen. Durch diese würde der Charakter des Gebiets maßgeblich beeinträchtigt und die Qualität des Dienstleistungsstandorts gemindert werden. Im Plangebiet sind bei einer Bestandsaufnahme im „Office Park Büderich" keine Gewerbebetriebe wie Einzelhandelsnutzungen, Bordelle und bordellartige Einrichtungen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen oder Vergnügungsstätten festgestellt worden.

Aber auch andere bisher zulässige Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe oder Boarding-Häuser, sind an dieser Stelle konzeptionell nicht gewünscht, da sie bei einem vergleichsweise starken Publikumsverkehr nur eine geringe Zahl an Arbeitsplätzen bieten. Ziel des Bebauungsplans Nr. 51 BD war es mit dem Gewerbegebiet aufgrund der zentralen Lage hochwertige Dienstleistungsarbeitsplätze zu schaffen, um dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege" Rechnung zu tragen.

Städtebauliches Ziel ist es deshalb, den Bürostandort in seiner derzeitigen Qualität zu erhalten und dieses durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Aus diesem Grund sollen zukünftig im Wesentlichen nur die gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum, Umgebung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 12.000 m². Er wird über die Straße ‚Am Meerkamp' erschlossen, die durch ein Wohngebiet führt und nicht unmittelbar an die Düsseldorfer Straße angebunden ist. Östlich, südlich und westlich angrenzend befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, nördlich ist die Umgebung durch den Standort der freiwilligen Feierwehr als auch durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Düsseldorfer Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe Einzelhandelsnutzungen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie ein breites Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die städtischen Flächen, Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstücknummer 228, 229, 230, 241, 242, 323, 324, 325, 342 und 343. Er ist im Westen durch die Ostgrenze der Baugrundstücke an der Straße „Hohengrabenweg", im Norden durch die Südgrenze der Baugrundstücke an der Straße „Auf den Steinen", im Osten durch die Westgrenze der Baugrundstücke an der Straße „In der Meer" und im Süden durch die Nordgrenze der Baugrundstücke an der Straße „Am Meerkamp" sowie durch die Straßenverkehrsfläche „Am Meerkamp begrenzt. Der Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan eindeutig bestimmt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

Ortsbild und Nutzungen

Das Gewerbegebiet setzt sich aus sechs Solitärgebäuden zusammen, die gemeinsam den „Office-Park-Büderich" bilden. In den Solitären mit zwei Vollgeschossen, teilweise auch mit zusätzlichem Staffelgeschoss, sind unterschiedliche Unternehmen und Dienstleister ansässig, wie IT-, Finanz- und Consulting, sowie Security- und Facility-Managementfirmen. Aber auch eine Yoga-Schule hat sich angesiedelt.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat aufgrund von Lage, Größe und Zuschnitt für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Von einer Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen. Auch ist nicht anzunehmen, dass seltene Tierarten im Gebiet anzutreffen sind.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schule und Kindergarten als auch Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Hotels befinden sich teilweise in unmittelbarer Nähe, ansonsten in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung / ÖPNV

Über die Düsseldorfer Straße erreicht man in einer Entfernung von ca. 1800 m die Autobahnanschlussstelle „Büderich" der Autobahn A 52.

Die Haltestellen „Lortzingstraße", „Büderich Kirche", „Am roten Kreuz" und „Im Bachgrund" der Buslinien 828, 829 und 830 sowie die Linie SB51 binden das Plangebiet an den ÖPNV an. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 300 m und ca. 780 m.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan (RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet dar.

3.4 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich bestehen folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 51 BD (Gewerbegebiet)
- 2. vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 51 BD (Baureifmachung eines städtischen Grundstücks, Sicherung d. öffentlichen Erschließung)

Das gültige Planungsrecht setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977 für den Bereich südlich der freiwilligen Feuerwehr ein Gewerbegebiet (GE) fest. Diese Gebietsart lässt ohne zusätzliche Gliederung u.a. auch uneingeschränkt Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Bordelle, Sportanlagen, Tankstellen und Einzelhandelsbetrieb zu.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch (2010) ist gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
Das Plangebiet liegt außerhalb des für den Ortsteil festgelegten zentralen Versorgungsbereich. Dieser

befindet sich entlang der Düsseldorfer Straße mit seinen zwei Polen an der Dorfstraße und Deutschen Eck.

3.6 Meerbusch 2030 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Handlungsfelder und Ziele des Integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 wurden 2017 vom Rat der Stadt Meerbusch beschlossen und sind ebenso bei städtischen Planungen berücksichtigt.
Über die räumliche Nähe von Wohnort und Arbeitsplatz soll ein Beitrag zur Bindung von Steuereinnahmen sowie zur Verkehrsvermeidung geleistet werden. Zudem sollen die Zentrenbereiche als Wirtschaftsstandorte für Büro- und Dienstleistung in den Fokus gerückt werden.

4. Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD in Meerbusch- Büderich, Im Bachgrund wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da im Rahmen dieses Verfahrens lediglich eine Konkretisierung bestehender Festsetzungen erfolgt. Die darüber hinaus bereits bestehenden Festsetzungen bleiben weiterhin wirksam.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)

Zur Sicherung und Stärkung der zukünftigen Entwicklung des bestehenden, hochwertigen Dienstleistungsstandortes mit seinen etablierten Nutzungen soll deshalb insbesondere folgendes städtebauliches Ziel erreicht werden:

Sicherung und Stärkung der Ansiedlung von Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude durch den Ausschluss von

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Einzelhandel
- Bordellen und Bordellartigen Einrichtungen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

Um der Entwicklung eines hochwertigen Bürostandortes gerecht zu werden, sind lediglich Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Anlagen für gesundheitliche Zwecke stellen beispielsweise in Form von Angeboten der Rückengymnastik oder Meditation eine wertvolle Ergänzung für die Angestellten der Bürogebäude dar. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig, da sie einer Büro- und Dienstleistungsnutzung nicht widersprechen und als untergeordnete Nutzung gesehen werden.
Gewerbetriebe aller Art sind ausgeschlossen. Das Gebiet zeichnet sich heute bereits als etablierter Dienstleitungsstandort aus. Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Auch durch das Zulassen von nur, aufgrund der Nähe zur umliegenden Wohnbebauung, wohnverträglichem Gewerbe, könnte der gewünschte Gebietscharakter stark beeinträchtigt und aufgrund der für einen Gewerbebetrieb, notwendigen baulichen Anlagen der städtebaulich hochwertige und gewünschte Eindruck des jetzigen Gebietes gemindert werden.

So sind auch Beherbergungsbetriebe oder Boarding-Häuser sowie Gastronomiebetriebe an dieser Stelle konzeptionell nicht gewünscht, da sie ebenfalls nicht dem grundsätzlichen Charakter des Bürostandortes ‚Office-Park Büderich' entsprechen. Ziel ist es wohnungsnah (‚Stadt der kurzen Wege') eine große Anzahl von Büro- und Dienstarbeitsplätzen zu schaffen bzw. zu sichern. Zudem sind im Umfeld bereits Hotels an der Dorfstraße und am Deutschen Eck vorhanden.

Zur Sicherung und Stärkung des Standortes wird ebenso eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen.
Das Gebiet befindet sich außerdem außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) festgelegten zentralen Versorgungsbereichs für den Stadtteil Büderich. Dieser liegt entlang der Düsseldorfer Straße mit seinen beiden besondere Versorgungsschwerpunkte am Deutsches Eck und an der Dorfstraße.
Eine Neuansiedlung von Einzelhandel abseits dieser Achse bzw. der Schwerpunkte könnte zu einer strukturellen Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches führen. Negative Folgen könnten dann ein Funktionsverlust der zentralen Lagen bis hin zu Leerstand und Verödung des Stadtteilzentrums sein.

Zudem verfügt das Plangebiet nur über eine eingeschränkte leistungsfähige Anbindung mit nur einer Zufahrt über die Straße ‚Am Meerkamp' an das umliegende Straßennetz. Einzelhandelsbetriebe tragen jedoch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen bei.
Um zum einen die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes aufrecht zu erhalten, und zum anderen die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete nicht zu stören, werden deshalb publikumsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Dementsprechend sind auch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Einrichtungen sind unzulässig, da diese Nutzungen ebenfalls der städtebaulich gewünschten Qualität für das Gebiet widersprechen und es zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe für das direkt angrenzende Wohngebiet am Abend und in der Nacht kommen könnte. Auch soll das Einsetzen eines „Trading-Down" Effekts vorgebeugt werden.

Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe werden ebenso aufgrund des gewünschten Gebietscharakters ausgeschlossen. Durch ihre große Flächeninanspruchnahme, die von ihnen ausgehenden Belastung durch Lärm im Zuge des Zu- und Abfahrtsverkehrs teilweise auch schwerer Fahrzeuge und unter der Berücksichtigung der Lage und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz widersprechen sie den städtebaulichen Zielen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen, da ein entsprechender Bedarf an diesem Standort nicht besteht.

Der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets bleibt trotz der Ausschlüsse einzelner Nutzungen insgesamt betrachtet gewahrt.

6. Umweltbelange

6.1 Natura 2000 Gebiete / Biotopkataster

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine FFH- und Vogelschutz-Gebiete vorhanden.
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters NRW.

6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

6.3 Verzicht auf Umweltprüfung

Die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD Im Bachgrund erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden.