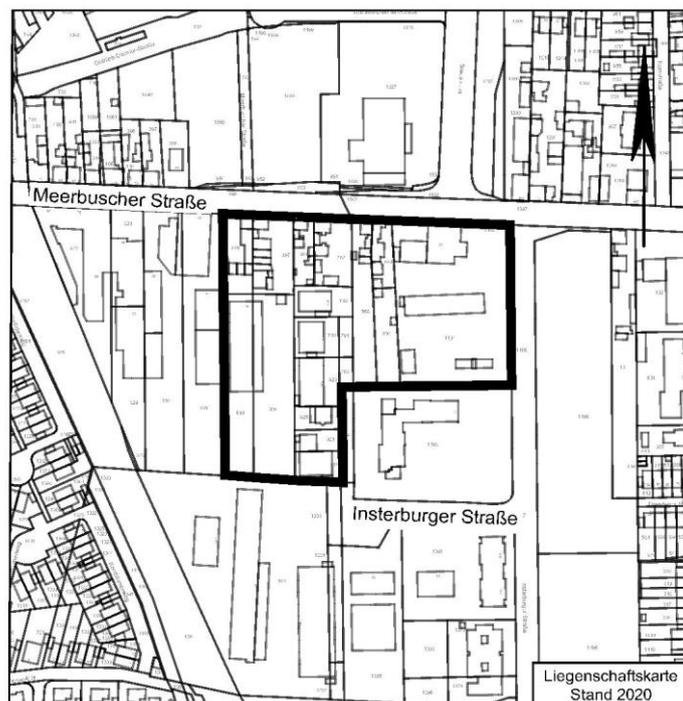


<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1367/2021 vom 12. August 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	16.09.2021 28.10.2021

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A, Meerbusch-Osterath "Feuer- und Rettungswache"

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



### Beschlussvorschlag:

1. Für den im Geltungsbereich (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich an der "Meerbuscher Straße" wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A gefasst.

Die Planänderung dient der Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches im Meerbuscher Stadtteil Osterath.

Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben so zu steuern, dass diese den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch aus dem Jahr 2021 entspricht.

2. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
3. Der Rat der Stadt Meerbusch nimmt den Lageplan (Anlage 1) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Alternative:**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 A haben weiterhin Bestand.

### **Sachverhalt:**

#### ***Kurzzusammenfassung***

Für den überwiegend bebauten Bereich, welcher im Gewerbegebiet an der "Meerbuscher Straße" liegt, strebt die Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A an. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum und sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 A als Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzt.

In der vom Rat der Stadt Meerbusch am 25. März 2021 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch wird durch die neu definierte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches die Stärkung des Stadtteilzentrums von Meerbusch-Osterath verfolgt. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß der Empfehlung des Gutachters die Anpassung des Planungsrechtes für den Geltungsbereich gesichert. Ein konkreter Planungsanlass ist es auch, die potentielle Nachnutzung der ehemaligen Q1-Tankstelle gemäß der Zielsetzung der Konzeptfortschreibung zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Osteraths zu regeln. Die städtebaulichen Ziele sind gemäß dieser Zielsetzung neu zu definieren, um aktiv auf eine verträgliche Nachnutzung hinzuwirken.

#### ***Vorlagen (Historie)***

- Bebauungsplan Nr. 53 A, Meerbusch-Osterath, Feuer- und Rettungswache, Rechtskraft am 21. Mai 1981.
- 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A, Meerbusch-Osterath, Feuer- und Rettungswache, Rechtskraft am 7. Januar 1986.
- VL FB4/1284/2020: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch, Beschluss durch den Rat der Stadt Meerbusch am 25. März 2021.

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A geht zurück auf die vom Rat der Stadt am 25. März 2021 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Meerbusch und der damit neu definierten Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches, der sich nunmehr ausschließlich auf das Stadtteilzentrum von Meerbusch-Osterath beschränkt. Nur dort sollen künftig

großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Im Bereich der Nahversorgung ist Osterath bereits überversorgt. Die Änderung des Bebauungsplans dient somit der Umsetzung der Ziele aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch Anpassung des Planungsrechts.

## 2. Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 698, 697, 681, 762, 568, 649, 650, 1104, 789, 790, 791, 926, 925, 924, 923, 699 und 696, Gemarkung Osterath Flur 5 und hat eine Gebietsgröße von ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im (seit dem 13.04.2018) wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Meerbusch ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt.

Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Kreises Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

Der **Bebauungsplan Nr. 53 A**, Meerbusch-Osterath, Feuer- und Rettungswache, setzt entlang der Meerbuscher Straße eine drei- bzw. zweigeschossige Gewerbefläche (GE 1 und GE 2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und 1,0 fest. Die Bebauung wird im nördlichen Abschnitt durch ein Baufenster mit einer Bautiefe von 14,00 m und im rückwärtigen Bereich durch ein Baufenster mit einer Bautiefe von 16,00 m festgesetzt. Auf dem Flurstück 1104 wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen umfasst. Neben der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE 1 und GE 2) schließt gemäß der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales von 1974, geändert im Jahr 1977 unter Punkt 158 der Bebauungsplan Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 A schließt zwar Einkaufszentren (zum Beispiel Shopping Malls mit unterschiedlichen Shops) und Verbrauchermärkte (zum Beispiel SB-Warenhaus) aus. Zulässig wäre jedoch die Ansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Betriebe bis zu 5.000 qm Verkaufsfläche. Die Ansiedlung eines oder mehrerer solcher Betriebe auf der betreffenden Fläche würde nicht den im Konzept festgelegten Zielen der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Osterath entsprechen und zu einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches führen.

Die **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A**, Meerbusch-Osterath, Feuer- und Rettungswache, setzt für eine im Bebauungsplan Nr. 53 A vorgesehene Stellplatzfläche ein Baufenster für ein zweigeschossiges Gewerbegrundstück mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 fest.

## 4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Änderung

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Zielsetzung der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Osteraths. Die Änderung des Bebauungsplans dient somit der Umsetzung der Ziele aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch Anpassung des Planungsrechts zur zielkonformen Steuerung des Einzelhandels im Stadtteil Osterath.

## Entwicklungsziel

Meerbusch-Osterath verfügt über eine quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, wobei alle wesentlichen Betriebstypen vertreten und die Anbieter modern und zeitgemäß ausgestattet sind. Auch wenn gesamtstädtisch Meerbusch eine deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu anderen Mittelzentren aufweist, insbesondere im Bereich der Lebensmittelversorgung, stellt Meerbusch-Osterath hier eine Ausnahme dar. Nennenswerte Versorgungslücken sind im Stadtteil nicht erkennbar.

Das Stadtteilzentrum Osterath ist im Wesentlichen auf die Versorgung der Bevölkerung Osteraths ausgerichtet und bildet mit seiner Ausgestaltung der Fußgängerzone eine städtebaulich ansprechende Struktur. Die weitere Stärkung des Stadtteilzentrums in seiner Funktion steht im Vordergrund der künftigen Stadtteilentwicklung. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 erfolgte durch die kürzlich beschlossene Fortschreibung eine räumliche Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches von Meerbusch-Osterath, mit dem Ziel der Sicherung und des Ausbaus der Angebote im Stadtteilzentrum. In der Vergangenheit hat sich hierbei gezeigt, dass die Ansiedlung von Betrieben mit klassischen innerstädtischen Sortimenten zu einer Magnetwirkung für die gesamte Entwicklung der Stadtteilzentren geführt hat. Mit dieser Vorgehensweise soll aktiv Leerständen entgegengewirkt, Trading-down-Effekte verhindert und eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Auf den Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche wird hierbei ein besonderes Augenmerk gelegt, um die erwähnte nachhaltige Stärkung dieser Bereiche zu forcieren. Um dies zu bestärken, wurde der Standort von Edeka Nettersheim aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse und damit in Zusammenhang stehenden Unterbrechung des Handelsbesatzes nicht in die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen.

Auch der betreffende Änderungsbereich an der Meerbuscher Straße - östlich der Bahnlinie - liegt folglich außerhalb des aktuellen Zentralen Versorgungsbereichs. Eine Neuansiedlung von zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel würde konsequenterweise eine weitere nachhaltige Schwächung des Stadtteilzentrums bedeuten und somit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen. Es wären Kaufkraftabflüsse zu befürchten, die schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich hätten. Mit Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung einer in die Zukunft gerichteten Einzelhandelsentwicklung dem entgegengesteuert werden. Darüber hinaus gilt es, bestehende Gewerbeflächen nur für produzierende und verarbeitende Betriebe vorzusehen und die Ansiedlung von Einzelhandel, wie hier auf der betreffenden Fläche, generell und gezielt auszuschließen. Die Entwicklung verschiedener Planungsvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend.

Die Bauungsplanänderung dient dazu, die städtebaulichen Ziele neu zu definieren und aktiv auf eine verträgliche Nutzung hinzuwirken. Dies gilt insbesondere für die ehemalige Q 1-Tankstelle und deren Nachnutzungen. Die Stadt Meerbusch beabsichtigt, zur Erreichung ihres Ziels, den Zentralen Versorgungsbereich von Meerbusch-Osterath zu stärken und zu entwickeln, eventuelle Neuansiedlungen von Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich zu beschränken, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern.

## Städtebau

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Osterath. Er liegt in einem Siedlungsbereich, der von Gewerbenutzung geprägt ist. Die Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Gewerbebetrieben, die größtenteils mit Sattel- und Flachdächern ausgebaut sind. Entlang der Meerbuscher Straße befinden sich Einzel- und Doppelwohnhäuser, die in den rückwärtigen Bereichen gewerbliche Anlagen aufweisen. Diese sind auf den Bestandsschutz reduziert.

## Nutzung

Aufgrund fehlender Gewerbestandorte im Stadtgebiet wird seitens der Verwaltung für den Bereich weiterhin eine Gewerbenutzung angestrebt, die sich durch ihre Architektur und Baukörperstellung an dem Umfeld orientiert.

## Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Der Änderungsbereich ist über die Insterburger Straße und deren Anschluss an die Meerbuscher Straße/ L 26 gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Anschluss an den ÖPNV- bzw. SPNV-Verbindungen ist durch die umliegenden Haltestellen ebenfalls gegeben. Radfahrer können das Gebiet über den Zweirichtungsradweg entlang der südlichen Straßenseite der Meerbuscher Straße erreichen. Fußgängern steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung.

## Lärmschutz

Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderung des Baugebietes vor. Die im Bebauungsplan Nr. 53 A festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsverfahren übernommen. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass die Emissionen auf die Umgebungsbebauung unverändert bleiben. Von der Meerbuscher Straße gehen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens erhebliche Immissionen aus. Die Beibehaltung der Ausweisung eines Gewerbestandorts an dieser Stelle wird daher für städtebaulich sinnvoll erachtet.

## Ökonomie

Durch die Ausweisung von - für den Standort verträglichen - Gewerbeflächen wird der Wirtschaftsstandort Meerbusch gestärkt.

## Ökologie und Artenschutz

Der Änderungsbereich besteht aus einer Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und weitgehend bebaut und versiegelt ist. Sie hat für das Stadtklima nur eine geringe Bedeutung, da sie durch Bebauung, die umgrenzenden Straßen, hier insbesondere die Meerbuscher Straße und die nicht weit entfernte Bahntrasse bestimmt wird. Aus diesem Grund werden keine zusätzlichen ökologischen Beeinträchtigungen durch die Planänderung ausgelöst. Eine Biotopvernetzung ist wegen der Lage der Fläche nicht gegeben. Aus gleichen Gründen ist gegenwärtig nicht anzunehmen, dass seltene Tierarten im Gebiet anzutreffen und Artenschutzbelange betroffen sind.

## **5. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ungefähr 22.000 m<sup>2</sup>, wobei die festgesetzte Grundfläche bei ungefähr 19.500 m<sup>2</sup> liegt. Aufgrund der Größe des Vorhabens wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Zudem wird durch den Bebauungsplan die

Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Von der Möglichkeit des Verzichts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird kein Gebrauch gemacht. Die Verwaltung beabsichtigt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchzuführen, da dadurch schon frühzeitig die Bürgerschaft und die Behörden eingebunden werden. Die jeweiligen Stellungnahmen können somit im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, wodurch das Risiko von Verzögerungen aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen der Auslegung minimiert wird.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird die Verwaltung die Abwägungsvorschläge und den Bebauungsplanentwurf in den Ausschuss für Planung und Liegenschaften einbringen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A.
- Anlage 2: Luftbild des Änderungsbereiches
- Anlage 3: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 53 A