

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 191

Meerbusch – Osterath, Gewerbegebiet Breite Straße



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - *Gebietscharakter und Nutzungen*
 - *Erschließung / ÖPNV*
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan
3. **Planungsziel, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 5.2 Umweltauswirkungen
 - *Immissionsschutz*
 - *Landschaftspflege*
 - *Altstandorte*
 - *Sonstige wasserwirtschaftlichen Belange*
 - *Umweltverträglichkeitsprüfung*
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,4 ha und liegt im Norden des Stadtteils Osterath. Im weiteren nördlichen Verlauf schließt ein Mischgebiet und eine Wohnsiedlung sowie das dahinter liegende Gewerbegebiet Mollsfeld an. Des weiteren befindet sich östlich der Bahntrasse angrenzend ein Wohngebiet, westlich der Krefelder Straße schließt ein Gewerbegebiet an. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Stadtteilzentrum beträgt ca. 600 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Westen von der Krefelder Straße
- Norden von der Viehgasse
- Osten von der Deutschen Bahn
- Süden von der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 165

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Gebietscharakter und Nutzungen

Das Gebiet besteht zum größten Teil aus Gewerbebauten, die beidseitig der Breite Straße angebaut sind. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein verhältnismäßig kleines Mischgebiet sowie angrenzend eine kleine Grünfläche. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudestrukturen weist das Plangebiet zwei Bauabschnitte aus.

Im südlichen Abschnitt bis in Höhe der Gebäude Breite Straße Haus Nr. 12 / Nr. 13 dominieren die zwei- bis dreigeschossigen Gewerbebauten, die sowohl Werkstätten mit Lagerhallen als auch Büroflächen beherbergen. Die Bebauung, die um 1980 bis 1990 entstanden ist, wird durch Flachdächer und überwiegend Klinkerfassaden geprägt. Die Brachfläche im südöstlichen Abschnitt wird zur Zeit für Autoverkauf sowie als Parkplatz genutzt. Die Freiflächen sind in diesem Abschnitt versiegelt. Die Straßenbäume lockern den anonymen Charakter ein wenig auf.

Im nördlichen Abschnitt ist die überwiegend zweigeschossige Bebauung kleinteiliger und weist vereinzelt Wohnnutzung in den Obergeschossen aus. Das hier entstandene Branchenmix setzt sich aus Massagepraxis, Handwerker, Künstleratelier mit Wohnung und einer Autowerkstatt zusammen. Im nordöstlichen Randbereich, angrenzend an die Viehgasse sowie entlang der Krefelder Straße, sind zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude vorzufinden. Der Anteil an Grünflächen (Gartenland / Brachflächen) ist in diesem Abschnitt beidseitig der Breite Straße sehr hoch.

Im Gebiet standen zum Erhebungszeitpunkt (22. August 2003) augenscheinlich 4 Gewerbebauten sowie einige Teilflächen innerhalb von Gewerbeeinheiten leer.

Das Plangebiet weist auf der westlichen Straßenseite der Breite Straße einen Bestand von 26 Ahornbäumen aus, deren Fortbestand jedoch fraglich ist da sie auf dem Entwässerungskanal angepflanzt worden sind.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Breite Straße, die im Süden über die Straße Hoterheide an die Krefelder Straße/L476 anbindet. Im Norden erfolgt die Erschließung von der Gerhard-Bacher-Straße, der Straße Mollsfeld über die Viehgasse aus. Alle nördlich zulaufenden Straßen sind nicht an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Die Fahrbahnbreite der Breite Straße ist mit 6,00 m für den Begegnungsverkehr LKW/LKW ausreichend dimensioniert.

Den Besuchern sowie den Bediensteten der Firmen stehen auf privaten Flächen, in Form von Senkrechtparkständen vor und hinter den Gebäuden, ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Entlang der westlichen Straßenseite ist ein durchlaufender Fuß- und Radweg ausgebaut. Auf dieser Seite werden die Nebenanlagen zur Fahrbahn hin durch die o.g. Baumreihe optisch abgegrenzt.

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr lediglich weiträumig erschlossen. In einer fußläufig unattraktiven Entfernung von ca. 600 m wird das Gebiet von der Stadtbahnlinie U74 mit der Haltestelle „Görgesheideweg“ angedient. Des Weiteren wird das Plangebiet durch die Buslinie 832 mit der Haltestelle „Pestalozzistraße“ in einer ebenfalls unattraktiven Gehwegentfernung von ca. 500 m angedient.

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als Gewerbefläche, den nordöstlichen Teilbereich als gemischte Baufläche sowie den dort angrenzenden Bereich als Grünfläche dar.

2.3. Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er sichert die Flächenausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3. **Planungsziel, Planungserfordernis**

Das dem FNP entsprechende städtebauliche Ziel ist im Plangebiet weitestgehend verwirklicht. Im Laufe der Zeit haben sich nicht störende Gewerbe angesiedelt, störende konnten ausgesiedelt werden. Die Entwicklung auf den wenigen Freiflächen wird durch § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Aufgrund von Bauvoranfragen ist eine unerwünschte Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, die mit ihrer Zulassung die Bemühungen um die Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns konterkarieren würden, zu befürchten. Um jedoch diese unerwünschte Entwicklung zu beeinflussen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich das Ziel des Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten sicher gestellt.

Die städtebaulichen Ziele für den Stadtteil Osterath bestehen bezüglich des Einzelhandels und seiner Standorte darin, den im FNP dargestellten Mischgebieten – u. a. – die Funktion der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs zuzuweisen und damit dem Einzelhandel städtebaulich integrierte und somit tragbare Standorte anzubieten, die zudem für weite Kreise der Bevölkerung mittels aller Verkehrsträger gut erreichbar sind. Im vorliegenden Gewerbegebiet ist eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer oder ÖPNV-Nutzer nicht feststellbar; eine gute Erschließung ist nur für den motorisierten Individualverkehr und damit für einen nur eingeschränkten Kreis der Bevölkerung gegeben. Der nichtmotorisierte Teil der Bevölkerung hätte somit Qualitätseinbußen in der Erreichbarkeit der Läden für den täglichen und periodischen Bedarfs hinzunehmen, was dem Ziel des Bebauungsplanes widerspricht.

Der aufwändig, mit erheblichen öffentlichen Mitteln umgestaltete Ortskern Osteraths, sichert mit seinem Branchenmix zu großen Teilen die Versorgungsfunktion der Bevölkerung. Ein Abzug der Kaufkraft auf Standorte im Umfeld würde ein Ausbluten des Ortskerns bedeuten. Daraus folgt - wie in vielen Innenstädten in der Region und darüber hinaus erkennbar - ein unattraktives Image, das durch Leerstände verdeutlicht wird.

Unproblematisch im Hinblick auf die oben genannten Planungsziele sind diejenigen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die eindeutig kein zentren- oder nahversorgungsrelevantes Sortiment führen, wie z. B. ein Autohaus und ein Handelshaus für Kommunal- und Gartentechnik. Diese Art von Einzelhandelsbetrieben bleibt auch durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Über diese ausgeübten Nutzungen hinaus wird jedoch ein grundsätzlicher Anspruch auf Ausübung eines jeden Gewerbes an jedem Standort verneint. Dem öffentlichen Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Steuerung bestimmter Stadtstrukturen, hier insbesondere im Hinblick auf die o. g. städtebaulichen Ziele, wird Vorrang vor der uneingeschränkten Nutzung des Eigentums gegeben. Gerade auch unter dem Aspekt eines Strukturwandels innerhalb von

Gewerbegebieten sind angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe nach wie vor gegeben.

Da mit der Planung nur das dargestellte Planungsziel verfolgt wird und die übrige städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB gewährleistet ist, wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 (3) BauGB aufgestellt.

4. Planinhalte

Die Festsetzungen der Art der baulichen und sonstigen Nutzungen (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Grünfläche) entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Auf diese Weise werden die allgemeinen städtebaulichen Planungsziele im Gebiet, über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinaus, gesichert.

Die Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben wird mit der Ableitung aus den Planungszielen begründet.

Die Festsetzung der einzelnen ausgeschlossenen Einzelhandelssortimente orientiert sich an den Empfehlungen des so genannten Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 7. Mai 1996. Die dortige Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entspricht der generellen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Insbesondere macht sich der Bebauungsplan die Begriffserläuterungen zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu eigen. Die Liste wurde allerdings nicht uneingeschränkt in die textlichen Festsetzungen übernommen, sondern vielmehr mit dem – abgeleitet aus den Planungszielen – zu schützenden Sortimentsangebot des Versorgungsschwerpunkts Ortskern Osterath abgeglichen. Bei dem „zu schützenden Sortimentsangebot des Versorgungsschwerpunkts Ortskern Osterath“ geht es nicht um die Unterdrückung wirtschaftlicher Konkurrenz, sondern um städtebauliche Auswirkungen wie z. B. Leerstände von Ladengeschäften in Folge von Betrieben mit gleichen oder ähnlichen Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Das Ergebnis des Abgleichs ist die Zulassung bestimmter, das Ortskernangebot ergänzender Einzelhandelssortimente, die auf Grund ihres Flächenbedarfs nicht im kleinteilig strukturierten Ortskern unterkommen können, sowie die Nicht-Übernahme einzelner im Einzelhandelserlass aufgeführter Sortimente, da letztere im Ortskern weder anzutreffen sind noch von ihnen eine Gefährdung der Planungsziele erwartet werden kann, wenn sie in den vorliegenden Gewerbegebieten angesiedelt würden.

Durch die Ausnahmen von den Ausschlüssen können Trinkhallen oder Kioske der Versorgung der Gewerbegebiete dienen. Durch sie und durch Getränkemärkte, letztere allerdings nur bei entsprechendem Nachweis im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO, sowie durch Auto- oder Möbelhäuser werden die Planungsziele nicht unterlaufen.

Die Beschränkung des Randsortiments bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, hier bei den zulässigen Auto- oder Möbelhäusern, auf 5 % der Verkaufsfläche anstelle der im oben genannten Einzelhandelserlass indirekt empfohlenen und andernorts möglicherweise üblichen 10 % wird mit der Besonderheit der weiterhin städtebaulich erwünschten, vielfältigen Struktur des Einzelhandels im zentralen Bereich von Osterath, dem Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils, begründet. So würden z. B. 10 % der Verkaufsfläche eines an der unteren Grenze zur Großflächigkeit (700 m²) liegenden Einzelhandelsbetriebes 70 m² ausmachen und damit eine Größenordnung erreichen, die überwiegend vorhandene kleinteilige Geschäftsstruktur im Ortskernbereich mit ihren teilweise sehr geringen Verkaufsflächengrößen in ihrer Existenz gefährden kann. Dies gilt um so mehr für Einzelhandelsbetriebe mit größeren Verkaufsflächen als 700 m², wie sie insbesondere bei Möbelhäusern mit den ihnen typischen Randsortimenten angenommen werden kann, da die typischen Randsortimente eines Möbelhauses in nahezu jedem Fall eine starke Zentrenrelevanz besitzen. Bei einem Anteil eines Randsortiments von 5 % an der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des als Versorgungsschwerpunkt dienenden Ortskerns tritt diese Gefahr erst später ein. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes und unter Anerkennung der Tatsache, dass Möbelhäuser aber auch Randsortimente anbieten müssen, um in der Konkurrenz zu anderen Wettbewerbern bestehen zu können, bildet die gewählte Grenze einen abgewogenen Mittelweg.

Die Beschränkung der Verkaufsflächen von Kiosken oder Trinkhallen wird damit begründet, dass einerseits von deren Sortimenten, die überwiegend der Deckung des Lebensmittel- und Zeitschriftenbedarfs zuzurechnen sind, in Verbindung mit ihrer maximalen Größe von 50 m² keine Gefährdung der oben ausgeführten Kleinteiligkeit vieler Läden im Ortskern von Osterath ausgeht; andererseits kann ein Kiosk oder eine Trinkhalle dieser beschränkten Größenordnung der Versorgung des Gebiets, das hier als das Gewerbegebiet Breite Straße zu definieren wäre, dienen. Die Beschränkung der Verkaufsfläche schließt im übrigen angeschlossene Lagerflächen, z. B. für Pfandleergut, nicht aus.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Da Bauvorhaben künftig nach § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt werden, kann nur im Einzelfall geprüft werden, ob städtebauliche Auswirkungen relevant sind.

5.2 Umweltauswirkungen

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die klassifizierte Straße L 476 (Krefelder Straße). Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Stadtbahnlinie sowie der Eisenbahn.

Erforderlichkeit, Art und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen werden in den Einzel- und Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB geregelt.

Landschaftspflege

Baurechte nach § 34 BauGB (in Verbindung mit § 30 (3) BauGB) bedingen keinen landschaftspflegerischen Ausgleich.

Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich diverse Altablagerungen und Altstandorte, die zum Teil noch nicht untersucht wurden. Im Altlasten-Verdachtsflächenkataster des Rhein-Kreises Neuss vom Dezember 1998 sind die Altablagerungen Me 235, Me 238, Me 245, Me 255, Me 269 verzeichnet. Diese Flächen wurden bereits untersucht. Lt. Kataster besteht bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf.

Des Weiteren sind die Altstandorte Me 257, Me 280 und Me 303 aufgeführt. Für die beiden erstgenannten Flächen liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Der überwiegende Teil der im Kataster des Rhein-Kreises Neuss erfassten Standorte ist bebaut oder versiegelt, insbesondere die noch nicht untersuchten Altstandorte Me 257, Me 280 und Me 303.

Deshalb sind bei Baumaßnahmen (Erdarbeiten) im Bereich dieser Verdachtsflächen (gemäß Auskunft des Rhein-Kreis Neuss) Bodengutachten zu erstellen.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone W III B der Gewinnungsanlage Lank-Latum.

Nach § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf Grund der dargelegten Umweltsituation und des Inhalts der Bebauungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder deren Vorprüfung nicht erforderlich.

5. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 27. September 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 25. Februar 2004 bis 11. März 2004 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18. Februar 2004.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung am beraten und entschieden.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Meerbusch, den 28. Juni 2004

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Bereich Planung

In Vertretung:

gez. Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 7. September 2004 bis einschließlich 7. Oktober 2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 8. Oktober 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 16. Dezember 2004 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 17. Dezember 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Hüchtebrock