

Stadt Meerbusch



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

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsanlass**
- 4. Planungsrechtliche Vorgaben**
- 5. Derzeitige Situation im Plangebiet**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Änderungen**
- 8. Umweltbericht**
- 9. Begleitende Untersuchungen**

**Begründung
und Umweltbericht**

1. Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 30. November 2006 die Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes –FNP– gemäß § 2 (1) und 4 Baugesetzbuch –BauGB– beschlossen. Der Beschluss wurde am 17. Februar 2009 ergänzt (um den Teilbereich II) und am 20. September 2011 erneut geändert (Teilbereich I geringfügig verkleinert und Ergänzung der Bezeichnung).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27. November 2007.

Aufgrund der von der Bezirksregierung Düsseldorf geforderten „Tauschfläche“ fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB statt. Sie erfolgte mit Schreiben vom 29. Januar 2009.

Am 20. Januar 2009 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaft und Liegenschaften eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Sie erfolgte vom 3. März 2009 bis 17. März 2009.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche:

Teilbereich I

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Osterath östlich des Ortskerns. Er hat eine Größe von ca. 133.000 qm und wird begrenzt:

- Im Nordwesten von der südöstlichen Begrenzung der Strümper Straße/L 154
- Im Westen von der östlichen Begrenzung der Planfeststellung für die Bahnunterführung der L 154/L 476, mit Ausnahme des Anschlusspunktes im Südwesten
- Im Süden von der nördlichen Begrenzung der Meerbuscher Straße/L 476
- Im Osten von der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 60, der Ostgrenze des Winklerweges sowie Teilbereichen der Flurstücke 238, 240 und 708 (alle Flur 3)

Teilbereich II

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Strümp am westlichen Ortsrand. Er hat eine Größe von ca. 25.000 qm und wird begrenzt:

- Im Norden von der Osterather Straße;
- Im Westen und Süden von den Grundstücken der Bebauung entlang der Straße »Am Buschend«;
- Im Osten von der angrenzenden Bebauung entlang der Straße »Am Strümper Busch«.

Die genauen Plangebietsabgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsanlass

Teilbereich I

Das Gebiet war bis zum Jahre 2002 Standort der Ostara Laufen Keramikfabrik, einem traditionsreichem Hersteller von Fliesen und Steinzeug-Belagsmaterialien. Ende der 1990er Jahre wurde der Betrieb von der Deutschen Steinzeug AG übernommen. Im Jahr 2002 wurde der Produktionsstandort in Folge der schlechten Entwicklung der Baukonjunktur geschlossen. Durch die zentrale Lage am östlichen Rand der Innenstadt von Meerbusch-Osterath, die Größe des Gebietes und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof kommt der Entwicklung des Ostara-Geländes eine besondere Bedeutung für die Stadtteilentwicklung zu. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Neustrukturierung dieses ehemaligen Gewerbestandortes geschaffen werden. Dabei werden auch die nördlich und südlich angrenzenden mischgebietstypischen Bereiche in die Planungskonzeption einbezogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 266, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, ist eine zweigeteilte Entwicklung des Gebietes mit Nutzungsschwerpunkten Wohnen im nördlichen sowie Einzelhandel (Vollsortiment-Lebensmittelmarkt), nicht störendem Gewerbe sowie Dienstleistung im südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Als Trennung der unterschiedlichen Nutzungen ist eine zentrale Grünfläche in Form eines von Ost nach West verlaufenden Grünzugs vorgesehen. Der zugrunde liegende städtebauliche Entwurf entspricht dabei den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes.

Teilbereich II

Anlass zur Änderung des Teilbereiches II sind die Forderungen der Regionalplanung durch die Bezirksregierung Düsseldorf in Bezug auf eine Rücknahme von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch. Infolge der zusätzlichen Wohnbauflächendarstellungen im Teilbereich I war das landesplanerisch zulässige Kontingent für die Stadt Meerbusch überschritten.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Teilbereich I

Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan - GEP 99)

Der Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Düsseldorf, stellte ursprünglich große Teile des Planbereiches als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Damit entsprachen die geplanten Flächennutzungsplan-Darstellungen (s.u.) nicht den Zielen der Raumordnung. Erforderlich war eine Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan für das gesamte Plangebiet, insbesondere vor dem Hintergrund, dass gemäß Ziel 4 des Regionalplans Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO nur in ASB geplant werden dürfen. Das Verfahren zur Anpassung des Regionalplanes wurde im Frühjahr 2009 abgeschlossen.

Flächennutzungsplan

Große Teile des Plangebietes sind im seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den Bereich der Straßenrandbebauung südlich der Strümper Straße erfolgt die Darstellung als Mischgebiet. Untergeordnete Flächen im Westen des Plangebietes sind als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Der das Plangebiet im Nordosten begrenzende Winklerweg ist als sonstiger überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

Landschaftsplan

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Teilabschnitt III Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich des (Rhein-) Kreises Neuss von 1992.

örtliches Planungsrecht

Der Planbereich ist heute teilweise nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteile und teilweise nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Teilbereich II

Regionalplan

Der Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Düsseldorf stellt das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Teilabschnitt III Meerbusch/ Kaarst/Korschenbroich des (Rhein-) Kreises Neuss von 1992.

örtliches Planungsrecht

Der Planbereich ist heute teilweise nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteil und teilweise nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Darüber hinaus ist im Jahr 2005 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 279 gefasst worden. Ein konkreter Planinhalt besteht noch nicht.

5. Derzeitige Situation im Plangebiet

Teilbereich I

Große Teile des zentralen Plangebietes stellen sich – nach erfolgtem Rückbau der brachgefallenen Gebäude des Ostara-Werkes – als Brachfläche dar. Im südwestlichen Plangebiet befinden sich entlang der Ladestraße zwei zu erhaltende Gebäude der ehemaligen Güterabfertigung. Im Norden des Plangebietes besteht südlich der Strümper Straße eine typische, ortskernnahe Mischgebietsnutzung (Wohnen in Kombination mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe). Im südlichen Plangebiet befindet sich nördlich der Meerbuscher Straße ebenfalls eine mischgebietstypische Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gaststätte).

Teilbereich II

Große Teile des Teilbereiches II werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus gibt es einen Gartenbaubetrieb sowie eine untergeordnete, private Grünfläche, auf der sich einzelne Gehölzstrukturen befinden. Die Straße Schneiderpfad durchquert das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

6. Städtebauliches Konzept

Teilbereich I

Als stadträumliche Achse greift der Entwurf die Ladestraße auf, die parallel zur Bahnlinie verläuft und an deren südöstlichem Ende sich zwei erhaltenswerte Lager- bzw. Speichergebäude befinden. Die Ladestraße wird zur zentralen Quartierspromenade mit Baumreihen aufgewertet. Für Fußgänger und Radfahrer stellt sie künftig eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung dar. Um Schleichverkehr zu vermeiden, wird sie für den motorisierten Verkehr durch einen zentralen Ost-West-Grünzug unterbrochen. Die Bebauung soll zu der Bahnstrecke sowie zu dem Grünzug klare bauliche Kanten ausbilden.

Nördliches Planungsgebiet

Entlang der neuen Promenade entsteht zur Bahn hin eine lineare, gegliederte Bebauung mit abgestuften Gebäudehöhen. Die Dreigeschossigkeit zur Bahn gewährleistet einen guten Lärmschutz, die Zweigeschossigkeit zur ehemaligen Ladestraße und an der Kreuzung zur Strümper Straße (hier dreigeschossig) sorgt für eine maßstäbliche Anbindung an das bestehende Stadtgebiet. Als Nutzungen sind im nördlichen Abschnitt der ehemaligen Ladestraße Büros vorgesehen. Am südlichen Ende der ehemaligen Ladestraße ist eine räumliche Aufweitung des Straßenraumes vorgesehen: Ein begrünter Quartiersplatz bildet hier den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers, stärkt den eigenständigen Charakter, schafft Identität und gleichzeitig Aufenthaltsqualität. Zudem stellt dieser Platz den Übergang zum zentralen West-Ost-Grünzug dar.

Die Baufelder mit Wohnnutzung, die sich östlich der ehemaligen Ladestraße anschließen, schaffen mit differenzierten Bauformen eine qualitätvolle Wohnbebauung, die vielfältige Angebote an künftige Nutzer macht und zeitgemäße bzw. innovative Entwicklungen im Wohnungsbau fördert. An der neuen Promenade sind Geschosswohnungsbauten mit barrierefreien Wohnungen bzw.

Service-Wohnungen – ggf. mit Arbeitsmöglichkeiten, z.B. für Freiberufler – vorgesehen. Östlich davon sind unterschiedliche Wohnformen, z.B. Kettenhäuser mit sehr flexibler Struktur („Das wachsende Haus“), Stadthäuser, Stadtvillen sowie klassische Doppel- und Einfamilienhäuser geplant. Standorte für besondere Wohnprojekte z. B. „Smarthäuser“, Wohnhof, genossenschaftliche Bauten runden das breite, vielfältige Angebot ab. Insgesamt können im Plangebiet ca. 200 Wohneinheiten entwickelt werden, von denen ca. die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen sind.

Eine Lärmschutzwand bzw. Häusergruppen schützen die Wohngrundstücke vor zukünftig zu erwartenden Immissionen des ausgebauten Winklerweges. In Bezug auf Immissionen der Bahnstrecke übernehmen Gebäude im westlichen Plangebiet die Funktion eines Lärmschutzriegels. Die vorhandene gemischte Bebauung südlich der Strümper Straße wird städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Südliches Planungsgebiet

Auch im südlichen Plangebiet werden klare Baukanten zum Grünzug und entlang der ehemaligen Ladestraße ausgebildet. Im südwestlichen Bereich der alten Ladestraße sind qualitätsvolle gewerbliche sowie Kultur- und Freizeitnutzungen in den ehemaligen Lager- bzw. Speichergebäuden vorgesehen. Für die Nutzer des ÖPNV sind P&R-Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes geplant.

Östlich hieran schließt sich der Baukörper eines Lebensmittel-Vollsortimenters an. Die Anlieferung des Marktes soll durch einen Anlieferhof an der westlichen Fassadenseite erfolgen. Östlich an diesen Gebäudekomplex grenzt eine Stellplatzanlage mit ca. **340 Stellplätzen** an.

Die tiefen Grundstücke nördlich der Meerbuscher Straße erhalten durch die Fortsetzung der Gottlieb-Daimler-Straße im hinteren Bereich zusätzliche Baumöglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung.

Teilbereich II

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Geplant sind Gewerbehöfe mit nicht-störenden Gewerbe sowie dazugehörigem Wohnen.

7. Änderungen

Teilbereich I

Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, ergeben sich für den Flächennutzungsplan folgende Änderungen:

- Im nördlichen Plangebiet werden anstelle von gewerblichen Bauflächen bzw. Flächen für Bahnanlagen, Wohnbauflächen und Mischgebiete dargestellt. Ein Teil der bisherigen gewerblichen Bauflächendarstellungen am westlichen Plangebietsrand bleibt erhalten.
- Im südlichen Plangebiet erfolgt zusätzlich zu gewerblichen Bauflächen bzw. Flächen für Bahnanlagen die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von max. 4.100 qm **zzgl. eines Bäckereibetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m²** sowie weitere Mischgebiete.
- Im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche anstelle gewerblicher Bauflächen.

Teilbereich II

Der bisher als Wohnbaufläche dargestellte Bereich wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

8. Umweltbericht

Teilbereich I

Kurzbeschreibung der Planung:

Das Plangebiet war bis zum Jahre 2002 Standort der Ostara Laufen Keramikfabrik, einem traditionsreichen Hersteller von Fliesen und Steinzeug-Belagsmaterialien. Ende der 1990er Jahre wurde der Betrieb von der Deutschen Steinzeug AG übernommen. Im Jahr 2002 wurde der Produktionsstandort geschlossen. Durch die zentrale Lage am östlichen Rand der Innenstadt von Meerbusch-Osterath, die Größe des Gebietes und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof kommt der Entwicklung des Ostara-Geländes eine besondere Bedeutung für die Stadtteilentwicklung zu.

Neben dem ehemaligen Gewerbestandort sollen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung die nördlich und südlich angrenzenden, mischgebietstypischen Bereiche in den räumlichen Geltungsbereich der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen werden. Die Ausweisung als Gewerbliche Baufläche gemäß dem seit 1980 wirksamen FNP soll in Teilen in die Ausweisung als Wohnbaufläche, Mischgebiet, Sondergebiet und Grünfläche geändert werden.

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 266 Meerbusch-Osterath, Ostara, ist eine differenzierte Entwicklung mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen (und Büros entlang der Bahnlinie) im nördlichen Plangebiet und großflächigem Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter) sowie nicht störendem Gewerbe im südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets geplant. Als Trennung der unterschiedlichen Nutzungen ist eine zentrale Grünfläche in Form eines von Ost nach West verlaufenden Grünzugs vorgesehen.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind relevante Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Gesetzen enthalten. Insbesondere gemäß **Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.** Konkretisiert werden die Belange des Umweltschutzes für die einzelnen Schutzgüter bzw. Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) sowie § 1a BauGB (z.B. Bodenschutzklausel, Eingriffs- und Ausgleichsregelung). In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind diese Belange gegeneinander abzuwägen. In weiteren Gesetzen sind die Umweltbelange jeweils schutzgutbezogen konkretisiert:

- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)/Landschaftsgesetz (LG NW): Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, Abwehr und Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/Landeswassergesetz (LWG NW): Sicherung von Gewässern und Grundwasser, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Versickerung von Niederschlagswasser
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Beschreibung des Umweltzustandes:

Das ca. 13,3 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes von Meerbusch, im Stadtteil Osterath östlich des Ortskerns. Die Stadt Meerbusch gehört zum Rhein-Kreis-Neuss. Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus den Flächen des ehemaligen Ostara-Geländes. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude im zentralen Plangebiet des Ostara-Geländes sind im Frühjahr/Sommer 2007 vollständig rückgebaut worden. Im südwestlichen Plangebiet befinden sich entlang der »Ladestraße« zwei Gebäude der ehemaligen Güterabfertigung. Im Norden des Plangebietes findet sich südlich der Strümper Straße eine typische, innenstadtnahe Mischgebietsnutzung (Wohnen in Kombination mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe) sowie ein kleinerer P&R-Platz für die Nutzer der Rheinbahn. Im südlichen Plangebiet befindet sich nördlich der Meerbuscher Straße ebenfalls eine mischgebietstypische Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gaststätte). Die Grundstücke in diesem Bereich sind durch tiefe Gärten gekennzeichnet.

Mit ca. 9 ha besteht ein großer Teil des Plangebiets aus (ehemals) versiegelten und überbauten Flächen (Bebauung an der Strümper Straße und Meerbuscher Straße, ehemaliges Firmengelände Ostara, Fahrbahnflächen der angrenzenden Straßen). Am östlichen und südlichen Rand des Ostara-Geländes kommen auch Grasfluren und Grünlandbrachen vor, an deren Rand sich zum Teil Gebüsche entwickelt haben. Im nördlichen Teil des ehemaligen Firmengeländes finden sich einige kleinere ehemalige Grünflächen mit Rasen und Ziergehölzen, auf denen zwei alte Berg-Ahorne vorkommen. Im Osten des ehemaligen Firmengeländes bestehen Aufschüttungen mit Materialien der Fliesenherstellung, die mit Grasfluren bzw. Kraut- und Ruderalfluren bewachsen sind.

Im Westen des Plangebiets finden sich entlang der Ladestraße weitere Sukzessionsflächen, teilweise mit jungen Brombeer-Sukzessionsgebüsch. Am westlichen Rand kommen die typischen Brachflächen der Gleisanlagen mit Aufwuchs an Birke und Sommerflieder vor.

Die Hausgärten im Bereich der Wohnbebauung an der Strümper und Meerbuscher Straße bestehen überwiegend aus Rasenflächen mit einem hohen Anteil an Zier- und Nadelgehölzen. In einem Garten südlich der Strümper Straße findet sich ein prägender alter Walnussbaum.

Außer den genannten Gebüsch sind im Plangebiet kaum orts- oder landschaftsbildprägende, wertvolle Vegetationsstrukturen vorhanden. Allenfalls die zwei Berg-Ahorne innerhalb des Ostara-Geländes sowie der Walnussbaum südlich der Strümper Straße bilden Ausnahmen.

Nördlich des Plangebietes setzt sich zunächst an der Strümper Straße die mischgebietstypische Nutzung fort; hieran schließen sich aufgelockerte Wohnsiedlungsbereiche an. Im Nordosten des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen mit einzelnen Hofstellen an. Östlich des Plangebietes befinden sich der Dr.-Hans-Lampenscherf-Platz (Park- und temporärer Festplatz), weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (für die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 60 eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist), ein Lebensmittel-Discounter sowie (östlich des Wienenweges) eine Hauptschule.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich südlich der Meerbuscher Straße eine gewerbliche Nutzung, die von den Gebäuden des Gewerbeparks der Alten Seilerei sowie weiteren mischgebietstypischen Nutzungen geprägt wird. Westlich des Plangebietes liegen zunächst die Gleise, Bahnsteige und P&R-Parkplätze des Bahnhofes Meerbusch-Osterath, der mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf) die Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn AG

herstellt (Ausweisung als Fläche für den Schienenverkehr, Haltestelle Nähe Meerbuscher Straße). Die Bahnstrecke wird weiterhin von Güterzügen frequentiert. Westlich des Bahnhofswegs schließen sich eine öffentliche Parkanlage sowie Wohnbereiche, anschließend der Ortskern von Osterath an. Südwestlich des Plangebietes liegt zudem ein Versorgungsstandort mit einem Lebensmittel-Discounter sowie weiteren Geschäften und Gaststätten.

Für die Neuführung und Verknüpfung der Strümper Straße (L 154) und Meerbuscher Straße (L 476) im Bereich von Meerbusch-Osterath ist der Planfeststellungsbeschluss am 16. Oktober 2006 erfolgt. Beide Straßen werden derzeit mittels schrankengesicherter, niveaugleicher Bahnübergänge über die Bahnstrecke geführt. Durch die Baumaßnahme sollen die beiden Straßen mittels eines Kreisverkehrs unterhalb der Gleise der Deutschen Bahn AG miteinander vernetzt werden, so dass die beiden Bahnübergänge beseitigt werden können.

Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone IIIb der Gewinnungsanlage Lank-Latum.

Artenschutzrechtlichen Belange

Im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 266 wurde eine detaillierte Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen. Im Folgenden werden die entsprechenden Ergebnisse zusammengefasst.

Die Biotoptypenausstattung des Plangebiets besteht neben den Gartenflächen im Norden und Süden überwiegend aus jungen, wenig entwickelten Sukzessionsstadien des geräumten ehemaligen Ostara-Geländes. Vor dem Hintergrund der Lage der Eingriffsfläche, der bis vor wenigen Jahren dort noch vorhandenen Bebauung und der im Umfeld vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen als Störfaktoren ist ein eher geringes Arteninventar mit den typischen »Allerweltsarten« der städtischen Freiflächen zu erwarten. Die Gärten, Brachflächen und die kleinflächigen jungen Gehölzbestände können als Brutplatz und Nahrungshabitat der Kulturfolger-Arten wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Elster und Grünfink dienen. Aufgrund des noch jungen Alters der Brache ist mit alten angestammten Revieren seltener und gefährdeter Arten nicht zu rechnen. Im Fundortkataster des LANUV sind keine konkreten Artenfunde für das Plangebiet und seine weitere Umgebung vermerkt.

Ein Vorkommen der im Messtischblatt aufgeführten Amphibienarten ist aufgrund fehlender Gewässerstrukturen sowohl auf der Fläche selbst als auch im Umfeld auszuschließen.

Die Gebäude des Ostara-Geländes wurden vollständig abgebrochen. Die übrigen vorhandenen Gebäude entlang der Strümper Straße und Meerbuscher Straße sowie der Ladestraße, die potentiell Spaltenverstecke für Gebäudefledermäuse (z. B. Zwergfledermaus) aufweisen, bleiben erhalten. Alte Bäume mit geeigneten Spalten oder Baumhöhlen kommen im Plangebiet nicht vor; damit werden keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse oder Brutplätze für Vögel beseitigt.

Es ist möglich, dass die Brachflächen des Plangebiets von den weitverbreiteten Greifvogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Habicht und Sperber zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Die Jagdgebiete der genannten Arten reichen von 1,5 - 10 km² je nach Art und Nahrungsangebot. Der Verlust von Nahrungshabitat im Plangebiet beträfe also im Verhältnis zum Gesamtaktionsraum der Vögel nur einen sehr kleinen Teil davon. Brutvorkommen von Greif- und Eulenvögeln im Plangebiet sind dagegen auszuschließen, da geeignete Altholzbestände (Horstbäume) und Gebäude (z. B. Dachböden, Scheunen, Kirchtürme) fehlen. Brutvorkommen der gefährdeten Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft wie z. B. Gartenrotschwanz und Kiebitz werden ebenfalls als sehr unwahrscheinlich eingestuft, da die entsprechenden Habitatstrukturen im Plangebiet nicht vorkommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen entstehen und die Verbotstatbestände von § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden. Es ist keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, **Mauser**-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten planungsrelevanter Arten zu erwarten; der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich somit nicht verschlechtern.

Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster LANUV, Stadtbiotopkartierung oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgüter	Kurzerläuterung
<p>1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung, Grünflächen und Erholung</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Durch das Bauvorhaben selbst entstehen für den Menschen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Anwohner sind wie schon die Bewohner der vorhandenen Bebauung am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes einer Grundverlärmung durch die in der Nähe liegenden Verkehrswege (Straßen und Eisenbahnlinie) ausgesetzt. Hinsichtlich der Erschütterungen im Plangebiet ist auf der Grundlage von Probemessungen vor Ort im April 2007 ein entsprechendes Gutachten erarbeitet worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass die zugrunde liegenden Grenzwerte (vgl. DIN 4150-2 und DIN 4150-3) im Plangebiet unterschritten werden. Erholungsinfrastruktur ist im Plangebiet bis auf vorhandene, zur Erholung nutzbare Straßen und Wirtschaftswege und den östlich angrenzenden Festplatz nicht vorhanden.</p> <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geschlossene Bebauung (Lärmschutzriegel) entlang der Bahnstrecke im Westen - 2,8 m hohe Lärmschutzwand bzw. entsprechende Bebauung entlang des neutrassierten Winklerweges im Osten - Differenzierte Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit entsprechend erforderlichen Schalldämmmaßen für jede einzelne Fassade im Bebauungsplan - Festsetzung von Emissionskontingenten LAEK_i gemäß DIN 45691 im Bebauungsplan - Anlage eines zentralen Grünzugs als neue Landschaftsachse zur Verbindung des Ortskerns von Meerbusch-Osterath sowie der vorhandenen Grünanlage westlich des Bahnhofs mit dem neuen Quartier und dem weiter östlich gelegenen Festplatz sowie dem sich hieran anschließenden Freiraum - Anlage eines neuen Kinderspielplatzes im Grünzug - Anlage eines Quartierplatzes als kommunikativer Mittelpunkt im Verlauf der zentralen Nord-Süd-Baumreihe - Weiterführung von Wohnstraßen als Fuß-/Radwege mit sowie Anlage separater Fuß-/Radwege zur Gewährleistung einer größtmöglichen Durchlässigkeit sowie von kurzen und direkten Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer

<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Stadt- und Landschaftsbild</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Inanspruchnahme von versiegelten Flächen des Ostara-Geländes (versiegelte Flächen gesamt einschl. Straßen und sonstige Bebauung 9,4 ha), Gärten (1,4 ha) und Brachflächen unterschiedlicher Entwicklungsstadien (2,2 ha) (Plangebiet ca. 13,3 ha)</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung und Begrünung des zentralen Grünzuges (Öffentliche Grünfläche) mit Aufweitung am westlichen Rand zur Gewährleistung von Sichtbeziehungen zur Parkanlage westlich der Bahnstrecke - Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen, Wohnstraßen, Plätze und Wohnhöfe - Anlage einer Nord-Süd-Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen im Verlauf der ehemaligen Ladestraße - Anlage einer Allee aus großkronigen Laubbäumen entlang des Winklerweges zur Begrünung der Straße und als Eingliederung des östlichen Ortsrandes - Eingrünung des nordwestlichen Plangebietsrandes entlang des »Gewerberiegels« durch Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen mit Unterpflanzung
<p>3. Schutzgut Boden</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Unveränderter Versiegelungsgrad des Gebiets von rund 62 % (Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber heutigem Bestand: jeweils ca. 9,4 ha versiegelte Fläche), bestehende Vorbelastung in Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen durch flächendeckende Anschüttungen im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen, mögliche Schädigung verbleibender Bodenflächen durch Umlagerung und Verdichtung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung aller im Zuge des Rückbaus des kompletten ursprünglichen Gebäudebestands auf der früheren Industriefläche erkannten Bodenbelastungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss mittels Aushub im Hinblick auf die geplante Wohn- und Gewerbenutzung (März bis Oktober Jahr 2007) - Beachtung von: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), DIN 18915 - Begrenzung der Beeinträchtigungen infolge von Versiegelungen durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl
<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Unveränderter Versiegelungsgrad des Gebiets von rund 62 % (Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber heutigem Bestand: jeweils ca. 9,4 ha versiegelte Fläche), bestehende Vorbelastung in Hinblick auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung und flächendeckende Anschüttungen im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Anwendung der Regelungen des § 51a des Wasser-

	<p>gesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG –) in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis-Neuss, da das Grundstück nach dem 1. Januar 1996 nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ableitung des Niederschlagswassers, das auf den befestigten Fahr- und Hofflächen anfällt, in den städtischen Kanal gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone W IIIb der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum) - Niederschlagswasser der Dachflächen des Sondergebietes sowie der nördlich an den Grünzug grenzenden Wohngebiete wird über Mulden versickert, das Niederschlagswasser der übrigen Dachflächen wird in die Kanalisation eingeleitet - Beachtung verschiedener Verbotstatbestände sowie Genehmigungstatbestände für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden gemäß § 3 der Wasserschutzzonverordnung.
<p>5. Schutzgut Klima/Luft</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Unveränderter Versiegelungsgrad des Gebiets von rund 62 %; geringfügiger Verlust von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Brachen, Gebüsche) durch Anlage der Bauflächen sowie der Erschließung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoher Anteil an nicht versiegelten Flächen im Bereich der Privatgärten - Anlage gering / nicht versiegelter öffentlicher Grünflächen (Grünzug) - Festsetzung von Straßenbegleitgrün - Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, Plätze und Stellplatzanlagen - Maßnahmenpaket für weiteren Klima-/Ressourcenschutz (geregelt im Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag): mehr als die Hälfte der Wohneinheiten sollen einen Wärmedämmstandard erfüllen, der die Vorgaben der jeweils gültigen EnEV um 30 % unterschreitet, weitgehende Wärmeversorgung der Nutzungen im Gebiet mit Geothermie, Vollsortimenter mit Blockheizkraftwerk, Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Vollsortimenters, Ausschluss fossiler Brennstoffe (Bestandsschutz für bestehende Gebäude)
<p>6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Melde- und Schutzpflicht für mögliche Bodendenkmäler
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld zu der im Parallelverfahren erfolgenden Bebauungsplanaufstellung (BP 266) eine Reihe von alternativen Planungsüberlegungen angestellt, die von der Entwicklung eines Gewerbegebietes bis hin zur Entwicklung eines größeren Wohngebietes reichten. Die nun vorgenommene Nutzungsstruktur stellt jedoch durch ihre Vielfalt eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgefüges sicher. Auch innerhalb dieser Struktur wurden zahlreiche Varianten erarbeitet, die unterschiedliche Ansätze für die Art und Dimensionierung der Erschließung, die Größe und Dichte des Wohngebietes, den Standort des P&R-Platzes, die Anordnung des Frischemarktes sowie die Nutzung des Lärmschutzriegels entlang der Bahn vorsahen. Durch die Abwägung unterschiedlicher Belange kam die nun vorliegende Konsensvariante zustande.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante):

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Ostara-Gelände sich selbst überlassen bleibt, wodurch sich die Brachflächen weiter ausdehnen und entwickeln werden. Bei entsprechender Nachfrage nach Gewerbeflächen und Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre unter Berücksichtigung der Darstellung als gewerbliche Baufläche gemäß dem seit 1980 wirksamen FNP eine gewerbliche Nutzung möglich.

Methode der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufzustellende **Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist**, werden im Zuge dieses Verfahrens Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt formuliert.

Zusammenfassung des Umweltberichtes für den Teilbereich I:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Teilbereich II**Kurzbeschreibung der Planung:**

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Geplant sind Gewerbehöfe mit nicht-störenden Gewerbe sowie dazugehörigem Wohnen. Eine weitere Konkretisierung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 279) im weiteren Verfahren vorgesehen.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Hier ist auf die entsprechenden Ausführungen zum Teilbereich I zu verweisen.

Beschreibung des Umweltzustandes:

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Meerbuscher Stadtteils Strümp und ist durch eine intensive ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. Die Fläche ist Teil einer insgesamt ca. 3 ha großen landwirtschaftlichen Restfläche südlich der L 154, westlich der Straße »Am Strümper Busch«. Im Westen grenzen die Gartenflächen der aufgelockerten Bebauung der Straße »Am Buschend« an, die ein Gehöft mit umgebenden Grünlandflächen sowie in Teilbereichen größeren Gehölzbestand aufweisen.

Im Norden verläuft die L 154 – Osterather Straße mit einem Gehölzstreifen als Straßenbegleitgrün. Nördlich der L 154 erstrecken sich größere Wohn- und Gewerbegebiete von Meerbusch-Strümp. Östlich des Plangebietes befindet sich das derzeit im Bau befindliche Wohngebiet »Strümper Busch«. Im Westen, ca. 200 m vom Plangebiet entfernt, stellt die Autobahn A 57 eine deutliche Barriere dar.

Südwestlich der Bebauung »Am Buschend« bzw. südlich des Wohngebietes »Strümper Busch« bestehen ausgedehnte Landwirtschaftsflächen, die überwiegend ackerbaulich genutzt werden

Planungsrelevante Arten

Da keine faunistische Kartierungen für den Änderungsbereich (im Weiteren als »Plangebiet« bezeichnet) vorliegen, wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet. Das Fundortkataster des LANUV (LINFOS-Informationssystem) enthält keine Fundorte planungsrelevanter Arten für das Plangebiet oder dessen weiteres Umfeld. Für die nächstgelegene Biotopkatasterfläche »Waldgebiet nordöstlich Hoterheide« (BK-4705-012), die sich westlich der A 57 beidseitig der L 154 erstreckt, werden Mäusebusssard, Gartenrotschwanz, Nachtigall und Pirol als Vogelarten mit Brutverdacht angegeben.

Desweiteren wurde das Fachinformationssystem »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen« des LANUV ausgewertet. Hier wird für jedes Messtischblatt eine aktuelle Liste aller im Bereich des Messtischblattes (Messtischblatt TK25 im M 1 : 25.000 deckt eine Fläche von ca. 100 km² ab) nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten erzeugt. Für die im Plangebiet und im Umfeld vorkommenden Lebensraumtypen werden für das Messtischblatt 4705 Willich 34 Tierarten aufgeführt, die potenziell auftreten könnten. Diese Arten wurden um Feldlerche und Feldsperling ergänzt. Die beiden Vogelarten fehlen auf den Messtischblättern des LANUV derzeit noch, gehören jedoch zu den planungsrelevanten Arten, da sie in der aktuellen Roten Liste NRW als gefährdet eingestuft sind.

Im Sinne einer Potenzialabschätzung soll für diese Arten im Folgenden die Möglichkeit eines Vorhandenseins von Lebensstätten auf der Vorhabenfläche geprüft werden. Die Beschreibungen der Ansprüche der einzelnen Arten sind dem Infosystem »Geschützte Arten« LANUV entnommen.

Fledermäuse

Für das betroffene Messtischblatt werden vier Fledermausarten aufgeführt, darunter wandernde Arten wie der Große Abendsegler. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es im Plangebiet keine Baumquartiere gibt, da keine älteren Bäume mit Hohlräumen und Höhlen vorkommen. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Gebäude vorhanden, die Gebäudefledermäusen Quartiere bieten könnten. Eine Betroffenheit von Fledermäusen ist daher nicht gegeben.

Sonstige Säugetiere

Ein Vorkommen des in Nordrhein-Westfalen »vom Aussterben bedrohten« Feldhamsters (RL 1) im Bereich der ackerbaulich genutzten Restflächen des Plangebiets ist auszuschließen. Das Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters als Charakterart struktur- und artenreicher Ackerlandschaften sind offene weiträumige Bördelandschaften; aktuell sind nur drei nennenswerte Populationen bekannt.

Amphibien

Für das Messtischblatt werden Kreuzkröte und Kammolch als Amphibienarten aufgeführt. Da Stillgewässer, die als Fortpflanzungsgewässer der Arten dienen könnten, im Vorhabenbereich nicht vorkommen, ist keine Betroffenheit gegeben.

Vögel

Nach dem BNatSchG bleibt das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die streng geschützten und die europäischen Vogelarten beschränkt. Zu den europäischen Vogelarten gehören jedoch auch zahlreiche »Allerweltsarten« (Amsel, Buchfink, Kohlmeise). Aus diesem Grund hat das LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl getroffen, die sog. »planungsrelevanten« Arten. Alle übrigen europäischen Vogelarten befinden sich in NRW derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.

Zu den planungsrelevanten Arten gehören neben den streng geschützten Arten alle besonders geschützten Arten, die in der Roten Liste in eine Gefährdungskategorie eingestuft sind sowie zusätzlich alle Koloniebrüter (siehe Infosystem »Geschützte Arten« LANUV, 2011). Nach dem Messtischblatt ist ein Auftreten von insgesamt 27 Brutvogelarten im Plangebiet möglich, darunter viele Arten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft sowie 7 Greifvögel und 4 Eulen.

Sämtliche Greifvögel und Eulen sind im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt und damit streng geschützte Arten. Es ist möglich, dass die Ackerflächen des Plangebiets von den weitverbreiteten Greifvogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Habicht und Sperber zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Die Jagdgebiete der genannten Greifvogelarten reichen von 1,5 - 10 km² je nach Art und Nahrungsangebot. Brutvorkommen der genannten Arten im Plangebiet sind dagegen wenig wahrscheinlich, da geeignete Altholzbestände (Horstbäume bzw. Höhlenbäume) und Gebäude (z. B. Dachböden, Scheunen, Kirchtürme) fehlen. Dasselbe gilt für die Eulen (Schleiereule, Steinkauz, Waldkauz, Waldohreule). Auch für die Spechtarten wie den Kleinspecht fehlen alte geschädigte Laubbäume für die Anlage der Bruthöhlen. Entscheidend für das Vorkommen der beiden Koloniebrüter Graureiher und Saatkrähe ist ebenfalls das Vorhandensein geeigneter Nistmöglichkeiten, da die Tiere hohe Bäume für die Anlage der Nester benötigen, die im Plangebiet nicht vorkommen. Der in NRW vom Aussterben bedrohte Pirol (RL1) bevorzugt als Lebensraum lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtwälder in Gewässernähe; so dass Brutvorkommen auszuschließen sind. Die Brutplätze der für das Messtischblatt aufgeführten Rohrweihe liegen in den Verlandungszonen von Feuchtgebieten, an Seen, Teichen, in Flussauen und Rieselfeldern mit größeren Schilf- und Röhrichtgürteln, so dass Brutvorkommen im Plangebiet und Umfeld ausgeschlossen sind. Der Flussregenpfeifer besiedelte ursprünglich die sandigen oder kiesigen Ufer größerer Flüsse sowie Überschwemmungsflächen; heute werden überwiegend Sekundärlebensräume wie Sand- und Kiesabgrabungen und Klärteiche genutzt. Die intensiv genutzten Ackerflächen des Plangebiets bieten keine geeigneten Habitatstrukturen für den Flussregenpfeifer. Als Lebensraum nutzt der Feldschwirl gebüschreiche, feuchte Extensivgrünländer, größere Waldlichtungen, grasreiche Heidegebiete sowie Verlandungszonen von Gewässern. Da entsprechende Bruthabitate im Plangebiet fehlen, ist ein Brutvorkommen unwahrscheinlich. Dasselbe gilt für Beutelmeise und Nachtigall; gut geeignete Habitatstrukturen wie Gehölze und Röhrichte in Gewässernähe kommen im Planungsraum nicht vor. Die in NRW stark gefährdete und gemäß Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 streng geschützte Turteltaube kommt in strukturreichen, offenen und halboffenen Kulturlandschaften vor. Ein Brutvorkommen der anspruchsvollen, zurückgehenden Art im Plangebiet ist daher ebenfalls äußerst unwahrscheinlich. Auch für den stark gefährdeten Gartenrotschwanz bestehen keine geeigneten Habitatstrukturen wie alte Obstwiesen und -weiden sowie Feldgehölze, Alleen, Auengehölze und lichte, alte Mischwälder. Als Charakterarten der dörflichen Siedlungen benötigen Mehl- und Rauchschnalben Gebäude für die Anlage der Lehnester und insektenreiche Nahrungsflächen im Umfeld, so dass Brutvorkommen im Bereich der Gebäude des Gehöftes westlich des Plangebietes möglich sind. Im Bereich der Garten- und Grünlandflächen der aufgelockerten Bebauung der Straße »Am Buschend« sind auch

Brutvorkommen des Feldsperling möglich. Die Ackerflächen des Plangebiets werden möglicherweise von den genannten Arten zur Nahrungssuche aufgesucht, haben aber eine untergeordnete Bedeutung. Grauammer, Rebhuhn, Wachtel, Kiebitz und Feldlerche sind Charakterarten der offenen, aber kleinräumig strukturierten Kulturlandschaft, die aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft heute oft keine geeigneten Bruträume mehr finden. Brutvorkommen der vom Aussterben bedrohten Grauammer im Planungsgebiet sind aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen sehr unwahrscheinlich. Wichtige Habitatbestandteile sind großflächige Acker- und Grünlandnutzung mit einzelnen Gehölzen, Feldscheunen und Zäune als Singwarten sowie unbefestigte Wege und Säume zur Nahrungsaufnahme. Dasselbe gilt für die in NRW stark gefährdeten Arten Rebhuhn und Wachtel, die Brachen, wildkrautreiche Saumstrukturen und unbefestigte Feldwege benötigen, die im Plangebiet nicht vorkommen. Brutvorkommen der gefährdeten Arten Kiebitz und Feldlerche als ausgesprochene Offenlandbrüter werden aufgrund der geringen Flächengröße und angrenzenden Nutzungen des Plangebiets als wenig wahrscheinlich eingestuft, sind jedoch nicht völlig auszuschließen.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Plangebiet ist durch einige intensiv genutzte Rest-Ackerflächen am westlichen Siedlungsrand des Meerbuscher Stadtteils Strümp gekennzeichnet. Vorkommen von planungsrelevanten Säugetier- und Amphibienarten können aufgrund der geringen Flächengröße, fehlender Habitatbestandteile sowie Störungen der angrenzenden Nutzungen (Siedlung, Straße) ausgeschlossen werden.

Der Verlust an Ackerflächen ist mit einer geringfügigen Verringerung der Nahrungsflächen für die häufigen Greifvogelarten sowie weiterer möglicherweise im Umfeld vorkommender Vogelarten verbunden. Da südlich des Plangebiets ausreichende und geeignete Strukturen als Jagdgebiet vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion der Jagdhabitats in räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Brutvorkommen der gefährdeten Offenlandarten Kiebitz und Feldlerche sind trotz eingeschränkter Habitateignung des Plangebiets nicht mit Sicherheit auszuschließen. Um sicherzustellen, dass durch die Umsetzung des Bauleitplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden, wird im Zusammenhang mit der Erarbeitung des entsprechenden Bebauungsplanes eine quantitative Erfassung der Brutvogelreviere anhand von Begehungen im Zeitraum von Ende März – Mitte Juni empfohlen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgüter	Kurzerläuterung
<p>1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung, Grünflächen und Erholung</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Durch das Bauvorhaben selbst entstehen für den Menschen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die derzeitige Planungskonzeption sieht Gewerbe mit nicht-störenden Gewerbe sowie dazugehörigem Wohnen, die Bewohner der angrenzenden vorhandenen Bebauung sind durch die Strümpfer Straße und der Autobahn A 57 einer Grundverlärmung durch die in der Nähe liegenden Verkehrswege (Straßen und Eisenbahnlinie) ausgesetzt. Erholungsinfrastruktur ist im Plangebiet bis auf vorhandene, zur Erholung nutzbare Straßen und Wirtschaftswege nicht vorhanden.</p> <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen sowie ggf. weitergehende Maßnahmen (Gliederung nach Abstandserlass, Lärmkontingentierung) werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.</p>
<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Stadt- und Landschaftsbild</p>	<p>Beeinträchtigung vorhanden Inanspruchnahme von bisher unversiegelten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie privaten Freiflächen mit Gehölzstrukturen</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steuerung der Flächeninanspruchnahme (Festsetzungen der Grundflächenzahl) sowie Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Baumpflanzungen etc.) erfolgen auf Ebene der Bauleitplanung
<p>3. Schutzgut Boden</p>	<p>Beeinträchtigung vorhanden Erhöhung des Versiegelungsgrads, Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, mögliche Schädigung verbleibender Bodenflächen durch Umlagerung und Verdichtung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steuerung der Flächeninanspruchnahme (Festsetzungen der Grundflächenzahl) sowie Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Baumpflanzungen etc.) erfolgen auf Ebene der Bauleitplanung - Beachtung von: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), DIN 18915
<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Beeinträchtigung vorhanden Erhöhung des Versiegelungsgrads</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitergehende Ausführungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
<p>5. Schutzgut Klima/Luft</p>	<p>Beeinträchtigung vorhanden Ortsübliche Emissionen durch Anliegerverkehr und Hausbrand</p>

	<p>Erhöhung des Versiegelungsgrads, geringfügiger Verlust von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Acker, Grünland, Brachen, Gebüsche) durch Anlage der Bauflächen sowie der Erschließung gehen verloren</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der neuen Grenzwerte der aktuellen Energiesparverordnung durch Maßnahmen an Gebäudedämmung und Heizungstechnik - Ansiedlung wenig störender Betriebe im Gewerbegebiet, die sich als verträglich mit der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung zeigen - Steuerung der Flächeninanspruchnahme (Festsetzungen der Grundflächenzahl) sowie Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Baumpflanzungen etc.) erfolgen auf Ebene der Bauleitplanung
6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Melde- und Schutzpflicht für mögliche Bodendenkmäler
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Für das Plangebiet wurde alternativ auch eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche gemäß der heutigen Nutzung geprüft. Die attraktive Lage des Plangebietes sowie die Entwicklungsimpulse im Umfeld sprechen jedoch eher für eine bauliche Nutzung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante):

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Wohnbauflächendarstellung auf FNP-Ebene bestehen bleiben. Da unter diesen Rahmenbedingungen eine Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen ist, würde die heutige Nutzungsstruktur erhalten bleiben, eine weitergehende bauliche Nutzung würde ausbleiben. Interessenten für eine gewerbliche Nutzung müssten auf andere, ggf. weniger gut geeignete Flächen im Stadtgebiet ausweichen.

Methode der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Zusammenfassung des Umweltberichtes für den Teilbereich II:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

9. Begleitende Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 266, der die Darstellungen im Teilbereich I konkretisiert, wurden eine Reihe von Fachgutachten erarbeitet. Deren Ergebnisse werden hier im Folgenden dargestellt. Weitergehende Untersuchungen für den Teilbereich II liegen derzeit nicht vor. Sie erfolgen bei Bedarf im Rahmen der Konkretisierung auf Ebene der Bebauungsplanung (Bebauungsplan Nr. 279).

9.1 Eingriffsregelung

Im Rahmen des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine ausführliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Gegenüberstellung der vorhandenen Biotoptypen (Zustand vor der Sanierung) mit den geplanten Biotoptypen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt einen Überschuss von +336 Punkten (Gesamtwert Bestand = 134.306 Punkte abzüglich Gesamtwert Planung = 134.642 Punkte); d. h. es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf außerhalb des Bebauungsplanes. Somit sind in der 100. FNP-Änderung entsprechende Darstellungen nicht erforderlich.

9.2 Lärmimmissionen

Bezüglich der zu erwartenden Immissionen insbesondere durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, die Bahnstrecke und die Gewerbebetriebe im Umfeld ist ein Lärmschutztechnisches Gutachten beauftragt worden (Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI, Krefeld 2008). Dies liegt – zusammen mit sieben Ergänzungen – dem Bebauungsplan Nr. 266 zugrunde. Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, werden alle wesentlichen Richt- und Orientierungswerte eingehalten. Darstellungen in der 100. FNP-Änderung liegen unterhalb der Darstellbarkeitsschwelle.

9.3 Erschütterungen

Hinsichtlich der Erschütterungen im Plangebiet ist von der Ingenieurgesellschaft Kempen Krause aus Aachen ein entsprechendes Gutachten erarbeitet worden, das im Wesentlichen auf Probemessungen vor Ort im April 2007 basiert. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens ist davon auszugehen, dass die zugrunde liegenden Grenzwerte (vgl. DIN 4150-2 und DIN 4150-3) im Plangebiet unterschritten werden. Entsprechende Darstellungen in der 100. FNP-Änderung sind somit nicht erforderlich.

9.4 Geruchsmissionen

Östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit ca. 40 Großvieheinheiten (Rinder), dessen Stallungen ungefähr 200 m entfernt von den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung liegen. Grundsätzlich ist die mit der Rinderhaltung verbundene Geruchsentwicklung durch eine vergleichsweise geringe Penetranz und Lästigkeit gekennzeichnet. Werden darüber hinaus die geringe Anzahl der Tiere, die Lage außerhalb der Hauptwindrichtung und die relativ große Entfernung zu den sensiblen Nutzungen berücksichtigt, ist davon auszugehen, dass die Wohnsiedlungsbereiche im Plangebiet nicht durch Geruchsmissionen beeinträchtigt werden.

9.5 Bodengutachten

Große Teile des Plangebietes wurden bis zum Jahr 2002 gewerblich genutzt, untergeordnete Flächen als Bahnanlagen. Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Rhein-Kreis-Neuss sind im Plangebiet mehrere Altablagerungen bzw. Altstandorte aufgeführt. Vor diesem Hintergrund musste vor der Realisierung von neuen schutzwürdigen Nutzungen eine Sanierung dieser Industriebrache vorgenommen werden. Die Ergebnisse des entsprechenden Gutachtens (Abschlussbericht Sanierung der Industriebrache Meerbusch-Osterath, Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Iserlohn 2007) werden im Folgenden zusammengefasst.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme sowie der Rasteruntersuchung lagen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen mehr vor, sodass davon auszugehen ist, dass von dem Altstandort keine Gefahren für Schutzgüter mehr ausgehen. Trotz der sehr ausgedehnten Bodensanierung sind kleinräumige Verunreinigungen nicht völlig auszuschließen. Ein vollständiger Bodenaustausch über die gesamte Wohnbaufläche bis in den natürlich anstehenden Untergrund - ohne hinreichenden Verdach - hätte jedoch zu gesamtökologisch nicht vertretbaren Schadstoffemissionen durch den Kraftstoffverbrauch der Aushub-, Einbau- und Transportfahrzeuge geführt, die in keinem Verhältnis zu theoretisch möglichen, aber bisher nicht bekannten, lokalen Restverunreinigungen stehen.

9.6 Einzelhandel

Auch für den Flächennutzungsplan sind die Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes sowie die Verträglichkeitsuntersuchung des geplanten „Frischemarktes“, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 266 erarbeitet worden sind, relevant. Die wesentlichen Aussagen der beiden Untersuchungen werden im Folgenden erläutert.

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept (GMA, 2009) wurde im Mai 2010 vom Rat der Stadt Meerbusch beschlossen. Abweichend von den Ausführungen des Gutachtens bezieht sich der Beschluss auf eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Osterath, welche das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel »Lebensmittel« mit einer Verkaufsfläche von max. 4.100 qm **zzgl. eines Bäckereibetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m²** im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung mit einbezieht.

Die Untersuchung verfolgte das Ziel, vor dem Hintergrund der neuen gesetzlichen Regelungen (BauGB-Novelle und § 24a LEPro NRW) ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Stadt Meerbusch aufzustellen, das die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Empfehlungen und Leitlinien für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandelsentwicklung aufzeigt. Neben der Meerbuscher Sortimentsliste, die im Rahmen dieses Gutachtens erarbeitet worden ist und den Festsetzungen des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel/Lebensmittel“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 266 zugrunde liegt, sind auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Ausführungen zum Zentrenkonzept und der perspektivischen Entwicklung für Osterath relevant. Der Gutachter schlägt für die Stadt Meerbusch dabei kein Hauptzentrum vor, sondern drei Stadtteilzentren (Büderich, Osterath und Lank-Latum) sowie ergänzende Nahversorgungszentren und eine dezentrale Agglomeration. In Osterath sind neben dem abgegrenzten Stadtteilzentrum noch das Nahversorgungszentrum am Neusser Feldweg sowie der dezentrale Agglomerationsstandort an der Krefelder Straße von Bedeutung.

Das Stadtteilzentrum Osterath ist durch eine kleinbetriebliche Einzelhandelsstruktur (durchschnittlich 110 qm Verkaufsfläche gekennzeichnet). Zwei Lebensmittel-SB-Märkte in integrierter Lage stellen die Frequenzbringer dar und erzeugen wichtige Synergieeffekte für die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Versorgungszentrums. Das Stadtteilzentrum Osterath bietet insgesamt betrachtet ein hohes Maß an Unverwechselbarkeit und Erlebnisqualität. Es ist durch einen vergleichsweise kompakte Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz mit hoher Nutzungsdichte und -vielfalt gekennzeichnet. Trotz insgesamt

geringer Leerstandsquoten sind im östlichen Abschnitt der Meerbuscher Straße geringe Anzeichen zunehmender Mindernutzungen erkennbar. Nach Auffassung des Gutachters ist die Bahnlinie als östliche Funktionssperre des Versorgungszentrums aufzufassen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Gutachter eine Sicherung/Stabilisierung des vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb des geschichtlich gewachsenen Stadtteilzentrums. Die Versorgungsvielfalt sollte gestärkt werden, Leerstände/Mindernutzungen abgebaut werden.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wurde der dargestellten Auffassung in Bezug auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Osterath“ seitens der Stadt Meerbusch aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Zum einen behindert die sehr restriktiv vorgenommene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wünschenswerte Entwicklungsimpulse und Handlungsoptionen für das Stadtteilzentrum in Osterath. Außerdem belegen die erwähnten geringen Anzeichen von Mindernutzungen, dass der vorhandene Discounter am östlichen Rand des Ortskerns – im Gegensatz zum leistungsfähigen Frischemarkt – die planerisch gewünschte Magnetfunktion mit einer entsprechenden Frequentierung nicht erfüllt. Des Weiteren sind die errechneten Umverteilungen (s.u.) verkraftbar, da durch die weitgehende Beschränkung des geplanten Frischemarktes auf Nahrungs- und Genussmittel ein Großteil der Händler nicht betroffen wäre.

Vor diesem Hintergrund entstand der Beschluss des Rates der Stadt Meerbusch, den Bereich des geplanten „Frischemarktes“ in den zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum/Nebenzentrum Osterath mit einzubeziehen“. **Hinzuweisen ist darauf, dass die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen.**

Einzelhandels- und Verträglichkeitsuntersuchung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen. Hinsichtlich der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit dem ansässigen Einzelhandel in der Stadt Meerbusch (und darüber hinaus) wurde von der Firma GfK GeoMarketing GmbH aus Hamburg 2007/08 ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Das Gutachten soll die Auswirkungen (im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) durch die Ansiedlung des o.g. Einzelhandelsobjektes auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum untersuchen. Dieser umfasst – neben den Stadtteilen von Meerbusch – die zentralen Versorgungsbereiche von Düsseldorf-Oberkassel, Neuss-Südliche Furth (inkl. REAL), Willich-Zentrum, Willich-Schiefbahn und Krefeld-Fischeln. Auch die Auswirkungen auf periphere, aber wohnungsnah gelegene Lebensmittelmarktstandorte im Untersuchungsraum sollen analysiert werden.

Gemäß dem Ergebnis dieses Gutachtens liegen bezüglich der makro- und mikro-standortseitigen sowie auch der potenziellseitigen Voraussetzungen insgesamt günstige Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes vor. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit des Marktes ist in beiden verkehrlichen Planfällen (vgl. Kapitel 7.7) gewährleistet. Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen zeigt sich, dass in der Region ganz generell ein sehr intensiver Wettbewerb, insbesondere im periodischen Warenbereich, besteht. Dabei hat die vorliegende Analyse gezeigt, dass die Stadt Meerbusch innerhalb dieser Wettbewerbsszene deutlich unterrepräsentiert ist und insgesamt eine sehr niedrige Zentralität erreicht. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass auch im periodischen Bedarfssegment, das originär zum ganz überwiegenden Teil wohnortnah eingekauft wird, sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, so dass sich für die Stadt Meerbusch eindeutig ein »Nachholbedarf« in diesem Segment feststellen lässt.

Hinsichtlich der möglichen ökonomischen Auswirkungen des projektierten Einzelhandels an diesem Standort auf die übrigen Versorgungsbereiche/Stadtteile von Meerbusch sowie die untersuchungsrelevanten Standorte in der Region zeigen die gutachterlichen Modellrechnungen, dass sowohl mit Blick auf die Stadt selber, als auch die regionalen Strukturen insgesamt in jeder Weise verkraftbare bzw. unproblematische warengruppenspezifische Umverteilungsquoten zu erwarten sind. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Bestands-, Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der analysierten Zentren sind aus Gutachtersicht insofern nicht zu erwarten. Die

größten Umverteilungseffekte wären noch im direkten Umfeld des Planvorhabens in Meerbusch-Osterath zu erwarten, wobei auch diese ausgehend von der absoluten Größenordnung keine strukturellen oder städtebaulich negativen Auswirkungen haben dürften. Von großer Bedeutung sind in diesem Kontext vor allem auch die Kaufkraftabflüsse aus Meerbusch hin zu dezentral situierten, großflächigen Anbietern in der Region, denen mit einer Entwicklung auf dem Ostara-Gelände entgegengewirkt werden könnte. Die aufgezeigten Umverteilungseffekte dürften sich auf zahlreiche Betriebe verteilen.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen und Modellrechnungen sowie in der Gesamtschau aller relevanten Faktoren sehen die Gutachter keine nennenswerte Beeinträchtigung der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsfunktionen in den untersuchten Standorten, sondern sehen durch das Planvorhaben vielmehr die Chance für die Bevölkerung von Meerbusch eine adäquatere Nahversorgungssituation zu schaffen.

Im Laufe der Erarbeitung des Gutachtens 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 festgelegt werden müssen. Da dieses Konzept erst zu einem späteren Zeitpunkt vorlag (s.o.), erfolgten im Rahmen der Einzelhandels- und Verträglichkeitsuntersuchung auch weitergehende Ausführungen zu dieser Thematik, die durch das zwischenzeitlich beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzept jedoch gegenstandslos geworden sind.

Die Stadt Meerbusch kann mit der Ansiedlung eines großflächigen „Frischemarktes“ auf dem Ostara-Gelände eine deutlich verbesserte Kaufkraftbindung im Bereich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel erreichen und damit zugleich einen auch von der GMA attestierten Bedarf an bisher in Meerbusch nicht angesiedelten großflächigen sogenannten Vollsortimentern decken. Ferner leistet diese Planung einen Beitrag zu der angestrebten Verknüpfung der östlich und der westlich der Bahntrasse gelegenen Teile des Stadtteils Osterath. 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 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.

9.7 Verkehr

Zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit der internen Erschließung sowie des zukünftigen Verkehrsaufkommens in dem umgebenen Straßennetz durch die neuen Nutzungen des Plangebietes wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro IVV, Aachen 2007/2008 erarbeitet. Aufgrund zahlreicher, zwischenzeitlich erfolgter Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur und deren Positionierung im B-Plangebiet sowie der Verkehrsinfrastruktur der inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes wurde der Prognoseteil des Verkehrsgutachtens im Rahmen eines Nachtrages im September 2009 aktualisiert.

Neben der Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz wird insbesondere die Qualität des Verkehrsablaufes am Knoten Winklerweg/Meerbuscher Straße analysiert. Im Rahmen des Gutachtens wird sowohl die Situation im heutigen Straßennetz (Planfall 1), als auch nach Realisierung der Straßenplanung westlich des Plangebietes (Beseitigung der niveaugleichen Bahnübergänge der L 154 und L 476/Planfall 2) berücksichtigt. Einige der untersuchten Knotenpunkte liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 266.

Zusammenfassend wird konstatiert, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 266 zusätzlicher Verkehr entsteht, der sich mit weiteren Zusatzverkehren aus den Vorhaben der

bereits rechtskräftigen Bebauungsplanungen „Am Stümper Busch“ (Bebauungsplan Nr.276 und Nr. 277) und „Winklerweg/Wienenweg“ (Bebauungsplan Nr. 60) überlagert. Wie die Verkehrsuntersuchung aufzeigt, sind diese Zusatzverkehre unter der Voraussetzung, dass verschiedene bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, in allen Knotenpunkten leistungsfähig abwickelbar. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit des Einzelhandelsobjektes ist damit gewährleistet.

Dortmund, den 10. Februar 2012

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL

Dipl.-Ing. Hartmut Welters