Stadt Meerbusch 11. November 2008
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03/266 P+W

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

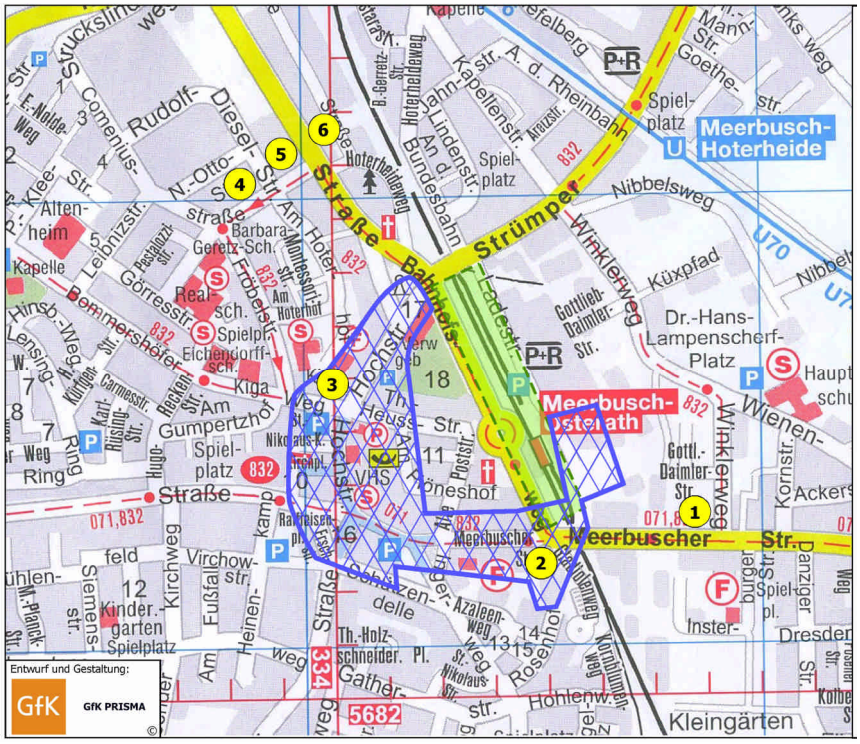
Beratungsvorlage

zu TOP **1.3** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 25. November 2008

Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Meerbusch Ostara
Vorläufige Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches für Osterath-Mitte

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beschließt vorbehaltlich einer Festlegung auf Grundlage des in Erarbeitung befindlichen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes den Zentralen Versorgungsbereich für Osterath-Mitte sowie dessen Funktion als Nebenzentrum. Der räumliche Geltungsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches umfasst vor allem die Hochstraße sowie das westliche Ende der Meerbuscher Straße und angrenzende Straßenabschnitte. Die Abgrenzung ist im nachstehenden Übersichtsplan (Quelle: Einzelhandels-/Verträglichkeitsgutachten: Gutachterliche Stellungnahme zur prospektiven Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in Osterath, Meerbusch, GfK Geomarketing, Hamburg 2008) gekennzeichnet.



Begründung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung des ehemaligen Gewerbestandortes »OSTARA« in Meerbusch-Osterath geschaffen werden. Geplant ist eine differenzierte Entwicklung mit den Nutzungsschwerpunkten

- Wohnen (sowie Dienstleistungen entlang der Bahnlinie) im nördlichen sowie
- Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter), nicht störendem Gewerbe sowie Dienstleistung im südlichen Bereich des Plangebiets.

Im Rahmen des Verfahrens wurde das im Beschlussvorschlag genannte Einzelhandels-/ Verträglichkeitsgutachten erarbeitet, das die Verträglichkeit (siehe auch unten) des Vorhabens mit vorhandenen Strukturen nachweist.

Im Laufe der Erarbeitung des Bebauungsplanes traten die Regelungen des § 24a LEPro in Kraft, wonach Sondergebiete nur noch in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, die i.d.R. im Rahmen eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes räumlich und funktional von der Gemeinde festgelegt werden müssen. Die Stadt Meerbusch strebt die Erarbeitung eines entsprechenden Konzeptes an, das Abwarten der Ergebnisse würde jedoch das Bauleitplanverfahren zeitlich deutlich verzögern. Aus diesem Grund erfolgte hierzu eine weitergehende Betrachtung im Rahmen des Gutachtens der GfK. Die geschilderte Vorgehensweise wurde mit der Stadt Meerbusch, der Bezirksregierung Düsseldorf sowie der IHK abgestimmt.

Räumliche Festlegung
Im Rahmen des o.g. Einzelhandelsgutachtens zum sog. Frischemarkt wurden Vorschläge für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche entwickelt. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches für die Mitte von Meerbusch-Osterath ist in der Abbildung dargestellt. Der festgelegte Bereich zeichnet sich durch ein gemischtes und kompaktes (räumlich verdichtetes) Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses 2008 befindet sich dieser Zentrale Versorgungsbereich in städtebaulich integierter Lage, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut (s.u.). Strukturell ist der Bestand in diesem Bereich durch einen kleinteiligen, von lokalen Anbietern bestimmten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit einem vergleichsweise niedrigen Filialisierungsgrad gekennzeichnet. Wichtige vorhandene Magnetbetriebe sind der COMET-Supermarkt, der PLUS-Discounter sowie der Schlecker-Drogeriemarkt.

Der geplante Standort des Lebensmittelvollsortimenters auf dem OSTARA-Gelände rundet zusammen mit den vorhandenen kulturellen Nutzungen entlang der Bahntrasse am westlichen Plangebietsrand (Kulturzentrum »Alter Güterbahnhof«) den Zentrale Versorgungsbereich nach Osten hin sinnvoll ab. 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. Darüber hinaus werden auch die Bahnsteige des Bahnhofs Osterath nach Süden verschoben. In diesem Bereich wird ein zentraler Verknüpfungspunkt mit dem Busverkehr geschaffen, wodurch die ÖPNV-Anbindung für den direkt angrenzenden Lebensmittelmarkt noch weiter optimiert wird.

Funktionale Festlegung
Gemäß den Ausführungen des genannten Einzelhandelsgutachtens zum Frischemarkt wird deutlich, dass ausgehend von den städtebaulichen Strukturen und Schwerpunkten sowie der Einwohnersituation zunächst der Stadtteil Büderich als mögliches Hauptzentrum von Meerbusch in Frage kommt und die Stadtteile Osterath und Lank-Latum, aber auch Strümp mögliche Nebenzentren darstellen könnten. Demgegenüber wären in den weiteren Stadtteilen eher Nahversorgungszentren zu sehen.

Lösung
Die Verwaltung schlägt vor, mit dem o.g. Beschluss die Abgrenzung sowie die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches für das Zentrum der Ortslage Osterath vorläufig festzulegen.

Dieter S p i n d l e r