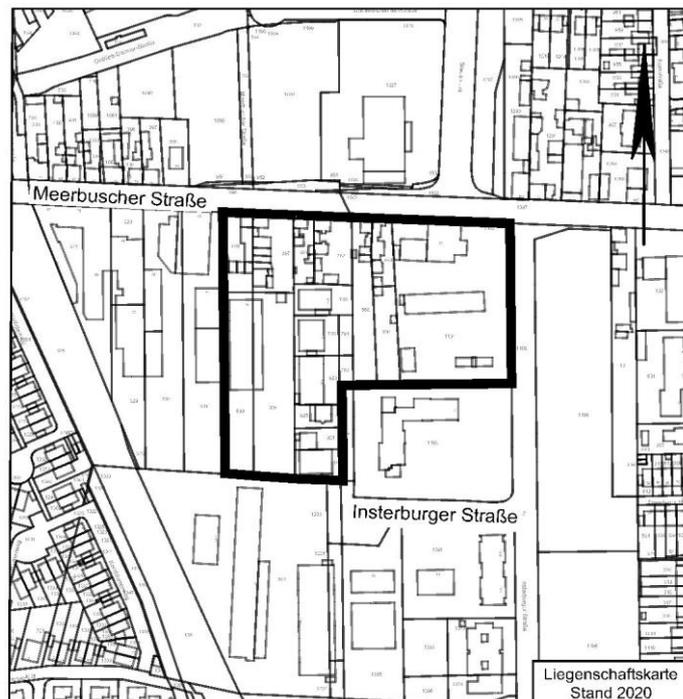


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1502/2022 vom 21. April 2022
Gremium	Sitzungstermin
Rat	28.04.2022

Bebauungsplan Nr. 326 "Meerbuscher Straße/Insterburgerstraße" - Aufstellungsbeschluss



Beschlussvorschlag:

1. Für den als Geltungsbereich (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich "Meerbuscher Straße/Insterburgerstraße" wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 326 gem. § 9 Abs. 2a BauGB gefasst.
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.

Alternativen:

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes wird verzichtet mit der Konsequenz, dass im geplanten Geltungsbereich auch solche Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich zulässig bleiben, die dem Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch – hier konkret dem Ziel des Erhalts, der Entwicklung und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Meerbusch-Osterrath – entgegenstehen.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für den überwiegend bebauten Bereich südlich der Meerbuscher Straße, westlich der Insterburgerstraße, welcher im Gewerbegebiet an der "Meerbuscher Straße" liegt, strebt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 gemäß § 9 Abs. 2a BauGB an. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Für ein Grundstück im Plangebiet liegt derzeit eine Bauvoranfrage betreffend die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 800 m² Verkaufsfläche vor. Die Bauvoranfrage dürfte auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans und im Falle von dessen Unwirksamkeit jedenfalls nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein. Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB sollen im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten als unzulässig festgesetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Meerbusch zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Meerbusch-Osterath.

In der vom Rat der Stadt Meerbusch am 25. März 2021 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch – als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – wird durch die neu definierte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs die Zielsetzung zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums von Meerbusch-Osterath als zentraler Versorgungsbereich verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich in der Weise geregelt werden, dass zukünftig nur noch solche Einzelhandelsvorhaben zulässig sind, die nur nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente vertreiben. Mit dem Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels dient der Bebauungsplan dem Erhalt, der Stärkung und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Meerbusch-Osterath gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Vorlagen (Historie)

- Beschlussvorlage FB4/1367/2021: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A
- Beschlussvorlage FB4/1284/2020: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch, Beschluss durch den Rat der Stadt Meerbusch am 25. März 2021.

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 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 ausnahmslos auf das Stadtteilzentrum von Meerbusch-Osterath beschränkt. Nur dort sollen künftig im Stadtteil Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten (Haupt-) Sortimenten planungsrechtlich zulässig sein. Auch in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit ist im Gewerbegebietsstandort (städtebaulich nicht integrierte Lage) der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Nahversorgungskonzept für Osterath bereits eine überdurchschnittliche Ausstattung ausweist und die Empfehlung ausgesprochen wird, die Angebote im Zentralen Versorgungsbereich zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Umsetzung der Ziele aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich 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 m². Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches 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 Plangebiet nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

Für den Planbereich existiert bereits der **Bebauungsplan Nr. 53 A**, Meerbusch-Osterath, Feuer- und Rettungswache. Dieser 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. Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 nicht zulässig, wenn ihre Verkaufsfläche großflächig ist und von ihnen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Einzelhandelsbetriebe mit nicht großflächiger Verkaufsfläche sind mithin auch im Gewerbegebiet zulässig. Dies gilt auch dann, wenn sie über zentren- und nahversorgungsrelevante (Haupt-) Sortimente verfügen.

Die Ansiedlung eines oder mehrerer solcher Betriebe auf der betreffenden Fläche würde nicht den Zielen der Stadt Meerbusch zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Osterath entsprechen und im schlimmsten Fall zu einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches führen. Jedenfalls aber stünden derartige Ansiedlungen nicht im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung zur Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt auf Vorschlag der Verwaltung in seiner Sitzung am 28. Oktober 2021 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A beschlossen. Die diesem Änderungsverfahren zugrundeliegende Zielsetzung umfasst die Erhaltung und die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Meerbusch-Osterath (vgl. Beschlussvorlage

FB4/1367/2021).

Im Zuge der inhaltlichen Arbeiten am besagten Änderungsverfahren stellten sich massive rechtliche Bedenken zur Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 53A sowohl in formeller, als auch in materieller Hinsicht heraus. Insofern ist bereits heute davon auszugehen, dass aufgrund dieser Mängel im räumlichen Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplanes respektive des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 326 faktisch Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Da eine Kommune jedoch keine Normverwerfungskompetenz besitzt, wurde mit dem Ziel der Herbeiführung einer eindeutigen Rechtslage das Verfahren zur Aufhebung des als unwirksam erkannten Bebauungsplanes Nr. 53 A eingeleitet (siehe Beschlussvorlage FB4/1503/2022). Die Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB – dessen räumlicher Anwendungsbereich im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB umfasst – gilt auch dann als erfüllt, wenn das Gebiet im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der an zu seiner Unwirksamkeit führenden Mängeln leidet.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

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 im März 2021 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 der damit in Zusammenhang stehenden Unterbrechung des Handelsbesatzes nicht in die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen.

Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 326 an der Meerbuscher Straße - östlich der Bahnlinie - liegt folglich außerhalb des aktuellen Zentralen Versorgungsbereichs. Eine Neuansiedlung von zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel würde potentiell eine weitere Schwächung des Stadtteilzentrums bedeuten, jedenfalls aber nichts zu der Zielsetzung der Stärkung des Zentrums beitragen und somit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung einer in die Zukunft gerichteten Einzelhandelsentwicklung dem entgegengesteuert werden.

In der Zusammenfassung ergeben sich daher folgende Planungsziele:

- Erhalt, Stärkung und Entwicklung des als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Stadtteilzentrums Osterath

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (also fußläufig erreichbar) und einer Innenentwicklung des Stadtteils Osterath (in Bezug auf den Ortskern)
- Umsetzung der Entwicklungsziele aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Meerbusch beschlossen wurde

5. Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Dieses Bebauungsplanverfahren 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, 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 wird. 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.

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses soll dann die derzeit anhängige Bauvoranfrage nach § 15 BauGB für längstens 12 Monate zurückgestellt werden. Gelingt es nicht, die Planung in diesem Zeitraum zum Abschluss zu bringen, wird die Verwaltung den Erlass einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff. BauGB vorschlagen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326