

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/279/2012 vom 13. Februar 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	29.02.2012

100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara und ein Teilbereich in Meerbusch-Strümp

1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

2. Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i. v. m. § 1 (8) BauGB

3. Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

1. _ _ _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara und ein Teilbereich in Meerbusch-Strümp hat einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 8. November 2011 bis einschließlich 8. Dezember 2011 öffentlich ausgelegen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Die LINKE – Ortsverband Meerbusch

Schreiben vom 05.12.2011

Die Stellungnahme des Einwenders bezieht sich ausschließlich auf Aspekte der verbindlichen Bauleitplanung und wird dementsprechend im Rahmen der Abwägung zu den Bebauungsplänen Nr. 266 bzw. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 behandelt.

2. Die LINKE – Ortsverband Meerbusch

Schreiben vom 06.12.2011

Die Stellungnahme des Einwenders bezieht sich ausschließlich auf Aspekte der verbindlichen Bauleitplanung und wird dementsprechend im Rahmen der Abwägung zu den Bebauungsplänen Nr. 266 bzw. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 behandelt.

3. Einwender 18

Schreiben vom 08.12.2011

Die angesprochene Begründung des Einspruchs wurde nicht vorgelegt, so dass eine Abwägung dieser Stellungnahme nicht möglich ist.

4. Einwender 11

Schreiben vom 06.12.2011

Die Stellungnahme des Einwenders bezieht sich ausschließlich auf Aspekte der verbindlichen Bauleitplanung und wird dementsprechend im Rahmen der Abwägung zu den Bebauungsplänen Nr. 266 bzw. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 behandelt.

5. Einwender 14

Schreiben vom 07.12.2011

Die Stellungnahme des Einwenders bezieht sich ausschließlich auf Aspekte der verbindlichen Bauleitplanung und wird dementsprechend im Rahmen der Abwägung zu den Bebauungsplänen Nr. 266 bzw. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 behandelt.

6. Stadt Willich

Schreiben vom 15.09.2011

Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes -FNP- der Stadt hat die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen zum Inhalt. In der 110. FNP-Änderung können nur die zum Zeitpunkt ihrer Aufstellung wirksamen Darstellungen des FNP übernommen werden. Für das in Rede stehende Gebiet – den Geltungsbereich des Bebauungsplan des Nr. 266 – ist dementsprechend in der 110. FNP-Änderung (noch) eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Erst mit der 100. Änderung des FNP – die weitgehend parallel zur 110. FNP-Änderung aufgestellt wird – werden die Darstellungen Inhalt, aus denen der Bebauungsplan Nr. 266 entwickelt wird. Die zitierte Begründung bezieht sich somit richtiger Weise auf die künftigen Darstellungen.

Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes – in diesem Fall gewerbliche Baufläche – nicht abschließend die Art der baulichen Nutzung festlegt. Die erforderliche Konkretisierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. In diesem Fall werden im Rahmen der 100. FNP-Änderung große Teile des zentralen Versorgungsbereiches, die im Geltungsbereich dieser FNP-Änderung liegen, als Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« darstellt bzw. im Bebauungsplan Nr. 266 entsprechend festgesetzt.

7. DB Mobility

Schreiben vom 21.11.2011

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mehraufwendungen zu Lasten der angrenzenden planfestgestellten BÜ-Beseitigungsmaßnahme nach Eisenbahnkreuzungsgesetz sind auf Grund der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

8. Landesbetrieb Straßenbau NRW/NL Niederrhein

Schreiben vom 29.11.2011

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Erschließung des räumlichen Teilbereiches II wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 279 konkretisiert und über die Gemeindestraße »Schneiderspfad« und »Am Strümper Busch« abgewickelt werden. Direkte Zugänge und Zufahrten zur L 154 werden im genannten Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

9. Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband

Schreiben vom 09.12.2011

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband äußert grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung: Für den Ortskern werden negative Auswirkungen befürchtet, sofern ein Frequenzbringer aufgeben muss. Die Anbindung, die funktionale Zuordnung sowie die Größenordnung des Lebensmittel-Vollsortimenters im Plangebiet werden zudem kritisch gesehen. Eine Integration und Entwicklung – baulich sowie verkehrstechnisch – bereits vor Eröffnung des Vorhabens könnte die negativen Auswirkungen minimieren. Des Weiteren wird angeregt, in den Misch- und Gewerbegebieten jeglichen Einzelhandel auszuschließen.

In Bezug auf die geäußerten Aspekte wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Osterath im Rahmen einer Einzelhandels- und Verträglichkeitsuntersuchung gutachterlich untersucht worden sind. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens kann davon ausgegangen werden, dass lediglich verkraftbare bzw. unproblematische warengruppenspezifische Umverteilungsquoten zu erwarten sind. Eine Aufgabe eines Frequenzbringers aufgrund der Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters ist demnach unwahrscheinlich. In Bezug auf die Anbindung sowie die funktionale Zuordnung ist darauf zu verweisen, dass diese Planung einen Beitrag zu der angestrebten Verknüpfung der östlich und der westlich der Bahntrasse gelegenen Teile des Stadtteils Osterath leistet. Der Frischemarkt ist dabei – nach dem bereits umgesetzten Kulturzentrum »Alter Güterbahnhof« – ein weiterer Baustein für eine Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten, der maßgeblich zu einer

Stärkung des gesamten Ortskerns von Osterath beitragen kann. Zudem bietet die Ansiedlung eines leistungsfähigen Frequenzbringers am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches weitaus besser als der vorhandene Discounter die Möglichkeit, den östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zu stärken. Der Trend zu Mindernutzungen im östlichen Abschnitt der Meerbuscher Straße, die auch vom GMA-Gutachter erkannt wurden, kann damit umgekehrt werden. Durch die Umsetzung des geplanten Straßenbauprojektes (planfestgestellte 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 verbessert. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in erster Linie dazu dient, – wie auch in diesem Fall – die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu steuern. In Bezug auf die angesprochene Größenordnung des Lebensmittel-Vollsortimenters ist auf das spezifische Konzept des Lebensmittelvollsortimenters zu verweisen, der als »Frischemarkt« u.a. durch großzügige Verkaufsbereiche für Gemüse, Fisch, Frischfleisch etc. und breite interne Erschließungsgassen entsprechende Verkaufsflächen voraussetzt und damit die Nahversorgung in Osterath qualitativ ergänzt.

Die geforderte zeitnahe Umsetzung der Bahnunterführung wird grundsätzlich begrüßt. Sie ist aber abhängig von der sog. Kreuzungsvereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland, dem Land NRW, der Bahn AG und der Stadt Meerbusch und deren Haushaltsmitteln.

Der Anregung, in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten einen weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Einerseits haben die Bereiche an der Meerbuscher Straße und der Strümpfer Straße – sowohl im Plangebiet selber, als auch im weiteren Straßenverlauf – eine entsprechende Vorprägung und nicht-zentrenrelevante kleinflächige Einzelhandelsbetriebe wären gemäß § 34 BauGB zulässig. Zum anderen wird auch eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch entsprechende Nutzungen, selbst wenn diese in der Nähe des geplanten Vollsortimenters sich ansiedeln, als unwahrscheinlich betrachtet. Von daher ist dieser Hinsicht kein Planungserfordernis gegeben. Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet außerhalb des festgesetzten Sondergebietes unabhängig von der Sortimentsstruktur grundsätzlich unzulässig.

10. Rhein-Kreis-Neuss

Schreiben vom 9.12.2011

Untere Wasserbehörde

Der Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 266) gefolgt, da durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baurechte entstehen.

Untere Bodenschutzbehörde

Der Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 266) gefolgt, da durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baurechte entstehen.

Der Stellungnahme wird zum räumlichen Teilbereich II erst im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 279) gefolgt, da auch hier durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baurechte entstehen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Der Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 266) gefolgt, da durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baurechte entstehen.

Der Stellungnahme wird zum räumlichen Teilbereich II erst im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 279) gefolgt, da auch hier durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baurechte entstehen. In die Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird aufgenommen, dass in den dargestellten gewerblichen Bauflächen lediglich mischgebietsverträgliche Anlagen, d. h. nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebsformen angesiedelt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die zitierte Rechtsprechung, wonach es bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nicht auf einen Ratsbeschluss, sondern auf die tatsächlich faktische Existenz eines zentralen Versorgungsbereiches ankomme, wird zur Kenntnis genommen. Allerdings handelte es sich bei dieser Rechtsfrage nicht um die Bauleitplanung, sondern um eine Beurteilung eines Einzelvorhabens nach § 34 BauGB. Hier kommt es tatsächlich auf die Existenz eines vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches an. In der Bauleitplanung reicht es dagegen aus, dass durch einen Ratsbeschluss dokumentiert wird, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich in Zukunft erst entwickeln soll, sofern diese Planung realistisch ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmittels-Vollsortimenter (»Frischemarkt«) – nach dem bereits umgesetzten Kulturzentrum »Alter Güterbahnhof« – ein weiterer Baustein für eine Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten ist, der maßgeblich zu einer Stärkung des gesamten Ortskerns von Osterath beitragen kann. Zudem bietet die Ansiedlung eines leistungsfähigen Frequenzbringers am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches weitaus besser als der vorhandene Discounter die Möglichkeit, den östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zu stärken. Der Trend zu Mindernutzungen im östlichen Abschnitt der Meerbuscher Straße, die auch vom GMA-Gutachter erkannt wurden, kann damit umgekehrt werden. Diese Konzeption wird nach Beseitigung der niveaugleichen Übergänge insbesondere durch die Verknüpfung von Rad- und Fußwegen weiter verbessert.

12. Bezirksregierung Düsseldorf**Schreiben vom 28. November 2011**

Es wurden Hinweise in Bezug auf das spätere Genehmigungsverfahren der Flächennutzungsplan-Änderung vorgebracht.

Aufgrund dieser Hinweise wird die Begründung der 100. FNP-Änderung in folgenden Punkten ergänzt: Alternativenbetrachtung für beide Teilbereiche, Ergänzung der artenschutzrechtliche Belange für den Teilbereich II und Aktualisierung der Rechtsgrundlagen zu § 1 Abs. 5 BauGB im Umweltbericht. Darüber hinaus wird in der Begründung ergänzt, dass auch ein Bäckereifachbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 m² im Sondergebiet zulässig ist.

Der angeregten Konkretisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes in der Planzeichnung wird nicht gefolgt, es wird auf die eindeutige Zeichenerklärung verwiesen. Entsprechend wurde auch bei vergleichbaren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes verfahren. Im Rahmen der Einarbeitung der Änderungen in den gesamten Flächennutzungsplan wird aber dieser Anregung gefolgt.

Der angeregten Darstellung von Gewerbegebieten anstelle gewerblichen Bauflächen wird nicht gefolgt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch werden gewerblich genutzte Bereiche i.d.R. als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Konkretisierung als Gewerbegebiete erfolgt dann – wie im hier vorliegenden Fall – auf Ebene des Bebauungsplans. Auf dieser Planungsebene werden auch mögliche Konflikte gelöst. Eine Ausnahme stellt das einzige Industriegebiet (GI) auf Meerbuscher Stadtgebiet dar (Böhler-Gelände), das dementsprechend auch im Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) dargestellt ist.

2. ... Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara und ein Teilbereich in Meerbusch-Strümp abschließend gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den

Teil-Geltungsbereich 1

Dieser wird begrenzt im

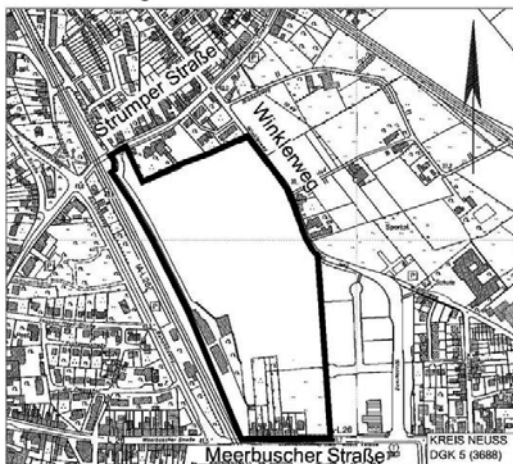
- Norden von der südlichen Grenze der Strümpfer Straße / L 154, der westlichen Grenze des Flurstückes 407 sowie einer gedachten Verbindung von der südwestlichen Ecke des o. g. Flurstückes bis zur südöstlichen Ecke des Flurstückes 298 der Flur 3 der Gemarkung Osterath
- Westen von einer gedachten geradlinigen Verbindung zwischen Strümpfer Straße und Meerbuscher Straße parallel zur 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 und der nordöstlichen Grenze des Winklerweges

Teil-Geltungsbereich 2

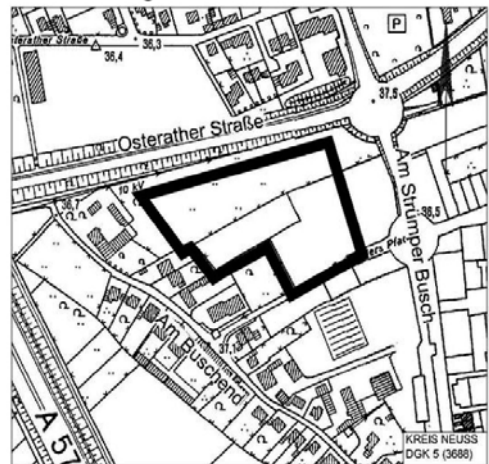
Dieser wird begrenzt im

- Norden von der südlichen Begrenzung der Osterather Straße
- Westen von der östlichen Begrenzung der Flurstücke 401, 186, 187, der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 247, 248, 249, 250 sowie der östlichen Begrenzung des Flurstückes 250
- Süden von der nördlichen Begrenzung der Straße »Schneiderspfad«
- Osten von einer gedachten Linie parallel laufend zur Straße »Am Strümpfer Busch«, tangierend Teilbereiche des Flurstückes 278 der Flur 9 der Gemarkung Strümp und ist in den Übersichtsplänen gekennzeichnet.

Teil-Geltungsbereich 1



Teil-Geltungsbereich 2



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 5 (5) BauGB beschlossen.

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 29. Februar 2012 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung unter Berücksichtigung der Abwägung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 5. Mai 2009 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 5. Mai 2009 und 29. Februar 2012 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

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

3. Beschluss über die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 (6) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 6 (6) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes einschließlich der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Ostara und ein Teilbereich in Meerbusch-Strümp.

Sachverhalt:

Der Entwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 8. November 2011 bis einschließlich 8. Dezember 2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlagen (1-5) in Kopien beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 9. November 2011 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

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 Anlagen (6-12) in Kopien beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen, kann der Plan dem Rat zum abschließenden Beschluss empfohlen werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes, um eine aktuelle Planfassung jedermann zur Einsicht zur Verfügung stellen zu können.

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

