

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/382/2012 vom 20. August 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	04.09.2012
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	04.09.2012
Rat	27.09.2012

110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten hat einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 30. Mai 2012 bis einschließlich 3. Juli 2012 öffentlich ausgelegen.

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

1. Einwender

Schreiben vom 17. April 2012

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 4. Mai 2010 dem Rat der Stadt empfohlen, eine Ergänzung und Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie hinaus zu beschließen. Beabsichtigt war und ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 4.100 m².

Des Weiteren wurde empfohlen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 (GE) schon damals indirekt beantragte Ausweitung des Nebenversorgungszentrums über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 266 hinaus abzulehnen. Dies v. a. aufgrund der Diskussion über die Trennwirkung der vorhandenen Bahntrasse, die schon zur Ansiedlung des EDEKA-Markts geführt wurde. Dabei wurde beachtet, dass der Standort des Aldi-Marktes noch einmal ca. 300 m weiter östlich des Stadtteilzentrum (Hochstraße) liegt und eine Integration bzw. nicht gewünschte weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches

städtebaulich keinen verbessernden Effekt für die zukünftige Nahversorgung auslösen würde. Am 20. Mai 2010 hat sich der Rat dieser Sichtweise angeschlossen und das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Meerbusch beschlossen. Nicht auszuschließende negative städtebauliche Auswirkungen auf den westlich der Bahn vorhandenen Ortskern Osteraths wurden dabei vom Rat der Stadt in Kauf genommen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen. Die jetzige Stellungnahme liefert keine neuen Begründungen, auf Grund derer vom o. g. Ratsbeschluss abzuweichen wäre. Die von der Firma Aldi erhofften zukünftigen Synergieeffekte durch das sich ergänzende Warensortiment der Betriebe können unabhängig von einer Lage im zentralen Versorgungsbereich abgeschöpft werden. Die Eingabe der Firma Aldi wird dahingehend verstanden, dass bei einer Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches bis zum Firmengrundstück, zukünftig zur aktuell zulässigen kleinflächigen Nutzung des Lebensmittelmarktes, eine Großflächigkeit angestrebt wird, da gemäß dem Einzelhandelskonzept großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln sind.

Die hier indirekt gewünschte Verkaufsflächenerweiterung ist aber schon daher nicht genehmigungsfähig, da ein Lebensmittelmarkt als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 nicht zulässig ist, weil er sich nach Art, Lage bzw. Umfang ggf. auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. insbesondere auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Meerbuschs nicht nur unwesentlich auswirken würde. Die Unzulässigkeit bzw. der Ausschluss von großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel in den Meerbuscher Gewerbegebieten ist ein seit Jahren verfolgtes und vom Rat der Stadt mehrmals bestätigtes Planungsziel; dies auch schon vor der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Hierdurch sollen den produzierenden und verarbeitenden Gewerbeunternehmen ein Vorrang gegeben sowie eine Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden, v. a. um den zentrenrelevanten Einzelhandel in den Zentren zu bündeln. Somit wird für die Zukunft verhindert, dass wohnortnahe Versorgungseinrichtungen verloren gehen und die Versorgung insbesondere der in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen sich nicht verschlechtert.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 besteht unabhängig davon in der Bestandssicherung vorhandener Nutzungen, der Steuerung des Einzelhandels innerhalb des Gewerbegebietes und ordnender differenzierter Festsetzungen für die noch anzusiedelnden Gewerbebetriebe.

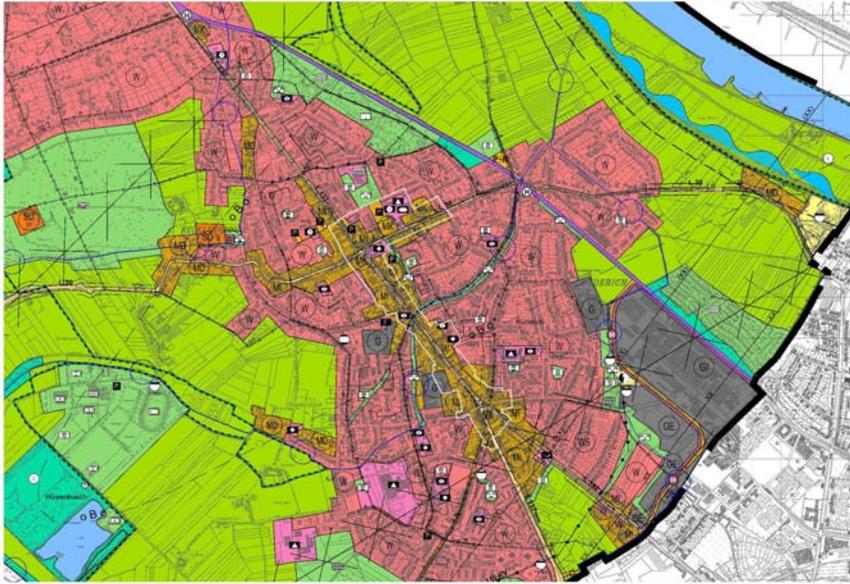
Eine größere Verkaufsfläche für die Aldifiliale ist möglicherweise dann zulässig, wenn sich in naher Zukunft die geltende Rechtsprechung (max 800 m² VK) bzw. die Rechtssetzung (max. 1.200 m² GF BauNVO) zur Großflächigkeit ändert.

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:

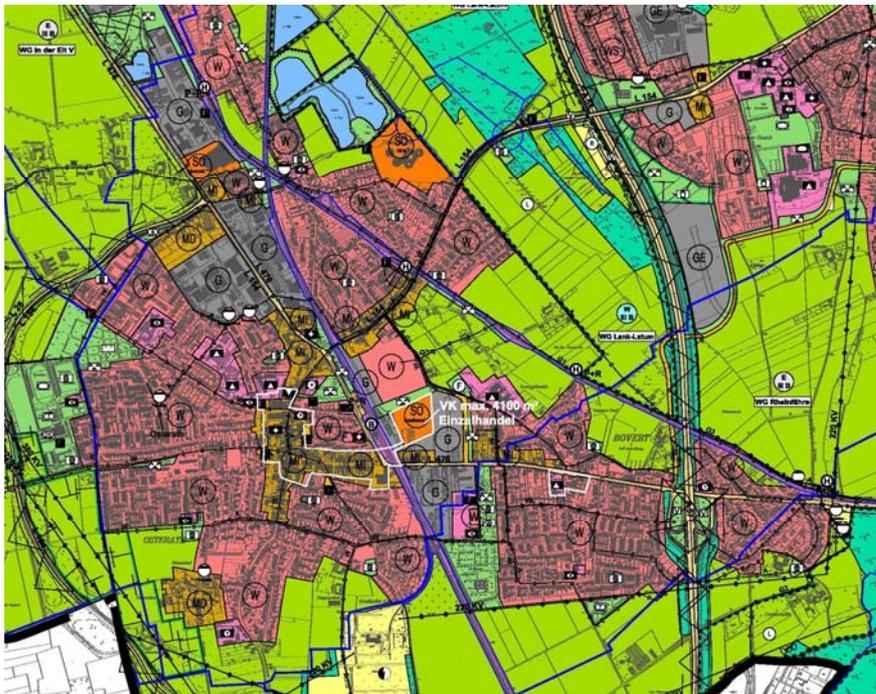
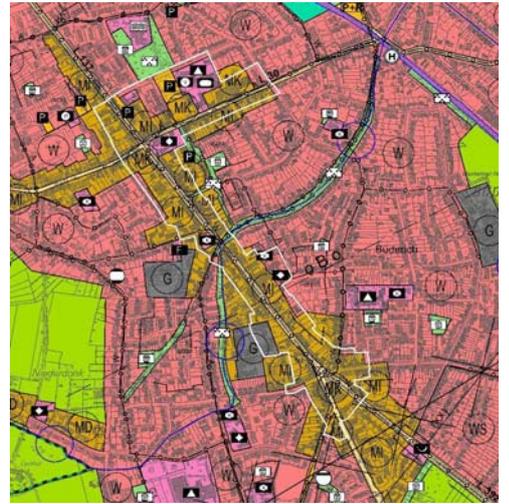
Der Rat der Stadt beschließt die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten abschließend gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB.

Die zeichnerische Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche Meerbuschs ist in den folgenden Übersichtsplänen gekennzeichnet. Ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) wird nicht mehr dargestellt.

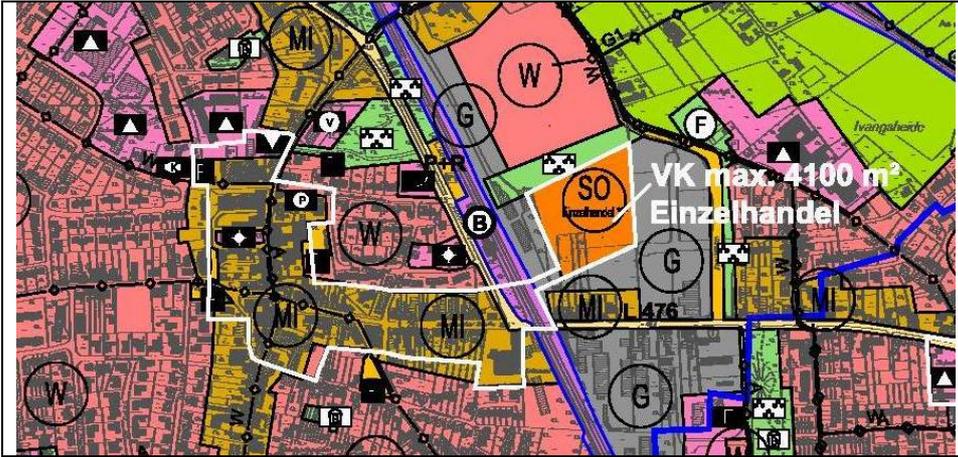


Nebenzentrum Büderich

*Vergrößerung:
Nebenzentrum Büderich*

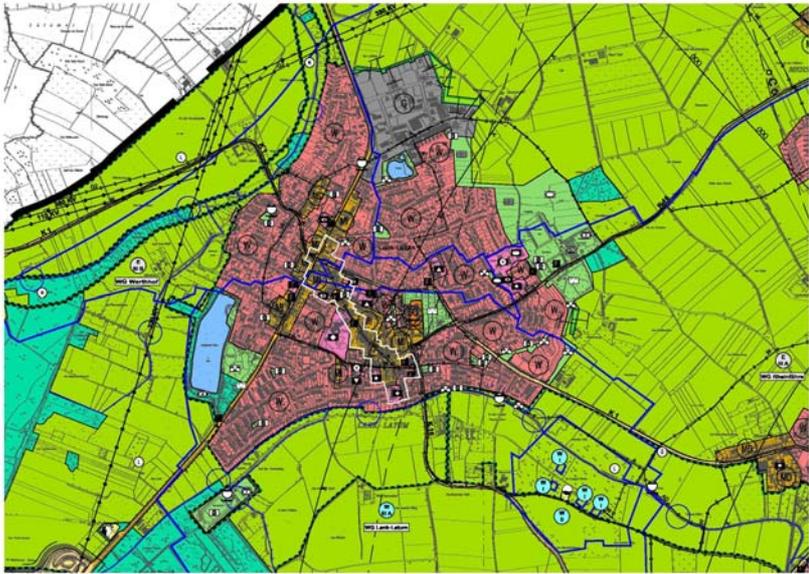


Nebenzentrum Osterath
Nahversorgungszentrum „Bovert“



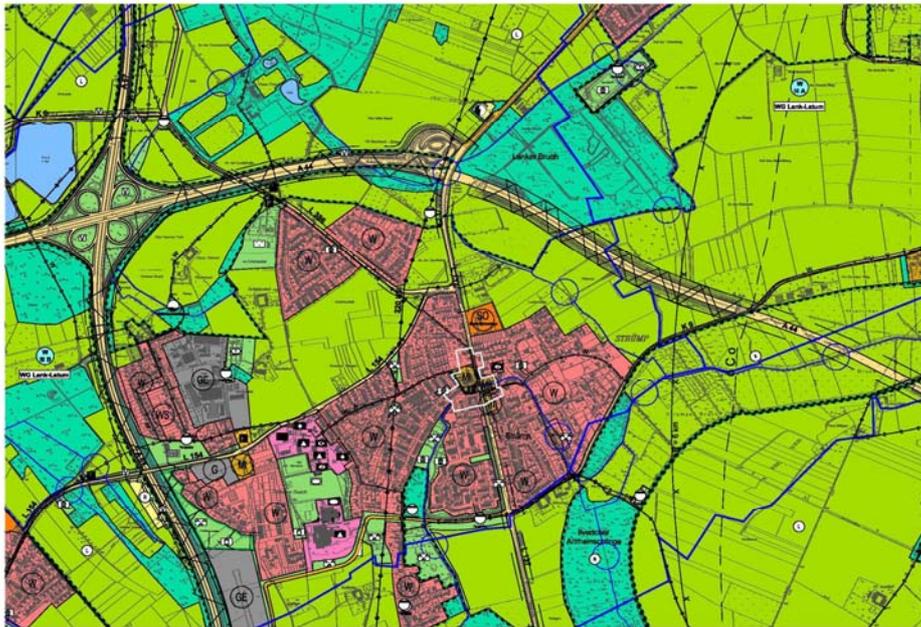
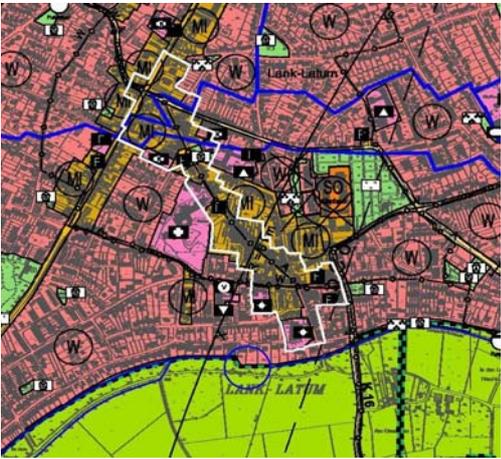
*Vergrößerung:
Nebenzentrum Osterath,*

*(voraussichtliche Darstellung der 100.
Änderung des Flächennutzungsplanes,
Ostara)*



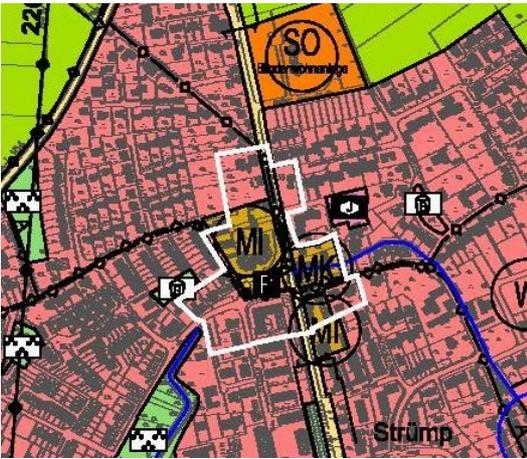
Nebenzentrum Lank-Latum

*Vergrößerung:
Nebenzentrum Lank-Latum*



Nahversorgungszentrum „Strümp“

*Vergrößerung:
Nahversorgungszentrum „Strümp“*



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 4. September 2012 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung unter Berücksichtigung der Abwägung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 1. Februar 2012 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 1. Februar 2012 und 4. September 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 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten.

Sachverhalt:

Der Entwurf der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 30. Mai 2012 bis einschließlich 3. Juli 2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurde die als Anlage in Kopie (Anlage 1) beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31. Mai 2012 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie (Anlage 2) beigefügten Liste zu entnehmen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen mit Einwendungen vorgebracht.

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

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu der Stellungnahme, 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 Gérard
Technischer Beigeordneter