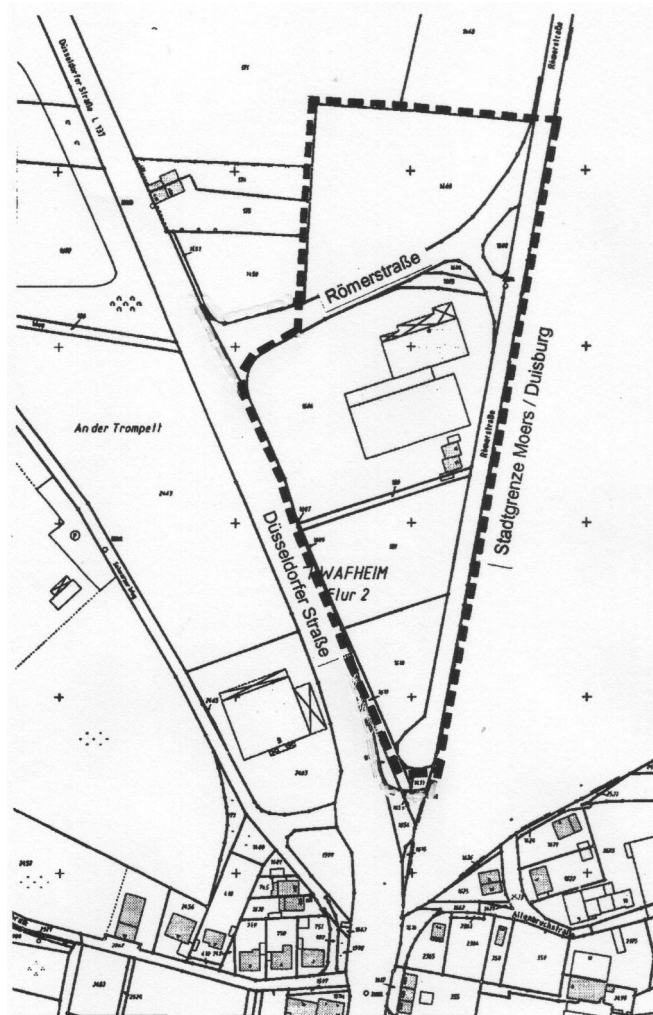


## Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 313  
der Stadt Moers, Schwafheim - Düsseldorfer Straße/Römerstraße -



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313

Stadtplanungsamt  
Moers, den 09.11.2007

## **1. Bestehendes Planungsrecht**

Nach mehreren Betriebserweiterungen in den Jahren 1993, 1996 und 1999 plante die Gärtnerei Schlößer im Jahre 2002 erneut eine Erweiterung des Betriebes und der Verkaufsflächen.

Aus diesem Grund wurde zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens der Bebauungsplanes Nr. 313 aufgestellt, der im November 2005 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ sowie als Bestandteil des Sondergebietes Flächen für den Außenverkauf, Ausstellung und Mustergärten und überbaubare Flächen fest.

Außerdem enthält der Bebauungsplan u. a. textliche Festsetzungen zur maximalen Gesamtverkaufsfläche von 11.000 qm.

Um eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels und der Nahversorgung zu vermeiden ist in den textlichen Festsetzungen das zulässige Sortiment einerseits über nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (gartencenterspezifisches Kernsortiment), andererseits über zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment definiert. Entsprechend den Vorgaben des LEPro, des GEP und des Einzelhandelserlasses sind die Sortimente des Gartencenters festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter) mit den in Gartencentern vorhandenen nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten als gartencenterspezifisches Kernsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.300 m<sup>2</sup> und zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m.<sup>2</sup>

Die zulässigen Sortimente sind in einer Liste aufgeführt.

Außerdem ist zur Erhöhung des Erlebniswerts für die Kunden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „Innenverkauf“ eine ergänzende Gastronomie (Bistro/Cafeteria) mit einer maximalen Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> textlich festgesetzt.

## **2. Planungsanlass, Planungsziel, Inhalt der Änderung**

Verkaufsfläche:

Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass die damals geplante Verteilung der Flächen (Lager, Verkauf, Ausstellung und Mustergärten) nicht mehr praktikabel ist.

Als Lösung für einen optimierten Betriebsablauf beantragten die Betriebsinhaber eine Erweiterung der Verkaufsfläche.

Der Betrieb verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche (Innen- und Außenverkauf) von 8.823 qm.

Eine Erweiterung bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm ist somit grundsätzlich noch möglich.

Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich soweit realisiert, dass für eine ebenerdige Erweiterung der Verkaufsfläche lediglich die noch nicht genutzten überbaubaren Flächen innerhalb der privaten Gärten der Betriebsinhaber zur Verfügung stehen.

Von Seiten der Betreiber besteht allerdings der Wunsch diese gärtnerisch hochwertig angelegten Flächen vorerst nicht in den Betriebsablauf einzubeziehen.

Eine weitere Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung könnte evtl. durch Verringerung von innerhalb des Betriebes angeordneten Abstell- und Lagerflächen erreicht werden.

Eine Verringerung der Lagerflächen ist jedoch nicht möglich, da die derzeitigen Flächen schon jetzt völlig ausgelastet sind.

Als Lösung bietet sich letztendlich an, die Sondergebietsflächen für Ausstellung/Mustergärten auch als Verkaufsfläche zu nutzen. Hierfür ist allerdings die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dieser Änderung vergrößert sich die Verkaufsfläche des Gartencenters um 1.475 qm auf insgesamt 10.298 qm.

Damit liegt die Verkaufsfläche noch unter der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 11.000 qm. Auch im Falle einer späteren Erweiterung um die Flächen innerhalb der privaten Gärten (ca. 442 qm) würde der festgesetzte maximal zulässige Wert nicht überschritten.

Zusätzliche Zuwegungen und Zufahrten von der alten Römerstraße aus sind mit dieser Änderung nicht verbunden, so dass eine Verschlechterung der Lärmemissionen auf die Nachbarschaft durch den zusätzlichen Außenverkauf nicht zu erwarten sind.

Die Festsetzungen zum nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment sowie zum zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Nebensortiment gelten unverändert auch für diese zusätzliche Außenverkaufsfläche.

#### Ergänzende Gastronomie, Bistro/Cafeteria

Zur Erhöhung des Erlebniswerts für die Kunden ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Innenverkaufsflächen eine ergänzende Gastronomie (Bistro/Cafeteria) mit einer maximalen Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> sowie eine kundenorientierte Kinderbetreuung/Spielbereich als mögliche Nutzung festgesetzt.

Seit der Inbetriebnahme des Cafes hat sich herausgestellt, dass neben der Qualität der Speisen und Getränke, der Freundlichkeit des sachkundigen Personals und des Preis/Leistungsverhältnisses auch das Ambiente von entscheidender Bedeutung ist.

Aus diesem Grund bitten die Betreiber des Gartencenters die zulässige Fläche für den Gastronomiebereich Bistro/Cafeteria auf 200 qm zu vergrößern. Damit sollen großzügigere Platzverhältnisse erreicht werden um eine lockere Bestuhlung mit entsprechenden Abständen zwischen den Tischen anbieten zu können.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen eine geringfügige Erweiterung der Flächen für das Bistro/Cafeteria grundsätzlich keine Bedenken.

Da mit der Vergrößerung lediglich eine qualitative Verbesserung angestrebt wird, soll dem Wunsch entsprochen werden und die textliche Festsetzung zum Cafe geändert werden.

Jedoch sollte sich die Vergrößerung des Bistros der Nutzung des Sondergebietes „Gartencenters“ auch weiterhin eindeutig als ergänzende Funktion unterordnen.

Aus diesem Grund soll, um dem Wunsch der Betreiber entgegen zu kommen, die maximal zulässige Fläche für eine ergänzende Gastronomie von derzeit 100 qm auf 200 qm geändert werden.

Der Charakter des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter wird durch die Ergänzung Außenverkauf auf der Fläche Ausstellung/Mustergärten und durch die Vergrößerung der Gastronomie, Bistro/Cafeteria nicht verändert.

Außerdem sind durch die Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Stellplätze:

Das Gartencenter verfügt derzeit über 246 feste Stellplätze und 18 Bedarfsstellplätze. Bei einer Bedarfsermittlung von 1 St je 50 qm Verkaufsfläche ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 206 Stellplätzen.

Eine Erweiterung der der vorhandenen Stellplatzanlage ist somit nicht erforderlich.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 313 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der ergänzenden Gastronomie sowie für die Erweiterung der Außenverkaufsfläche und damit eine Optimierung des Betriebsablaufes geschaffen werden.

Der Bereich der Erweiterung der Außenverkaufsflächen innerhalb der Ausstellung/Mustergärten wie auch die Flächen für die Vergrößerung der Gastronomie sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 im Landschaftspflegerischen Begleitplan bereits vollständig bei der Bewertung mit 0 ÖWE in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden.

Die Vergrößerung der ergänzenden Gastronomie hat ebenfalls keine Auswirkungen auf die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, da sich diese Vergrößerung ausschließlich innerhalb der jetzt schon überbaubaren Flächen befindet.

Eine weitere Abwertung der Flächen und somit eine zusätzliche Ausgleichserfordernis lässt sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht ableiten.

Darüber hinaus gilt auch für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes die Aussage des LBP, dass klimatisch und lufthygienisch wirksame Funktionen sowie auch Erholungsfunktionen aufgrund der Vorbelastung des Raumes nicht beeinträchtigt werden.

### **3. Verfahren**

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen außerdem gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen o. g. Voraussetzungen kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß Baugesetzbuch in der Fassung von Januar 2007 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 313 eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Außerdem kann gem. § 13 (3) von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Stadtplanungsamt  
Moers, den 09.11.2007