

An die  
Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

## **Beratungsvorlage**

zu **TOP 1.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 23. September 2008

### **Bebauungsplan Nr. 266 Meerbusch-Osterath, Ostara**

- 1.2 Zustimmung zum Verkehrskonzept und zum geänderten Gestaltungsplan**
- 1.3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 1.4 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

#### 1.2 Zustimmung zum Verkehrskonzept und zum geänderten Gestaltungsplan

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Verkehrskonzept und dem geänderten Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara in der Fassung vom 1. September 2008 zu.

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

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

#### 1. Bürgerversammlung Anlage 1 Protokoll vom 16. Januar 2007

Auf die an diesem Termin vorgebrachten Meinungen, Anregungen und Bedenken der Bürger wurde bereits im Verlauf der Veranstaltung eingegangen. Seitens der Bürgerschaft wurden nach anschließender einwöchiger Frist die in den Anlagen 2 und 3 aufgeführten Äußerungen aufgegriffen, ergänzt und in schriftlicher Form eingereicht.

#### 2. Einwender Anlage 2 Schreiben vom 18.01.2007

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Weiterführung des angesprochenen Grünzuges ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird dementsprechend hier auch nicht weitergehend thematisiert. Der angesprochene Straßenzug von der Meerbuscher Straße wird als Rad- und Fußweg in einer Breite von 5 m ausgeführt und entspricht damit den dargestellten Ansprüchen des Heimat- und Schützenbundes. Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen bei Veranstaltungen auf dem Schützenplatz wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Einwender Anlage 3 Schreiben vom 28.01.2007

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die verkehrliche Erschließung ist gemäß Verkehrsgutachten auch ohne die Neutrassierung des Bahnhofsweges leistungsfähig. Im benachbarten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 soll den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens folgend die dort geplante Straßenführung zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes geändert werden.

Die von den zukünftigen Nutzungen ausgehenden Emissionen wurden untersucht. Weitergehende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, nachteilige Auswirkungen auf den Bestand sind nicht ersichtlich und bekannt.

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

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. RWE Westfalen-Weser-Ems/Regionalzentrum Neuss Anlage 2 Schreiben vom 05.12.2007

Der Anregung wird gefolgt, im Plangebiet werden an zwei Bereichen Stationsflächen von 2,6 m x 5,3 m (für Kompaktstationen zur Sicherstellung der öffentlichen Stromversorgung) als Versorgungsflächen festgesetzt.

2. Deutsche Telekom Netzproduktion Anlage 3 Schreiben vom 06.12.2007

Der Anregung wird gefolgt. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird frühzeitig angezeigt.

3. Wehrbereichsverwaltung West Anlage 4 Schreiben vom 07.12.2007

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Neuerrichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe von über 20 m über Grund ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

4. Rheinbahn AG Anlage 5 Schreiben vom 11.12.2007

Der Anregung wird gefolgt. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, inwiefern die angesprochenen Haltestellen an die Bedürfnisse mobilitätsbehinderter Menschen angepasst werden können.

5. Stadt Krefeld Anlage 6 Schreiben vom 17.12.2007

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Nach derzeitigem Planungsstand wird in den Mischgebieten im nördlichen Plangebiet kleinteiliger Einzelhandel in einer Größenordnung von ca. 500 m<sup>2</sup> zulässig. In den Gewerbegebieten im Plangebiet ist der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben geplant.

Darüber hinaus regt die Stadt Krefeld an, »zusätzlich zu Fischeln, die Innenstadt und die Versorgungsbereiche Oppum, Linn, Bockum und Uerdingen in die Untersuchung der Auswirkungen einzubeziehen«. Diesbezüglich ist festzustellen, dass die zu untersuchenden Standortbereiche/Zentren vor Beginn der Studie in einem Arbeitskreis mit Teilnehmern der Bezirksregierung, der IHK Mittlerer Niederrhein, des Einzelhandelsverbandes Nordrhein-Westfalen, der Stadtverwaltung Meerbusch, des Projektentwicklers und des Gutachters ausführlich diskutiert und dort bestimmt/festgelegt wurden. Auch liegen die genannten Zentren außerhalb des prospektiven Einzugsgebietes, so dass -rein qualitativ- zunächst von einer nur mittelbaren Betroffenheit auszugehen wäre. Da aber bereits in den außerhalb Meerbuschs untersuchten Zentren im Einzugsgebiet zumeist Umsatzumverteilungsquoten von unter 5 % (Beispiel Krefeld-Fischeln/Zone II: rd. 4,4 % bis rd. 4,8 %) erreicht werden, dürften die Quoten für die genannten anderen Zentren in Krefeld niedriger ausfallen und ein vertretbares Niveau erreichen.

6. BR Düsseldorf/Kampfmittelbeseitigung Anlage 7 Schreiben vom 17.12.2007  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Stadt Willich Anlage 8 Schreiben vom 19.12.2007  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Stadt Willich hält das geplante Vorhaben aufgrund der aus diesem »resultierenden Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Alt-Willich und Schiefbahn für unverträglich«. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die beiden Zentren auch explizit Untersuchungsgegenstand des Einzelhandelsgutachtens waren und eine Vereinbarkeit nachgewiesen wurde, die auch von der IHK bestätigt wurde.

Darüber hinaus wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von der Stadt Willich kritisch eingeschätzt. Hierzu ist anzumerken, dass der Standort des Lebensmittelmarktes den östlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Zusammen mit den geplanten neuen Nutzungen entlang der Bahntrasse am westlichen Plangebietsrand (Kultur-/Freizeitnutzungen in den ehemaligen Gebäuden des Güterbahnhofes sowie den Dienstleistungsbetrieben im Zusammenhang mit dem Seniorenwohnprojekt) wird hier zukünftig ein breites Nutzungsspektrum angeboten. Durch die Umsetzung des geplanten Straßenbauprojektes (Bahnunterführung, westlich an das Plangebiet grenzend) wird die bisherige Barriere der Bahntrasse aufgebrochen und die Vernetzung mit den westlich angrenzenden Stadtstrukturen mit Fuß- und Radwegen durch insgesamt drei neue kreuzungsfreie Wegeführungen optimiert. Diese Planung ist bereits planfestgestellt, so dass davon auszugehen ist, dass eine Umsetzung zeitgleich mit der sukzessiven Realisierung der neuen Nutzungen im Plangebiet erfolgen wird.

8. Landesbetrieb Straßen NRW Anlage 9 Schreiben vom 08.01.2008  
Der Anregung wird weitgehend gefolgt.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass die seitens des Landesbetriebes Straßen NRW geforderten Vorentwurfsplanungen für die angegebenen Knotenpunkte zwischenzeitlich vorgelegt und abgestimmt worden sind. Des Weiteren wurde für die Planung ein Sicherheitsaudit erarbeitet, dessen Ergebnisse ebenfalls in die Planung eingeflossen sind. Bezüglich der in dem Schreiben explizit aufgeführten Punkte wird wie folgt entschieden:

*Zu Punkt 1*

Die Anregung hinsichtlich einer Querungshilfe im entsprechenden Bereich an der Meerbuscher Straße wird gefolgt.

*Zu Punkt 2 und 3*

Die angeregten Leistungsfähigkeitsnachweise gemäß HBS wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens geführt, der Anregung in Bezug auf die Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan wird gefolgt. Hinzuzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass das Plangebiet zunächst ausschließlich über die östlichen Anbindungen erschlossen wird, da die Bahnunterführung westlich des Plangebietes zeitlich erst später realisiert werden wird.

*Zu Punkt 4*

Der Anregung in Bezug auf Querungshilfen wird für die westlichen und östlichen Anbindungen für Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer an der Strümper Straße gefolgt. Die mittlere der angeführten Anbindungen ist zwischenzeitlich ausschließlich für Fußgänger vorgesehen, so dass – auch vor dem Hintergrund der nahe liegenden o.g. zwei Querungshilfen – auf eine weitere Querungshilfe verzichtet werden kann.

*Zu Punkt 5*

Der Anregung wird gefolgt, die entsprechende Vorentwurfsplanung ist vorgelegt worden, das Sichtdreieck wird im Bebauungsplan dargestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der in dem Schreiben explizit aufgeführten Punkte wird wie folgt entschieden:

*Regelungen zur GIB-Fläche*

Aufgrund neuer Rahmenbedingungen wird derzeit anstelle des ursprünglich vorgesehenen Zielabweichungsverfahrens ein Regionalplanänderungsverfahren durchgeführt. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass im Plangebiet selber keine wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind. Geplant ist eine Zonierung zulässiger Betriebe gemäß der Abstandsklassenregelung. Auswirkungen auf das verbleibende Gewerbegebiet südlich des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Auch dieser Bereich wird in einen ASB umgewandelt.

*Zentrale Versorgungsbereiche*

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte durch den Gutachter in Abstimmung mit der Stadt Meerbusch. Die Regelungen des § 24 Abs. 3 LEPro wurden hierbei zugrunde gelegt. Bei dem Zuschnitt wurde sowohl die künftige Hauptanbindung für den MIV als auch der Standort der wichtigsten Rad-/Fußgängerunterführung berücksichtigt. Eine erste gutachterliche Einschätzung kommt zum Ergebnis, dass für den Stadtteil Osterath sowohl eine Einstufung als Haupt- wie auch als Nebenzentrum möglich erscheint, insbesondere da auch die anderen genannten Voraussetzungen (u.a. kulturelle Einrichtungen, ÖPNV-Anschluss, integrierte Lage) generell erfüllt sind. Die abschließende Klassifizierung der zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch soll im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes festgelegt werden, welches die Stadt Meerbusch zur Zeit erarbeiten lässt. Selbst im worst-case-Szenario (Festlegung von Osterath als Nebenzentrum) ist eine Verträglichkeit des Vorhabens gegeben, da der Zielumsatz das Nachfragevolumen bei weitem unterschreitet.

*Wirkungsanalyse Umsatzverteilung*

Ausgangspunkt für die Sortimentstrukturierung des Projektes sowie den aufgezeigten Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel war die Ansiedlung des Formates „Frische-Center mit Getränkemarkt“. Dieses sollte durch verschiedene attraktive ergänzende Shops abgerundet werden. Im Zuge der Untersuchung wurde diese Struktur geändert und die attraktiven ergänzenden Shops sollten nicht betrachtet werden, dafür aber das Format „Frische-Center mit Getränkemarkt“ etwas größer ausfallen. In diesem Kontext wurde daher entschieden, den entsprechenden Sortimentsumsatz konstant zu belassen. Dafür sprechen zwei Argumente: Zum einen würde durch die nun nicht mehr vorgesehenen Shops ein (gewisser) Teil der Gesamtattraktivität des Standortes verloren gehen. Zum anderen würde 'dasselbe' Format auf der nun etwas größeren Fläche auch etwas 'großzügiger'/flächenextensiver umgesetzt, was sich nach den jahrzehntelangen Erfahrungen der Gutachter dämpfend auf die Raumleistungen auswirkt. Insgesamt wurde insofern unterstellt, dass der zusätzliche Umsatz durch die größere, aber extensiver genutzte Fläche sich in etwa aufwiegt mit einer geringeren Gesamtattraktivität, so dass der Umsatz weder angehoben noch abgesenkt wurde. Dieses ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Expansionsabteilung eines möglichen Betreibers die von den Gutachtern angenommene Umsatzschätzung bereits als 'zu hoch' einschätzt.

*Weitere angesprochene Aspekte*

- Hinsichtlich der aufgezeigten Flächenproduktivitäten und Einzelhandelsumsätze ist anzumerken, dass GfK PRISMA über detaillierte (vertrauliche) Angaben zu den Brutto-Umsätzen einer Reihe flächengroßer, überregional agierender Anbieter verfügt und diese Umsatzangaben entsprechend in die Datenaufbereitung eingeflossen sind. Die übrigen Ladengeschäfte wurden umsatzseitig auf der Basis branchen- und marktüblicher Flächenleistungen sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen Rahmenbedingungen und augenscheinlichen Gegebenheiten (u.a. Standort/Lage, Sortimentsstruktur/-tiefe, Markenpflege, Kundenfrequenzen, Zustand der Verkaufsräume) durch ein langjährig erfahrenes Gutachterteam qualifiziert bewertet. Als argumentativer 'Gegencheck' sei hinsichtlich der angesprochenen Umsätze im periodischen Bedarfsbereich auch darauf hingewiesen, dass trotz der aufgezeigten hohen Umsatzwerte eine vergleichsweise niedrige Zentralität erreicht wird. Würden insofern im periodischen Bedarfsbereich (deutlich) niedrige Flächenproduktivitäten angesetzt, würde die Zentralität von Meerbusch in diesem 'klassischer Weise' wohnortnahen Bereich auf einen kaum realistischen Wert von deutlich unter 50 % sinken. Letztlich verweist der Gutachter auch darauf, dass ausgehend von den gravitationstheoretischen Modellen, die u.a. auf die derzeitige Attraktivität

der verschiedenen Standortbereiche reflektiert, niedrigere Flächenproduktivitäten zu geringeren Umsatzumverteilungseffekte (absolut) führen dürften.

- Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Festsetzung der einzelnen Sortimente mit den entsprechenden Verkaufsflächengrößen vorgesehen. Auf den 150 qm für ergänzende Sortimente sind auch Drogeriewaren enthalten. Nach derzeitigem Arbeitsstand ist noch keine Spezifikation der vorgesehenen Flächen für Gastronomie möglich.
- Die Stadt Meerbusch strebt die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche an. Außerhalb dieser Bereiche sollen Einzelhandelsbetriebe bis auf wenige, exat festgelegte Ausnahmen ausgeschlossen werden, wie es in den anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet bereits weitgehend erfolgt ist.
- Die Anregungen bezüglich des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des erarbeiteten Lärmschutztechnischen Gutachtens berücksichtigt,

10. Rhein-Kreis-Neuss

Anlage 11

Schreiben vom 10.01.2008

Der Anregung wird gefolgt.

*Gesundheitsfürsorge:*

Das lärmtechnische Gutachten ist zwischenzeitlich dem Kreisgesundheitsamt vorgelegt worden.

*Untere Wasserbehörde*

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet ist nicht vorgesehen. Sofern erforderlich werden die Genehmigungstatbestände nach der Wasserschutzonenverordnung berücksichtigt.

Bei dem Bau von Tiefgaragen wird die Grundwasserbeschaffenheit und die Ableitung des Grundwassers besonders geprüft. Die Errichtung und der Betrieb des Kanalisationsnetzes werden nach § 58.1 LWG bei der unteren Wasserbehörde angezeigt.

*Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten*

Der Anregung wird gefolgt, Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten werden bei der genannten Stelle angezeigt.

*Untere Abfallwirtschaftsbehörde*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. PLEdoc GmbH

Anlage 12

Schreiben vom 14.01.2008

Der Anregung wird gefolgt, die Leitungsstrasse wird mitsamt des Schutzstreifens im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

### **Begründung:**

In der Sitzung des Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt am 3. Juni 2008 wurde unter TOP 1.0 das Verkehrskonzept erstmals vorgestellt. Das Konzept beanspruchte allerdings in einigen Punkten noch Abstimmungsbedarf, der nunmehr ausgeräumt ist. Das abgestimmte Verkehrskonzept wird in der Sitzung vom beauftragten Gutachter vorgestellt.

Die Aussagen des Verkehrskonzeptes legen den Grundstein zur Realisierung des Frischemarktes. Die städtebauliche Verträglichkeit des Frischemarktes ist Bestandteil des Beschlussvorschlages zu TOP 2.0 „Beschluss über einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Frischemarkt“ der Sitzung vom 14. November 2006. Unter der Prämisse des gutachterlichen Nachweises im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung – auch in verkehrlicher Hinsicht – wurde dem Frischemarkt zugestimmt.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 14. November 2006 dem Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara zugestimmt. In der weiteren Entwicklung, ausgehend der Ergebnisse der Gutachten, hier insbesondere des Verkehrsgutachtens, musste die Planung überarbeitet werden. Der vom beauftragten Planungsbüro erarbeitete Gestaltungsplan wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 14. November 2006 beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 266 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Eine öffentliche Versammlung fand am 16. Januar 2007 statt, der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 266 lag bis einschließlich 24. Januar 2007 öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden die im Protokoll festgehaltenen und in den Anlagen 2 und 3 schriftlich formulierten Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. November 2007 zur Äußerung aufgefordert.

Die Beteiligten sind der als Anlage 1 in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlagen 2 bis 12 in Kopie beigefügten Äußerungen mit Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden.

### **Lösung:**

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

Dieter S p i n d l e r