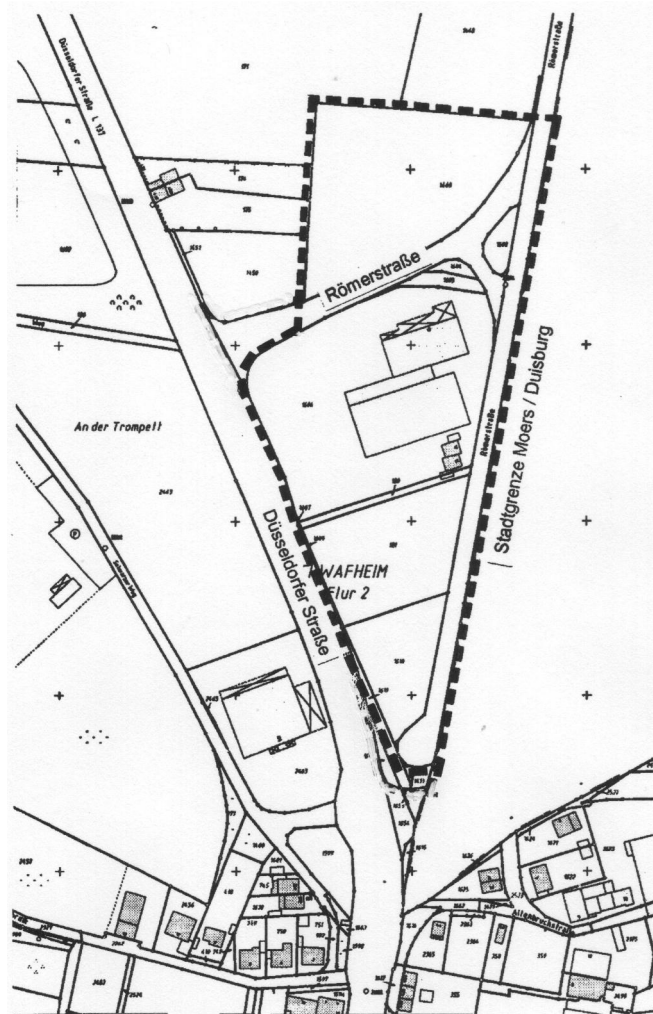


Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 313
der Stadt Moers, Schwafheim - Düsseldorf Straße/Römerstraße -



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313

Stadtplanungsamt
Moers, den 18.12.2009

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 qm und zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm.

Die zulässigen Sortimente sind in einer Liste aufgeführt.

2. Planungsanlass, Planungsziel, Inhalt der Änderung

Verkaufsfläche:

Nach der Umbau- und Erweiterungsphase wurde im Jahr 2008 mit der 1. vereinfachten Änderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen um die mit der Zweckbestimmung Ausstellung/Mustergärten festgesetzte Fläche auch als Verkaufsfläche nutzen zu können sowie das Bistro/Cafeteria auf 200 qm vergrößern zu können

Zwischenzeitlich wurden auch diese mit der ersten vereinfachten Änderung verfolgten Ziele realisiert.

Nunmehr stellt sich heraus, dass die auf der Außenverkaufsfläche gelagerten Waren sehr unter den Witterungseinflüssen leiden und deshalb einer schnellen Wertminderung unterliegen. Da eine Verlagerung der Ware an eine andere Stelle des Betriebes ist aus Gründen des Betriebsablaufes nicht möglich ist und ein Verzicht dieser Warengruppen zudem zu einer Schwächung des Betriebes führen würde ist beabsichtigt, diese Außenverkaufsfläche zu überbauen. Die Überbauung der Außenverkaufsfläche trägt damit auch zur Standortsicherung des Betriebes bei.

Um dem Anliegen des Betriebsinhabers entgegenzukommen zu kommen soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass für den in Frage kommenden Bereich durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter festgesetzt wird. Die Überbauung der Außenverkaufsfläche trägt damit auch zur Standortsicherung des Betriebes bei.

Der Betrieb verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche (Innen- und Außenverkauf) von 10.298 qm. Da in dieser Fläche bereits die Fläche des Außenverkaufs/Ausstellung/Mustergärten enthalten ist, die der Betreiber überbauen möchte, vergrößert sich die Verkaufsfläche durch die nun beabsichtigte 2. vereinfachte Änderung nicht.

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

Die Fläche wird jetzt schon als Außenverkaufsfläche genutzt und dem entsprechend von den Kunden des Gartencenters frequentiert. Eine zusätzliche Zuwegung zur alten Römerstraße wird nicht erforderlich, so dass eine Verschlechterung der Lärmemissionen auf die Nachbarschaft durch die Überbauung der Außenverkaufsfläche nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzungen zum nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment sowie zum zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Nebensortiment gelten unverändert auch für diese überbaubare Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter (Innenverkauf).

Ebenso das Maß der baulichen Nutzung mit einer Firsthöhe von maximal 8,00 m wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und gilt damit auch für die neue überbaubare Fläche.

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.

Da sich durch die 2 vereinfachte Änderung die Gesamtverkaufsfläche nicht verändert ist eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage nicht erforderlich.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Mit der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 313 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung der Außenverkaufsfläche/Ausstellung/Mustergärten geschaffen werden.

Der Bereich der Außenverkaufsfläche/Ausstellung/Mustergärten ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 im Landschaftspflegerischen Begleitplan bereits vollständig bei der Bewertung mit 0 ÖWE in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden.

Eine weitere Abwertung der Flächen und somit eine zusätzliche Ausgleichserfordernis lässt sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes somit 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 zur Zeit gültigen Fassung 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 18.12.2009