

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.20.01/110 Ki

20. Oktober 2011

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 4.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
am 22. November 2011

110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

Am 11. Mai 2011 fand auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eine Bürgerversammlung statt.

Der Vorentwurf der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten, hat anschließend vom 12. Mai 2011 bis einschließlich 19. Mai 2011 öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten und als Anlage in Kopie beigefügten Äußerungen vorgebracht.
Ebenso liegt das Protokoll der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2011 bei.

Über die eingegangenen Äußerungen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB <i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>		<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Einwender Nr. 1

Sammelschreiben vom Datum: verschiedene 2011

47 Einwender

110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten

Hier: Widerspruch gegen die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches in Meerbusch Osterath.

Hiermit beantrage ich, den zentralen Versorgungsbereich für Osterath nicht auf den Bereich östlich der Bundesbahn auszuweiten, sondern in der vom GMA- Gutachter vorgeschlagene Begrenzung durch die Bahnlinie zu belassen.

Begründung:

Die jetzige Planung mit der Ausweitung auf den Bereich östlich der Bundesbahn dient lediglich dem Bau eines 4100 qm großen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes ('Frischemarkt'). Dieser wird den Osterather Ortskern in seiner vorhandenen Struktur zerstören.

Das durch den Frischemarkt verursachte und zu erwartende Verkehrsaufkommen von zusätzlich mehr als 4000 PKW/Tag belastet die Straßen Meerbuscher Str., Winkler Weg, Strümper Str. und Bahnhofsweg und führt zu einer deutlichen Verschlechterung der Verkehrssituation in Osterath und zu einer erheblichen Verschlechterung der Lebensqualität.

Die vom Frischemarkt ausgehenden negativen Auswirkungen auf den Ortskern Osterath sind so massiv, dass ein Festhalten an der Planung unverantwortlich ist.

Ich bitte daher die Planung dahingehend abzuändern, dass der östlich der Bahnlinie liegende Bereich aus dem zentralen Versorgungsbereich für Osterath ersatzlos gestrichen wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Meerbusch wurde in einem aus Vertretern der Politik, Verwaltung, des örtlichen Einzelhandels, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes, der IHK, der Bezirksregierung und der GMA besetzten projektbegleitenden Arbeitskreis diskutiert.

Im Juli 2009 wurde das Konzept fertig gestellt und in den öffentlichen Gremien der Stadt vorgestellt.

Das Konzept gründet auf die Ergebnisse und Empfehlungen der GMA-Untersuchung und berücksichtigt bzw. integriert die Beschlüsse des Rates der Stadt Meerbusch. (siehe. www.meerbusch.de / Stadtplanung / Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

In seiner Sitzung am 20. Mai 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch – einschließlich der Abweichungen – als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar.

Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung bezügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenerweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Einwender Nr. 2

Am Gutort
40670 Meerbusch

Schreiben vom 15.5.2011

Einwendungen gegen die geplante Bebauung des Ostara-Geländes

ich erhebe hiermit - auch im Namen meiner Familie - Einwendungen gegen die geplante Bebauung und Nutzung des Ostara-Geländes.

Der geplante Frischemarkt stellt nicht nur eine Bedrohung des Einzelhandels im Ortskern Osterath dar, sondern die sowieso bestehen-

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In seiner Sitzung am 20. Mai 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch – einschließlich der Abweichungen – als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen.

Der Beschluss (Variante A) beinhaltet zur Ergänzung und Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

den Verkehrsprobleme werden sich erheblich verstärken, angesichts des erhöhten Pkw-Aufkommens für den großen Frischemarkt. Die Lage an der Meerbuscher Straße Abzweigung Wienenweg und an der Strümpfer Straße Abzweigung Winklerweg stellt sich bereits jetzt insbesondere am Spätnachmittag so dar, dass ein Abbiegen in den Winklerweg aus Fahrtrichtung Strümp oder aus Fahrtrichtung Boverit kommend in den Wienenweg nicht möglich ist, weil sich der Verkehr von den geschlossenen Schranken zurückstaut. Ohne eine Lösung der Verkehrsprobleme sollte die Planung keinesfalls verwirklicht werden.

Wie eingangs schon erwähnt, ist auch der Einzelhandel im Ortskern bedroht. Zur Zeit kann man im Ortskern alle Besorgungen zu Fuß erledigen. Sollte der Rewe-Markt dem Verdrängungswettbewerb nicht standhalten, wäre im Ortskern keine Möglichkeit zum Einkauf von Lebensmitteln mehr. Dieses wäre auch von großem Nachteil für die übrigen Geschäfte.

Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie folgende Begründung:

Beabsichtigt ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 4100 m². Nicht auszuschließende negative städtebauliche Auswirkungen auf den westlich der Bahn vorhandenen Ortskern Osteraths werden dabei in Kauf genommen.

Der Rat der Stadt lehnt die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 indirekt beantragte Ausweitung des Nebenversorgungszentrums über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 266 hinaus ab.

Unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt - die vorgesehene Aufhebung der niveaugleichen Bahnübergänge, die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 240 Wohneinheiten und wohnungsnahen Arbeitsplätzen östlich der Bahn, der geplante Ausbau eines ÖPNV-Halteschwerpunktes mit aufgewertetem Bahnhofsumfeld sowie die Planung eines West-Ost-Grünzuges, der den Rathauspark an das neue Baugebiet fußläufig anbindet und bei Weiterführung künftig als vernetztes grünes Band das Osterather Zentrum mit den Freiflächen „An der Gemeinde/Hoterheide“ verbindet - wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in Form eines so genannten Frischemarktes, dessen wesentliches Merkmal in einem gegenüber konventionellen Lebensmittel-Filialisten besonderen Präsentationskonzept besteht, mit einer u. a. daraus resultierenden max. Verkaufsfläche von 4100 m² befürwortet und der Zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Osterath für diesen Zweck erweitert.

Erläuternd ist auszuführen, dass das Gutachten der GMA für das Zentrum (Nebenversorgungszentrum) Osteraths auf Grund der anzutreffenden Kleinteiligkeit der Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen empfiehlt, die künftige Entwicklung auf eine Stabilisierung und bestanderhaltende Maßnahmen zu legen. Das in der östlichen Randlege des Stadtteils gelegene ehemalige Betriebsgelände der Firma Ostara böte dabei keine geeigneten Standortrahmendaten für eine Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Gutachten der GMA hatte zur Aufgabe, die faktisch nachweisbaren, stadthistorisch geprägten Zentrenbereiche aufzuzeigen. Die tatsächlichen Versorgungsbereiche waren zu definieren, um eine Zentrenorientierung zu stärken. Aufgabe des Gutachtens war es nicht, ein konkretes Vorhaben zu bewerten. Ebenso war es nicht Aufgabe des Gutachtens, die Verfügbarkeit von Flächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu ermitteln. Entsprechend enthält das Gutachten der GMA auch keine Auswirkungsanalyse für den bisher geplanten „Frischemarkt“. Selbstverständlich wurden dem Gutachter alle aktuellen Ansiedlungswünsche und die jeweiligen Einzelfall-Gutachten vor Erstellung des gesamtstädtischen EHZZK zur Verfügung gestellt. Im Fazit des GMA-Gutachtens wird dann die Aussage getroffen, dass aus städtebaulicher Sicht mit der Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchsmarktes auf dem Ostara-Gelände mit ca. 4100 m² Verkaufsfläche eine städtebauliche Gefährdung des Versorgungszentrums Osterath bestehe.

Dies bedeutet, dass bei einem möglichen Verlust – z. B. des REWE-Marktes als Frequenzbringers im Ortskern am Bommershöfer Weg – eine tragende Säule der Zentralität

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

und Stadterhaltung wegfielen und sich unmittelbar hierdurch auch die Laufkundschaft für die unmittelbar benachbarten kleineren Einzelhandelsgeschäfte verringert. Die städtebaulichen Auswirkungen können dabei folgende Ausprägung aufzeigen: Es kann dazu führen, dass das Ortszentrum weniger belebt ist, eine Bündelung mit anderen zentralen Einrichtungen im Ortszentrum nicht mehr erreicht werden kann, die Erhaltung und Entwicklung der Stadtgestalt nicht im gewünschten Maße gewährleistet werden kann (Stichwort: Ortskernsanierung, Leerstände, Nutzung durch 1 €-Läden, Verlust von Ladenlokalen durch Umnutzung, „trading-down-Effekte“), dass sich die Attraktivität des öffentlichen Raumes verschlechtert sowie eine nachteilige Verkehrsumverteilung (motorisierter Einkaufsverkehr, ÖPNV, Wirtschaftsverkehr) stattfindet. Städtebaulich negativ zu beurteilen wäre dabei vor allem eine Beeinträchtigung der zentral gelegenen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung (Handtascheneinkauf).

Dem gegenüber steht die von der Gesellschaft für Konsumforschung -GfK- vorliegende Auswirkungsanalyse für das konkrete Vorhaben, welches für die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in Osterath eine bis zu 9,1%ige Kaufkraftverschiebung prognostiziert. Diese führe zwar zu einer deutlich spürbaren Wettbewerbsverschärfung für die bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, jedoch wären die Auswirkungen für die einzelnen Betriebe nicht existenzgefährdend. Unabhängig davon würde dies auch nicht dazu führen, dass die grundsätzliche Versorgungsfunktion des Ortskerns in Frage gestellt werde. Aus Sicht der GfK seien durch das Vorhaben bedingte negative Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungssituation, der infrastrukturellen Ausstattung oder der städtebaulichen Situation (Leerstände) nicht zu erwarten.

Durch eine starke Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Vollsortimenters im Rahmen der Bauleitplanung könne eine Beeinträchtigung sonstiger Einzelhandelsgeschäfte in Osterath ausgeschlossen werden. Nach Aussage des GfK-Gutachtens sei darüber hinaus der spezifische Einzelhandel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches weniger stark betroffen, als der in den peripheren Standorten Osteraths, da dort der Wettbewerb unter typengleichen/ähnlichen Wettbewerbern in größerem Umfang zutrefte.

Beide Gutachten sind sich dabei in den grundlegenden Basisdaten einig. So attestieren GMA und GfK, dass die Möglichkeit bestehe, im Bereich des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel eine deutlich verbesserte Kaufkraftbindung zu erreichen. Ebenso sind sich die Gutachter einig, dass dies mit der Ansiedlung eines großflächigen so genannten Vollsortimenters bewirkt werden könne.

Eine Diskrepanz besteht demnach zum Einen in der Einschätzung der Stärke der möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen auf das vorhandene Stadtteilzentrum und darauf aufbauend zum Anderen in der Frage nach dem richtigen Standort für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb.

Möglich wäre darüber hinaus eine Reduzierung der Verkaufsfläche, durch die sich die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen verringern ließen.

Der Vorschlag der GMA, einen gewünschten Vollsortiment (4100 m² VK) in dieser Größenordnung auf dem Dr. Franz Schütz-Platz im Stadtteil Buderich anzusiedeln, wird dabei als unrealistisch angesehen und vor allem aus verkehrlichen Gründen – unter Beachtung der vorliegenden verkehrstechnischen Gutachten zur damaligen Pla-

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

nung eines Büro- und Geschäftshauses im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 – für kaum realisierbar erachtet. Unabhängig davon ist die Frage zu stellen, ob die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in Büderich (ggf. an einem anderen Ort) für die zukünftige Entwicklung der Stadt Meerbusch alleine ausreicht, um die Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von nur 54% deutlich zu erhöhen.

Denkbar ist daher, in Kenntnis einer Verschärfung der Wettbewerbssituation und unter Inkaufnahme möglicher Beeinträchtigungen des vorhandenen Stadtteilzentrums Osterath sowie teilweise des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels, die Ansiedlung des Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 4100 m² weiterhin zu verfolgen. Dabei ist zu beachten, dass ein Grundstück heute zur Verfügung steht und ein Investor bereit ist, zu investieren. Somit könnte schon mittelfristig eine deutlich verbesserte Kaufkraftbindung und ein Impuls zur angestrebten Entwicklung des Ostara-Geländes erreicht werden.

Das erweiterte Nebenversorgungszentrum Büderichs könnte dann - um eine noch stärkere Kaufkraftbindung zu erreichen - zukünftig an geeigneterer Stelle als am Dr. Franz Schütz-Platz einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufnehmen.

Für die Variante A spricht, dass gemäß § 1 (3) BauGB die Gemeinde Bauleitpläne aufstellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die angesprochene Planrechtfertigung ist gegeben, wenn der Bauleitplan nach seinem Inhalt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der zur Planung berufenen Gemeinde als Mittel hierfür erforderlich ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1994 - IV C 50.92 -, BRS 28 Nr. 4 und Urteil vom 14. Februar 1995 - IV C 21.74 -, BRS 29 Nr. 6.). Auch beim „Wie“ der Planung hat die Stadt ein weiteres Ermessen, dessen Ausübung sich maßgebend nach ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen richtet (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009 - 10 A 1676/08). Eine rechtlich vorgeschriebene oder anderweitig zwingende Bindung an die Empfehlungen des Gutachters GMA besteht auch insoweit nicht.

Eine Bindung der Gemeinde kann sich allerdings aus § 24a LEPro ergeben. In seinem Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08) hat das Oberverwaltungsgericht Münster allerdings festgestellt, dass es sich bei § 24a LEPro nicht um ein die Gemeinden bindendes Ziel der Landesplanung, sondern allenfalls um einen Grundsatz der Landesplanung handelt, der von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, bei Vorliegen städtebaulicher Gründe aber auch im Wege der Abwägung überwunden werden kann.

Unabhängig davon enthält § 24a LEPro keine Regelung, die die Ausdehnung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches auf den Flächen östlich der Bahngleise ausschließt. Etwas anderes vertritt auch nicht der Gutachter GMA.

Die Stadt ist danach berechtigt, sowohl in ihrem Einzelhandelskonzept als auch im Wege der Bauleitplanung die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes in den zentra-

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

len Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Osterath einzubeziehen, wenn dies ihren städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Diese bestehen in der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Meerbusch, der Erhöhung der aktuell extrem niedrigen Kaufkraftbindung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und in der Überwindung der bisher trennenden Wirkung der Bahntrasse, die eine Einbeziehung der in der Vergangenheit von der städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossenen Fläche des ehemaligen Ostara-Geländes in den Stadtteil Osterath bisher verhinderte. Eine Bindung an die insoweit abweichende Empfehlung des Gutachters GMA besteht für die Stadt Meerbusch nicht.

Allerdings muss die Planung dem Abwägungsgebot genügen. Dabei sind insbesondere Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden und auf das eigene Stadtgebiet in den Blick zu nehmen.

Die Stadt Meerbusch könnte mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Ostara-Gelände eine verbesserte Kaufkraftbindung im Bereich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel erreichen und damit zugleich einen auch von der GMA attestierten Bedarf an bisher in Meerbusch nicht angesiedelten großflächigen so genannten Vollsortimentern decken. Ferner leistet diese Planung einen Beitrag zu der angestrebten Verknüpfung der östlich und westlich der Bahntrasse gelegenen Teile des Stadtteils Osterath. Ein Lebensmittelmarktstandort ist dabei – nach dem bereits realisierten Kulturzentrum „Alter Güterbahnhof“ – ein weiterer Baustein für eine Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten, der zu einer Stärkung des Ortskerns von Osterath beitragen kann. Zudem böte die Ansiedlung eines leistungsfähigen Frequenzbringers am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches weitaus besser als der vorhandene Discounter (Netto vormals PLUS) die Möglichkeit, den östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zu stärken. Der Trend zu Mindernutzungen im östlichen Abschnitt der Meerbuscher Straße, die auch vom GMA-Gutachter erkannt wurden, könnte damit umgekehrt werden. Bei Etablierung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes am östlichen Rand des Ortskerns bestehe die Chance, dass der Einzelhandelsbesatz an der Meerbuscher Straße erhalten bleibt bzw. sich erneuert. Das unbewirtschaftete Parkplatzangebot des Frischemarktes am östlichen Rand des Ortskerns könnte zudem das Potenzial enthalten, dass der Ortskern stärker frequentiert wird. Kunden, die bisher dezentrale, nicht integrierte Standorte („Auf der Grünen Wiese“, im Gewerbegebiet) oder Angebote in Nachbarstädten aufgesucht haben, würde eine attraktive Alternative angeboten. Hiermit könne im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet werden.

Auf Grund der zu erwartenden Umsatzverteilungen sei nach Aussage des GfK-Gutachten ein Verlust des Frequenzbringers (REWE-Markt) im Ortskern eher unwahrscheinlich. Ggf. stelle die Ansiedlung des Frischemarktes sogar eine Motivation für den REWE-Markt dar, in ein zeitgemäßeres Angebot zu investieren, um so seine Magnetfunktion am westlichen Rand des Ortskerns zu optimieren.

Der Netto-Markt stelle schon heute keinen starken Magneten am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches dar. Am Standort böte sich auch kein Entwicklungspotenzial, so dass die Gefahr bestehe – ohne Etablierung eines leistungsfähigen Magneten am östlichen Rand des Ortskerns – dass sich schon bestehende trading-down-

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Tendenzen der Einzelhandelsstruktur in der Meerbuscher Straße zukünftig verstärken und der Einzelhandelsbesatz sich zukünftig ausschließlich auf die Hochstraße beschränkt.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Einwender Nr. 3

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

und

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

Schreiben vom
14.05.2011

als Bewohner des Hoterheidewegs habe ich Einwendungen gegen die Errichtung des Frischemarktes auf dem Ostaragelände mit folgender Begründung:

Durch den Ausbau der Winklerstraße als Zugang zum Frischemarkt und die Umwidmung der Kappellenstr. als Anliegerstraße wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Bahnstraße und dem Hoterheideweg weiter zur Breitestraße dann zur Krefelder Straße noch einmal erheblich steigern. Diese Strecke wird schon jetzt als beliebte Abkürzung genutzt. Ich bin der Meinung, dass die Bewohner durch die Bahntrasse bereits jetzt über Gebühr durch Lärm beeinträchtigt werden. Schon jetzt werden die Bewohner durch den Straßenverkehr, die wartenden Fahrzeuge mit laufendem Motor und die anfahrenden Fahrzeuge und das zum Teil chaotische Verhalten der Autofahrer (stehenbleiben im Kreuzungsbereich, nicht einhalten der Tempo 30 Zone, Beschallung mit Diskomusik bei Tag und Nacht) erheblich zusätzlich durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Ferner sind die Breitestraße und der Hoterheideweg über Tag völlig zugeparkt, so ein üblicher Verkehrsfluss schon jetzt gar nicht gegeben ist. Ich halte daher jede weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens in dieser Wohngegend mit vielen Kindern und älteren Menschen für unzumutbar. Auch ich lebe in Osterath und nicht in einem exterritorialen Teilbereich in dem man dem Bürger verkehrstechnisch alles zumuten kann, was man will.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In seiner Sitzung am 20. Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch - einschließlich der Abweichungen - als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar. Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung bezügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Einwender Nr. 4

Familie
Kolberger Straße
40670 Meerbusch

Schreiben vom
15.5.2011

es sorgt uns, dass:

- 1) der große Markt die kleinen kaputt macht
- 2) der Verkehr nicht bewältigt werden kann (Schiene-Schranken-Problematik) in folge die Anlieger durch Ausweichverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In seiner Sitzung am 20. Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch - einschließlich der Abweichungen - als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar.

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

- 3) es sich um ein Prestigeprojekt handelt, was der Bürger nicht will (Bürgerbefragung!)

Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung bezügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Einwender Nr. 5

██████████
Lindenstraße ██████
40670 Meerbusch

Schreiben
vom 20.5.2011

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen das Planfeststellungsverfahren Ostara-Gelände.

Weil:

- 1) Der aufwendig sanierte Ortskern von Osterath veröden würde.
- 2) Weil das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu den vorhandenen Staus vor den Bahnschranken, noch mehr Staus verursachen würde.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In seiner Sitzung am 20. Mai 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch - einschließlich der Abweichungen - als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar. Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung bezügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 1. März 2011 beschlossen, zum Vorentwurf der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Eine öffentliche Versammlung fand am 11. Mai 2011 statt. Der Vorentwurf zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes lag in der Zeit vom 12. Mai 2011 bis einschließlich 19. Mai 2011 in der Abteilung Stadtplanung öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten und als Anlage in Kopie beigefügten Äußerungen vorgebracht.
Ebenso liegt das Protokoll der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2011 bei.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligungen zu entscheiden.

Der nächste Verfahrensschritt ist der Beschluss über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und wird für die nächste Ausschusssitzung erarbeitet.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter