

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

Beratungsvorlage

zu TOP **5.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 20. Januar 2009

100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara

5.1 Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

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

Beschlussvorschlag:

5.1 Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 1 (8) BauGB, die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara.

Der räumliche Geltungsbereich wird nunmehr wie folgt begrenzt:

Teil-Geltungsbereich 1

im

- Nordwesten von der südöstlichen Begrenzung der Strümper Straße / L 154,
- Westen von der östlichen Begrenzung der Planfeststellung für die Bahnunterführung der L 154 / L 476,
- Süden von der nördlichen Begrenzung der Meerbuscher Straße / L 476,
- Osten von der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 60, der östlichen Begrenzung eines Teilabschnitts des Winklerweges, von Teilbereichen der Flurstücke 712 und 711 sowie einer gedachten Linie in nördlicher Verlängerung bis zur Ostecke des Flurstücks 404, alle der Flur 3 der Gemarkung Osterath

Teil-Geltungsbereich 2

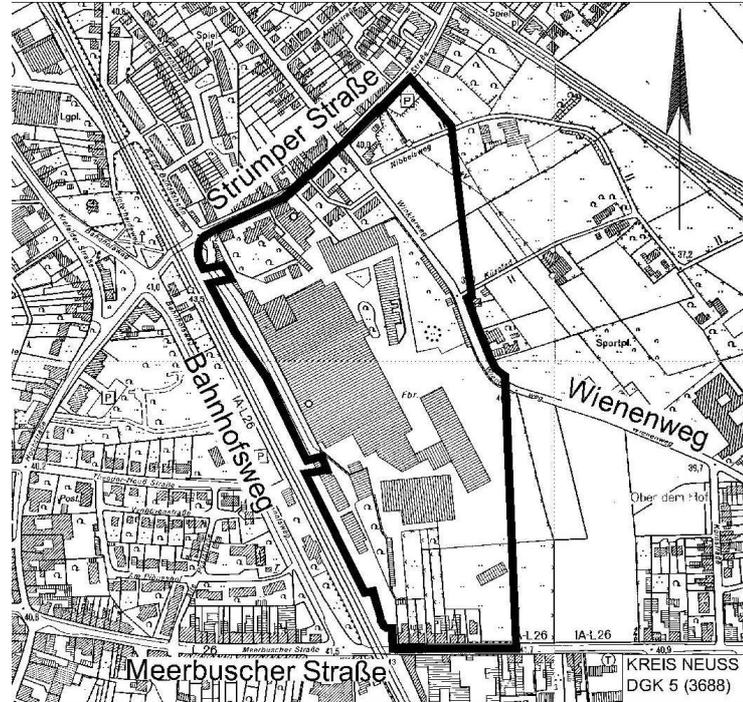
im

- Norden von der südlichen Begrenzung der Osterather Straße,
- Westen von der östlichen Begrenzung der Flurstücke 401, 186, 187, 188, 243, 242, 191 sowie Teilbereiche der Flurstücke 273, 142 und 256,
- Süden von der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 143 und 277 in Teilbereichen,

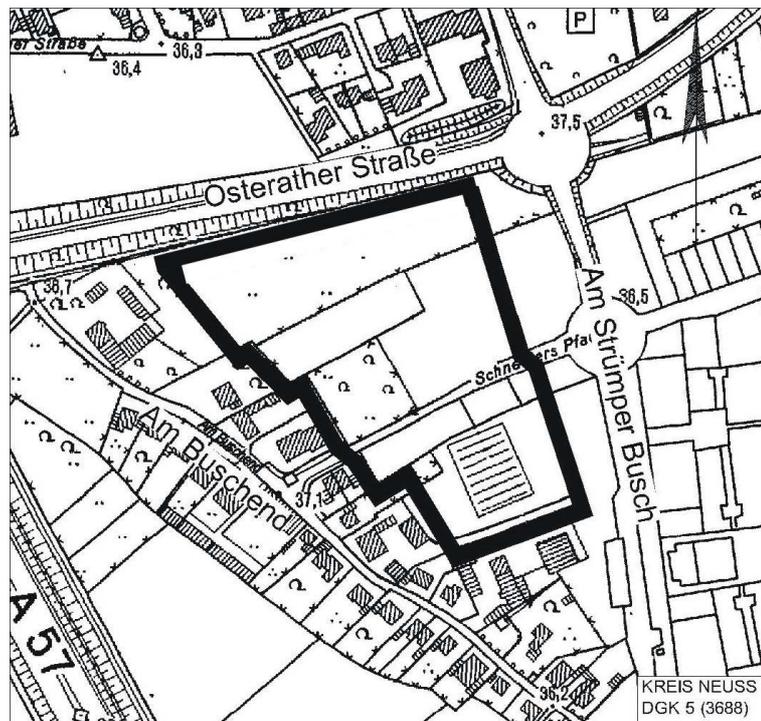
- Osten von einer gedachten Linie parallel laufend zur Strümper Straße, tangierend Teilbereiche der Flurstücke 256, 280, 279 und 278, alle der Flur 9 der Gemarkung Strümp.

und wird in den jeweiligen Übersichtsplänen gekennzeichnet.

Teil-Geltungsbereich 1



Teil-Geltungsbereich 2



Mit Wirksamkeit dieses Änderungsplanes werden die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes unwirksam.

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 Gutachtertteam qualifiziert bewertet. Als argumentativer 'Gegencheck' sei hinsichtlich der angesprochenen Umsätze im periodischen Bedarfsbereich auch darauf hinzuweisen, 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' wohnortnah gekauften 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. Soweit wie möglich sollen Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser Bereiche ausgeschlossen werden. In den Gewerbegebieten im Plangebiet ist dieses bereits weitgehend erfolgt.
- Die Anregungen bezüglich des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des erarbeiteten Lärmschutztechnischen Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Begründung:

Der APWL hat am 30. November 2006 der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara zugestimmt. In der weiteren Entwicklung, nicht zuletzt ausgehend von der Forderung der Bezirksregierung Düsseldorf nach „Tauschflächen“, musste die Flächennutzungsplanänderung ergänzt werden. Der Planbereich, der nun zwei Teilgeltungsbereiche umfasst und vom beauftragten Planungsbüro erarbeitet wurde, wird in der Sitzung vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara fand mit Schreiben vom 27. November 2007 für den Vorentwurf der 97. FNP-Änderung eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB statt.

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

Es wurden die als Anlagen 2 bis 3 in Kopie beigefügten Äußerungen mit Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr – wie zuvor zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 266 – über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden.

Lösung:

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

In Vertretung

Dr. Just G e r a r d
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu TOP 5.1: