Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/202/2011 vom 6. Januar 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	01.02.2012

110. Änderung des Flächennutzungsplanes
Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen,
Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten
1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
2. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

STADT MEERBUSCH	**110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten** **Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB** **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**	
Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
Einwender Nr. 1 **Bezirksregierung Düsseldorf** Schreiben vom 31.08.2011	Mit der o.g. Änderung planen Sie die Darstellung von den Zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan. Hiergegen bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches in Meerbusch-Osterath über die bestehende Bahnlinie hinaus (Ostara-Gelände) wird zwar kritisch gesehen, ist jedoch im Ergebnis rechtlich nicht zu beanstanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Einwender Nr. 2	aus Sicht des Kreises Viersen wird begrüßt, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche im	Der Anregung wird gefolgt.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
Kreis Viersen Schreiben vom 06.9.2011	Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch darzustellen. Ich weise darauf hin, dass die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) im Stadtteil Osterath entsprechend bestehender politischer Beschlüsse auch Teilflächen des ehemaligen Ostara-Geländes enthält. Die geplante Abgrenzung des ZVB steht somit im Widerspruch zur bestehenden Darstellung der Flächen als gewerbliche Fläche, so dass hier eine Harmonisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, z.B. durch Ausweisung des betroffenen Ostara-Geländes als „SO Einzelhandel, max. VK erforderlich ist.	In seiner Sitzung am 20 Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Der Beschluss (Variante A) beinhaltete dabei die Ergänzung und Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie hinaus. Beabsichtigt ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 4100 m². Hierzu wurden die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 266, Ostara aufgestellt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung, aus der die beabsichtigten Änderungsinhalte ersichtlich waren, fand im November 2007 statt. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung fand im Januar 2009 statt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Offenlage der Bauleitpläne hat in der Zeit vom 8. November bis 8. Dezember 2011 stattgefunden, in denen der aktuelle Planungsstand dargestellt ist. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der Änderungsinhalt noch nicht fest. Insofern wird mit der vorgesehenen Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inhalt der 100. Änderung übernommen und die Abgrenzung des zentrale Versorgungsbereiches Osterath entsprechend angepasst.
Einwender Nr. 3 Stadt Duisburg Schreiben vom 04.08.2011	bereits in der Stellungnahme vom 14. Juli 2008 hat die Stadt Duisburg der 57. Regionplanänderung für die Stadt Meerbusch zugestimmt, welche auch inzwischen bekannt gemacht wurde. Damit wurde der Bereich des ehemaligen Ostara-Geländes von gewerblich-industrieller Nutzung (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt. Somit ist eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und Handel laut Regionalplan möglich. Diesen Zielvorstellungen entsprechend sollte auch der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch im Vorlauf für die Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Osterath" angepasst werden. So wird entsprechend der 110. FNP-Änderung die Entwicklungsfläche östlich der Bahntrasse nach wie vor fasst ausschließlich als GE dargestellt. Demnach dürfen dort nur - auch nach Aussage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch - zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden, was dem Planvorhaben mit 4.100 m^ wiederspricht (Vgl. S. 106, Einzelhandels-	Der Anregung wird gefolgt. Selbstverständlich ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. In seiner Sitzung am 20 Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Der Beschluss (Variante A) beinhaltete dabei die Ergänzung und Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie hinaus. Beabsichtigt ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 4100 m². Es wurden hierzu die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 266, Ostara aufgestellt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung, aus der die beabsichtigten Änderungsinhalte ersichtlich waren, fand im

	und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch, 2010) Weiterhin ist unklar, ob es sich bei der Größenangabe von 4.100 um die Geschossfläche oder die originäre Verkaufsfläche handelt. Es sollten eindeutige Angaben zu der entstehenden Verkaufsfläche gemacht werden.	November 2007 statt. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung fand im Januar 2009 statt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Offenlage der Bauleitpläne hat in der Zeit vom 8. November bis 8. Dezember 2011 stattgefunden, in denen der aktuelle Planungsstand dargestellt ist. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der Änderungsinhalt noch nicht fest. Insofern wird mit der vorgesehenen Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inhalt der 100. Änderung übernommen und die östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Osterath entsprechend daran angepasst. Im Flächennutzungsplan wird somit für diese Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel, mit der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4100 m^2 dargestellt. Die weitere differenzierte Ausgestaltung, z.B. der Sortimente, wird im Bebauungsplan Nr. 266 geregelt.
Einwender Nr. 4 Stadt Krefeld Schreiben vom 07.09.2011	mit Ihrer E-Mail vom 27.07.2011 baten Sie den Fachbereich 61, Stadtplanung der Stadt Krefeld bis zum 12.09.2011 zu oben genanntem Thema Stellung zu nehmen. Im Benehmen mit dem Fachbereich 05 Marketing und Stadtentwicklung teilen wir Ihnen dazu folgendes mit: Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) im FNP der Stadt Meerbusch wird begrüßt. Im Stadtteil Osterath schließt - entsprechend bestehender politischer Beschlüsse - die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs jedoch auch Teilflächen des ehemaligen Ostara-Geländes ein. Die geplante Abgrenzung des ZVB steht somit im Widerspruch zur bestehenden Darstellung der Flächen als gewerbliche Fläche, so dass hier eine Harmonisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, z.B. durch Ausweisung des betroffenen Ostara - Geländes als „SO Einzelhandel, max. VK erforderlich ist.	Der Anregung wird gefolgt. Im Flächennutzungsplan wird für die östliche Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Osterath zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel, mit der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4100 m^2 dargestellt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der konkrete Änderungsinhalt noch nicht fest. Insofern wird mit der vorgesehenen Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inhalt der parallel durchgeführten 100. Änderung übernommen und die östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Osterath entsprechend verkleinert und daran angepasst.
Einwender Nr. 5 Stadt Willich Schreiben vom 15.09.2011	für die eingeräumte Fristverlängerung bedanke ich mich. Zur geplanten 110. FNP-Änderung, mit der die zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzeptes im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen, nehme ich wie folgt Stellung; Zunächst ist festzuhalten, dass das als Begründung zur FNP-Änderung angeführte Einzelhandelskonzept zwar vom Meerbuscher Stadtrat beschlossen wurde und - wie beschrieben - unter Beteiligung weiterer Institutionen erarbeitet wurde, zum Konzept eine	Der Anregung wird gefolgt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Meerbusch wurde in einem aus Vertretern des örtlichen Einzelhandels, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes, der IHK, der Bezirksregierung, der Politik, der Verwaltung, und der GMA besetzten projektbegleitenden Arbeitskreis diskutiert. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden in der Phase der Inhaltsfindung ist dabei rechtlich nicht

Abstimmung mit den Nachbargemeinden aber nicht stattgefunden hat.
Für das Willicher Stadtgebiet ist aufgrund der Distanzen vor allem die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für den zweitgrößten Ortsteil Osterath relevant. Das Einzelhandelskonzept definiert den Stadtteil Osterath als Nebenzentrum.
Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für das Nebenzentrum Osterath basiert laut Begründung (Einzelhandelskonzept S. 94) u. a. auf einer Planung zur Ansiedlung eines Frischemarktes mit ca. 4.100 m^ auf dem ehemaligen Ostara-Gelände am Bahnhaltepunkt Osterath. Die textlich in der Begründung genannten städtebaulichen Ziele der Stadt - „die vorgesehene Aufhebung niveaugleicher Bahnübergänge, die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 240 Wohneinheiten und wohnungsnahen Arbeitsplätzen östlich der Bahn, der geplante Ausbau eines ÖPNV-Haltepunktes mit aufgewertetem Bahnhofsumfeld lassen sich in der geplanten FNP- Darstellung nicht erkennen. Es muss also festgehalten werden, dass die Begründung für dieAusdehnung des zentralen Versorgungsbereiches nicht auf die geplanten FNP-Darstellungen zutrijBft.
Die geplante FNP-Darstellung sieht Gewerbeflächen, die zugleich zentraler Versorgungsbereich sein sollen, vor. Östlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend sind ebenfalls Gewerbeflächen dargestellt.
Mit diesen FNP-Darstellungen werden aus Sicht der Stadt Willich die Voraussetzungen für die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht geschaffen werden können. Denn ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich nach den Kriterien des LEPro vor allem auch durch eine Nutzungsvielfalt aus. Diese Nutzungsvielfalt ist in diesem Bereich mit der Gewerbeflächendarstellung künftig nicht erreichbar.
Ergänzungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche - dies ist hier beabsichtigt - können laut Einzelhandelserlass NRW im Zusammenhang mit größeren wohnbaulichen Erweiterungen stattfinden. Nach den FNP-Darstellungen ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, die Voraussetzungen sind daher nicht erfüllt. Da mit den FNP-Darstellungen für den östlich der Bahnlinie gelegenen Bereich des Nebenzentrums Osterath aus Sicht der Stadt Willich die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, kann die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hier - auf Basis der geplanten FNP-Darstellungen - nicht nachvollzogen werden. Zudem wird befurchtet, dass die kombinierte Darstellung von „Gewerbefläche" und „zentralem Versorgungsbereich" dazu dienen könnte, hier großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, von denen auch erhebliche Auswirkungen auf Zentren im Willicher Stadtgebiet

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

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.

Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen, in dessen Verfahren nunmehr auch die Nachbargemeinden im Konkreten beteiligt werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Planung ist erwiesenermaßen beabsichtigt.
Es wurden hierzu die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 266, Ostara aufgestellt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung, aus der die beabsichtigten Änderungsinhalte ersichtlich waren, fand im November 2007 statt. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung fand im Januar 2009 statt. Die Stadt Willich wurde jedenfalls beteiligt
Die zwischenzeitlich durchgeführte Offenlage der Bauleitpläne hat in der Zeit vom 8. November bis 8. Dezember 2011 stattgefunden, in denen der aktuelle Planungsstand dargestellt ist.
Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der konkrete Änderungsinhalt noch nicht fest.
Insofern wird im nächsten Verfahrensschritt, Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, der aktualisierte Inhalt der 100. Änderung übernommen und die östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Osterath entsprechend daran angepasst.

Im Flächennutzungsplan wird somit zukünftig für diese Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel, mit der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4100 m^2 dargestellt. Die weitere differenzierte Ausgestaltung, z.B. der Sortimente wird im Bebauungsplan Nr. 266 geregelt.

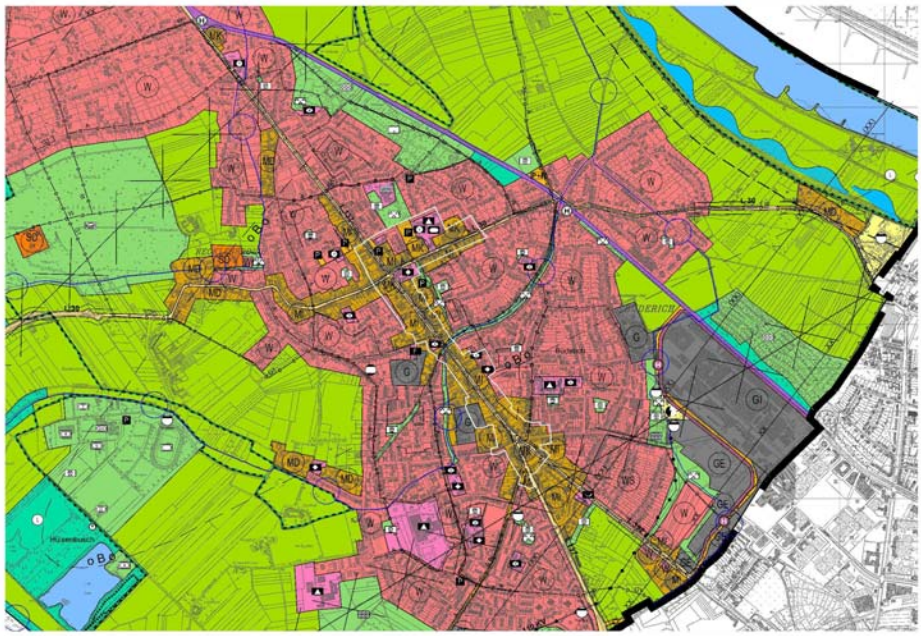
Die Aufrechterhaltung der Einwendungen die die Stadt Willich im Zuge der Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath,

	ausgehen könnten. Im Unterschied zu Sondergebietsflächen findet hier keine Eingrenzung auf bestimmte zulässige Betriebstypen und Verkaufsflächengrößen statt. Aufgrund der daraus resultierenden offenen Risiken werden seitens der Stadt Willich Bedenken erhoben. Für die in der Begründung genannte Planung des Frischemarktes mit projektierten 4.100 m² Verkaufsfläche werden die im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 266 vorgebrachten Bedenken aufrecht erhalten	Winklerweg/Wienenweg sowie zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben hat, wird dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266 zur Kenntnis gebracht und ist dort zu behandeln.

2. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

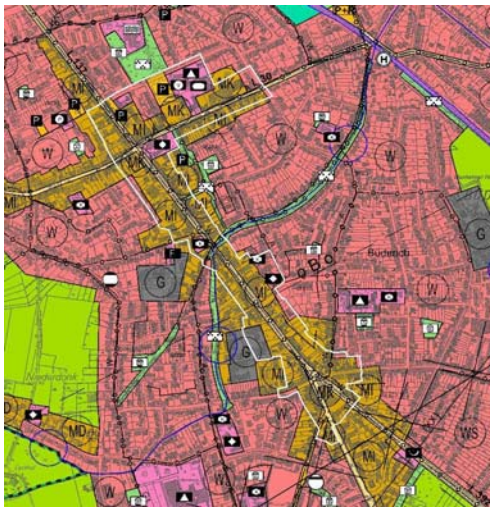
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch - BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

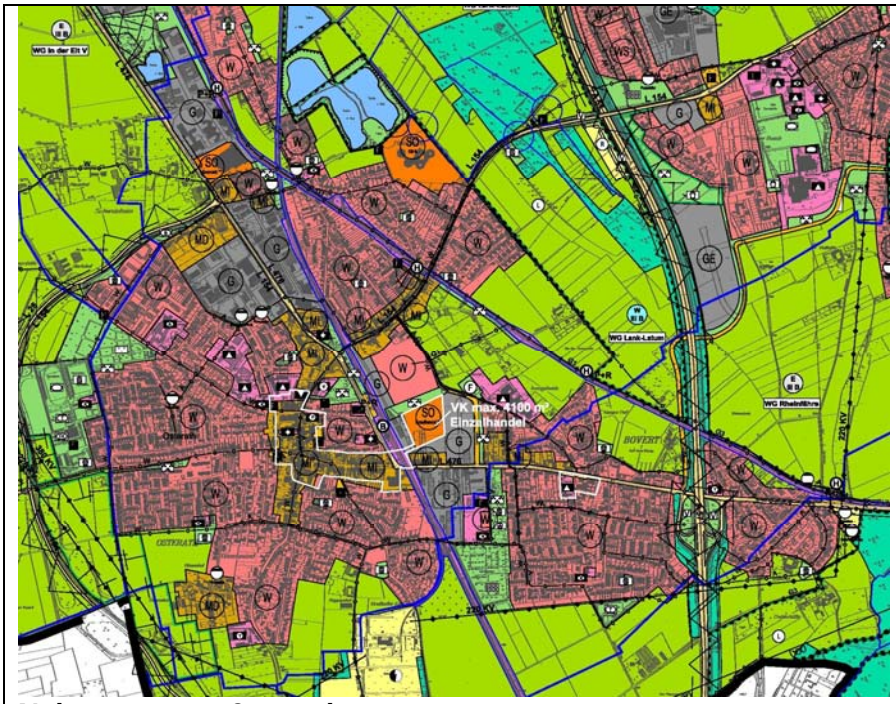
Die zeichnerische Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche Meerbuschs sind in folgenden Übersichtsplänen gekennzeichnet. Eine Siedlungsschwerpunkt (SSP) wird nicht mehr dargestellt.



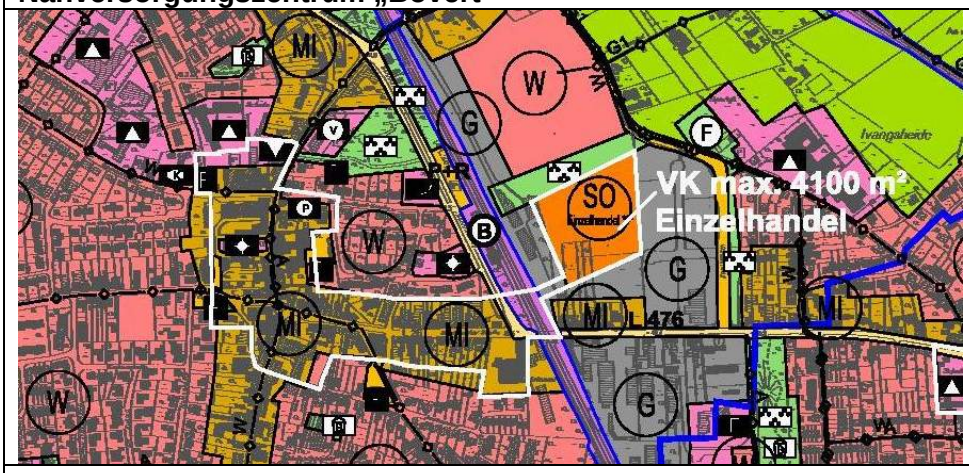
Nebenzentrum Büderich

Vergrößerung:
Nebenzentrum Büderich



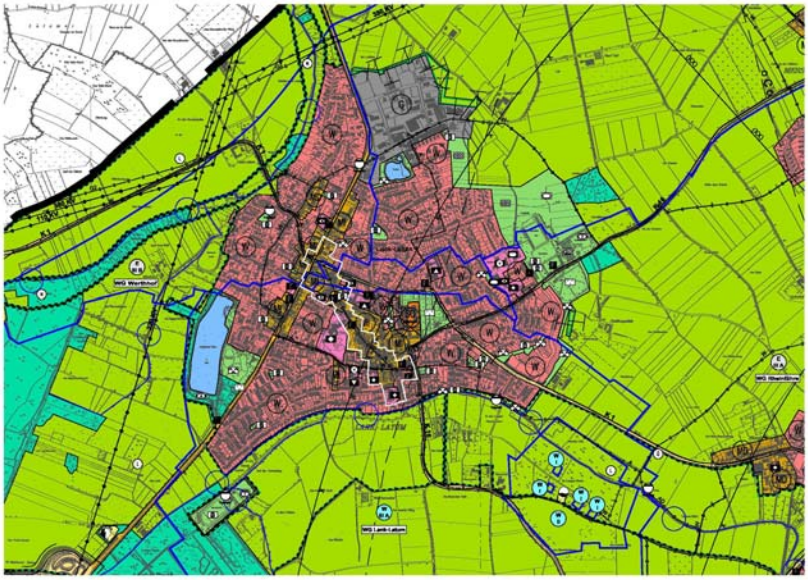


Nebenzentrum 0sterath
Nahversorgungszentrum „Bovert“



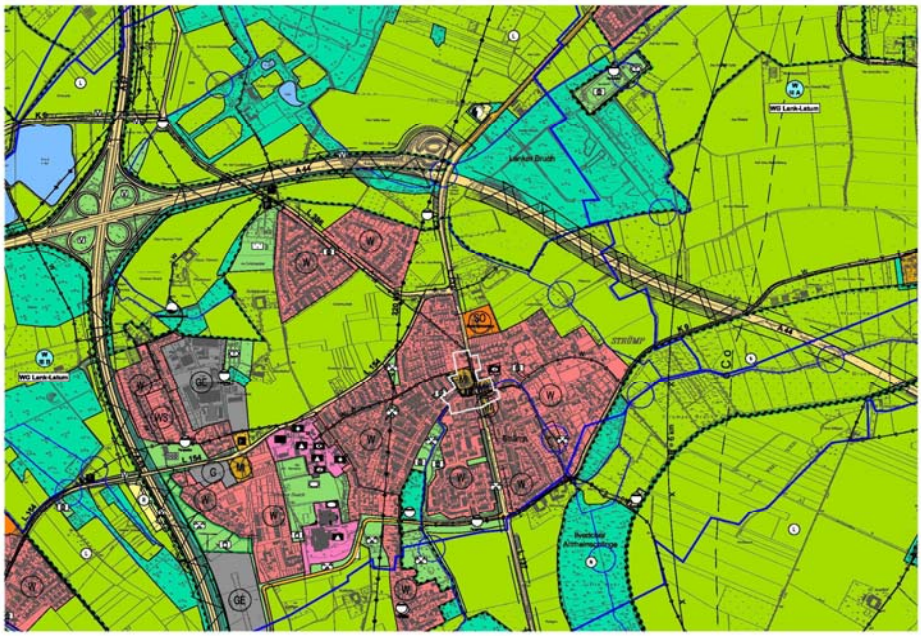
Vergrößerung:
Nebenzentrum 0sterath,

(voraussichtliche Darstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ostara)



Nebenzentrum Lank-Latum

Vergrößerung:
Nebenzentrum Lank-Latum



Nahversorgungszentrum „Strümp“

Vergrößerung:
Nahversorgungszentrum „Strümp“

Alternativen:
Aufhebung des durch den Rat der Stadt am 20. Mai 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Erarbeitung und Neuaufstellung eines neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Sachverhalt:

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. Über die Anregungen aus der Öffentlichkeit hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 22. November 2011 entschieden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18. Juli 2011 zur Stellungnahme aufgefordert.
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

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:

Durch die Bauleitplanung werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB zwischen Planungsebenen stattfinden. Umweltprüfungen werden zukünftig auf der Ebene nachfolgender Bebauungspläne erfolgen.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erforderlich. Die zugehörige Begründung bildet das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

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

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:
Personalkosten

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:
Anlage ZVB
Anlage ZVB TöB