Stadt Meerbusch 21. April 2009
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.20.01.100 P+W/He

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

Beratungsvorlage

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 5. Mai 2009

100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara
2.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
2.2 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

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

Der Vorentwurf der 100. Flächennutzungsplanänderung, Meerbusch-Osterath, Ostara, hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 3. März 2009 bis einschließlich 17. März 2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit ging eine Äußerung ein.

Über die eingegangene Äußerung entscheidet der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Einwendergemeinschaft Anlage 1 Schreiben vom 11.02.2009 und 03.03.2009

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der wirksame Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch stellt den Bereich, in dem sich die Grundstücke der Einwender befinden, bislang als Wohnbaufläche dar. Dem zur Folge wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Siedlungsbereiches „Am Strümper Busch“ in einem städtebaulichen Rahmenplan zunächst eine Wohnnutzung vorgesehen. Dieser Plan wurde jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 279.

In zentraler Lage im Stadtteil Osterath wird die dortige Industriebrache, das so genannte Ostara-

Gelände, städtebaulich entwickelt. Es ist in gesamtstädtischem Interesse, auf dieser Fläche u. a. ein Wohngebiet für ca. 240 Wohneinheiten zu verwirklichen. Auf Grund der dortigen ehemaligen Flächennutzung als Industriestandort stellt der wirksame FNP derzeit noch gewerbliche Baufläche dar, so dass für die Wohnnutzung der FNP zu ändern ist.

Jegliche Bauleitplanung und jede FNP-Änderung muss gemäß § 1-(4) Baugesetzbuch -BauGB- den Zielen der Raumordnung angepasst sein. Dies prüft die Genehmigungsbehörde für die FNP-Änderung, die Bezirksregierung Düsseldorf, an Hand des Regionalplanes, hier des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf -GEP 99- und der von der Gemeinde/Stadt vorgelegten landesplanerischen Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz.
Im Rahmen dieser Prüfung hat die Bezirksregierung festgestellt, dass die Stadt Meerbusch über so viele Reserveflächen verfügt, dass eine Änderung des FNP für das Ostara-Gelände mit dortiger Wohnflächenausweisung im städtebaulich gewünschten Umfang nur genehmigt werden kann, wenn an anderer Stelle auf Wohnbauflächendarstellungen im FNP verzichtet wird, mithin Flächen „getauscht“ werden; sei es, dass Wohnbauflächen oder zum Wohnen geeignete Flächen an anderer Stelle reduziert oder in nicht zum Wohnen bestimmte Flächen umgewandelt werden.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat sich intensiv mit der Frage befasst, welche Flächen im gesamten Stadtgebiet als „Tauschflächen“ der Bezirksregierung angeboten werden können.
Neben „Tauschflächen“ in anderen Stadtteilen wurde für den hier in Rede stehenden Bereich es als sowohl städtebaulich sinnvoll als auch ökonomisch angemessen und zumutbar erachtet, in dem durch Straßenverkehrsimmissionen vorbelasteten Gebiet eine Teilfläche von ca. 1,5 ha künftig nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als gewerbliche Baufläche darzustellen.
Einer Veräußerung der Grundstücke steht auch nach Nutzungsänderung nichts entgegen.
Der künftige Bebauungsplan Nr. 279 wird selbstverständlich nicht nur die verkehrliche Lärm-Vorbelastung berücksichtigen, sondern auch das gemischt bis wohnlich genutzte Umfeld so beachten, dass in dem Gewerbegebiet nur emmissionsarme Betriebe zulässig sein werden.

2.2 Ergebnis der erneuten 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 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. Stadt Willich — Anlage 3 — Schreiben vom 04.02.2009

Unter dem Vorbehalt der endgültigen räumlichen und funktionalen Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereichs für den Ortskern des Stadtteils Osterath durch den Rat der Stadt wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stadt Willich verweist auf Ihr Schreiben vom 19.12.2007. In diesem Zusammenhang resümiert die Stadt Willich, dass sie das geplante Vorhaben aufgrund der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Alt-Willich und Schiefbahn für unverträglich hält. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die beiden Zentren explizit Untersuchungsgegenstand des Lebensmitel-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.
Der Standort des Lebensmittelmarktes soll künftig den östlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches darstellen. Zusammen mit den Kultur-/Freizeitnutzungen in den ehemaligen

Gebäuden des Güterbahnhofes (tlw. realisiert) 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. Auf Grund der bereits realisierten Planfeststellung für die Bahnunterführung ist davon auszugehen, dass deren Umsetzung zeitgleich mit der sukzessiven Realisierung der Nutzungen im Plangebiet erfolgen wird.

2. Landesbetrieb StraßenBau, NL Niederrhein Anlage 4 Schreiben vom 05.02.2009

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Landesbetrieb StraßenBau Nordrhein-Westfalen weist darauf hin, dass die Gewerbefläche der Teilfläche II nicht über direkte Zugänge und Zufahrten von der Landesstraße 154, sondern ausschließlich rückwärtig zu erschließen ist.

3. Industrie- und Handelskammer Anlage 5 Schreiben vom 10.02.2009

Der Stellungnahme wird für die Teilfläche II der FNP-Änderung gefolgt.

Unter dem Vorbehalt der endgültigen räumlichen und funktionalen Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereichs für den Ortskern des Stadtteils Osterath durch den Rat der Stadt wird der Stellungnahme für die Teilfläche I nicht gefolgt.

Begründung:

- Regelungen zur GIB-Fläche
Auf Grund neuer Rahmenbedingungen wurde an Stelle des ursprünglich vorgesehenen Zielabweichungsverfahrens ein Regionalplanänderungsverfahren durchgeführt. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass im Plangebiet selber keine wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind. In den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen ist eine Zonierung zulässiger Betriebe gemäß der Abstandsklassenregelung geplant. Auswirkungen auf den verbleibenden GIB-Bereich südlich des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Die Stadt Meerbusch strebt langfristig an, auch diesen Bereich in einen ASB umzuwandeln.

- Zentrale Versorgungsbereiche
Die Regelungen des § 24 Abs. 3 LEPro wurden zu Grunde 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- sowie als Nebenzentrum möglich erscheint, insbesondere da auch die anderen genannten Voraussetzungen (u.a. kulturelle Einrichtungen, ÖPNV-Anschluss, integrierte Lage) generell erfüllt sind. Selbst im worst-case-Szenario (Festlegung von Osterath als Nebenzentrum) ist eine Verträglichkeit des Vorhabens gegeben, da der Zielumsatz das Nachfragevolumen bei weitem unterschreitet. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt am 25. November 2008 – vorläufig – die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Meerbusch-Osterath sowie dessen Funktion als Nebenzentrum beschlossen. Eine abschließende Klassifizierung der zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch soll im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes festgelegt werden, welches die Stadt Meerbusch zur Zeit erarbeiten lässt.

- 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 erst einmal 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 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.

4. Rhein-Kreis-Neuss | Anlage 6 | Schreiben vom 17.02.2009

Den Anregungen wird (ggf. in weiteren Planungsverfahren) gefolgt.

- Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wird auf die Lage der beiden Teilflächen in der festgesetzten Wasserschutzzone IIIb und entsprechende Genehmigungstatbestände hingewiesen, die zu beachten sind. Für die Teilfläche II ist zu beachten, dass eine abschließende Beurteilung der Versickerungsfähigkeit erst auf Grundlage einer hydrogeologischen Untersuchung erfolgen kann. Darüber hinaus wird für die Teilfläche I angeregt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers ausschließlich großflächig über die belebte Bodenzone (Mulden oder Muldenrigolensysteme) erfolgen darf.

- Altlasten

Zum Thema Altlasten wird in Bezug auf die Altablagerung Me-49,00 und den Altstandort Me-278,00 darauf hingewiesen, dass diese Flächen derzeit einer Erstbewertung unterzogen werden. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen hängen von den entsprechenden Untersuchungsergebnissen ab.

- Bodenschutz
In Bezug auf Bodenschutz wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wird in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen.

- Immissionsschutz
Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird für die Teilfläche II angeregt, aufgrund der Nähe zu vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen eine immissionsschutzrechtliche Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf Ebene des Bebauungsplanes vorzunehmen. In der Begründung des FNP-Verfahrens wird angeregt, hinsichtlich des Störgrades der zukünftigen Anlagearten bzw. Betriebseigenschaften von mischgebietsverträglichen Anlagen, d.h. »nicht wesentlich störenden« Anlagen und Betriebsformen auszugehen.

- Gesundheitsfürsorge
In Bezug auf Geruchsimmissionen wird angeregt, die Aussagen in der Begründung auf den genehmigten Bestand der Großvieheinheiten zu beziehen. Hierzu erfolgt eine entsprechende Überprüfung des entsprechenden landwirtschaftlichen Betriebes.
Des Weiteren werden eine Reihe Anregungen zum Thema anlagenbezogener Immissionsschutz gegeben. Hier ist darauf hinzuweisen, dass diese Anregungen auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt werden.
Aus Sicht der Gesundheitsfürsorge wird angeregt, die Gesundheitsfürsorge insbesondere in Bezug auf die Immissionsschutzsituation an der bestehenden Wohnbebauung im weiteren Planverfahren darzulegen. Dies wird ebenfalls im Bebauungsplanverfahren gewürdigt.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 20. Januar 2009 beschlossen, zum Vorentwurf der 100. Flächennutzungsplanänderung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) durchzuführen. Der Vorentwurf zur 100. Flächennutzungsplanänderung lag vom 3. März 2009 bis einschließlich 17. März 2009 in der Abteilung Stadtplanung öffentlich aus.
Aus der Öffentlichkeit wurde die als Anlage in Kopie (Anlage 1) beigefügte Äußerung vorgebracht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29. Januar 2009 zur Stellungnahme erneut aufgefordert.
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie (Anlage 2) beigefügten Liste zu entnehmen.
Es wurden die als Anlage in Kopie (Anlage 3-6) beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der erneuten vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erforderlich. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.
Zur Erarbeitung der Begründungen ist die Vorlage und Verabschiedung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Meerbusch“ erforderlich.

Lösung:

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

In Vertretung:

Dr. Just Gerard
Technischer Beigeordneter