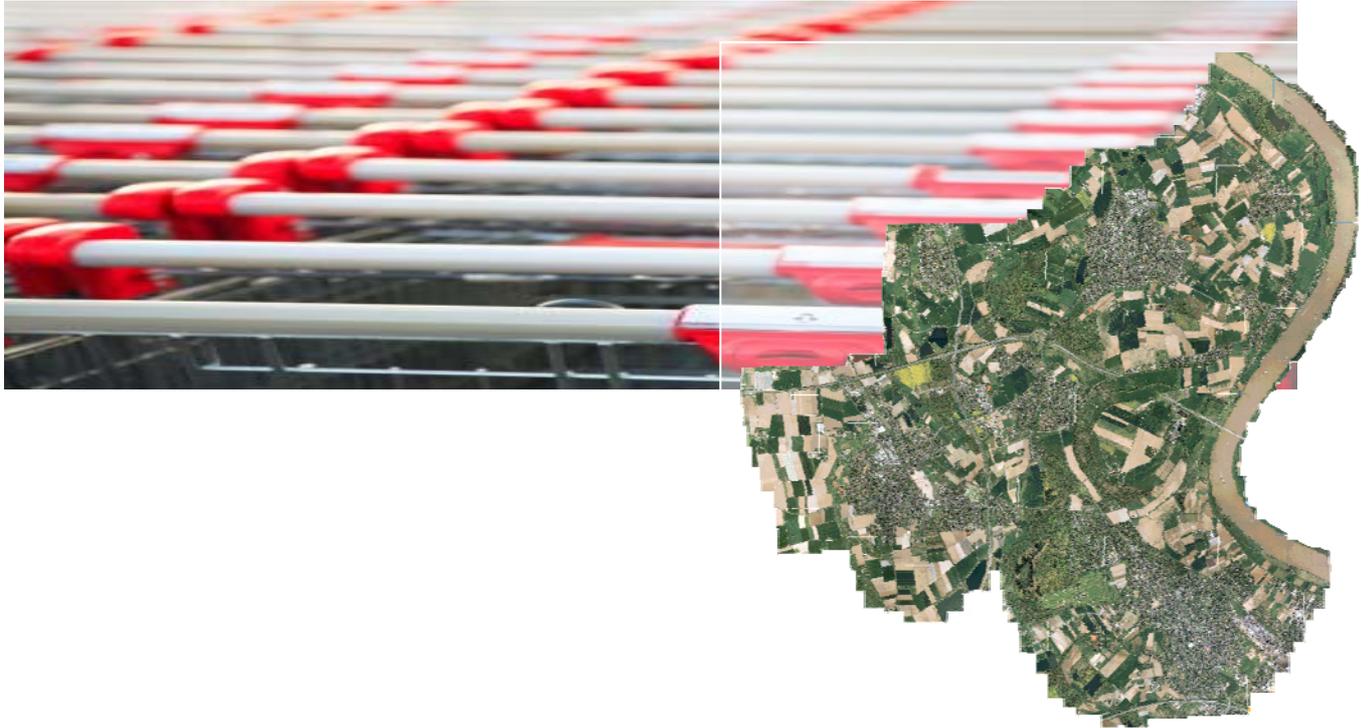


# Stadt Meerbusch



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



Begründung  
und  
Umweltbericht

## Begründung

Im Juli 2008 beauftragte die Stadt Meerbusch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch. Die Untersuchung verfolgte das Ziel, 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 der Einzelhandelsentwicklung aufzeigt.

Dabei wurden Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen sowie sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte getroffen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte, die methodische Abwicklung und Zwischenergebnisse wurden in einem aus Vertretern der Politik, Verwaltung, des örtlichen Einzelhandels, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes, der IHK, der Bezirksregierung und der GMA besetzten projektbegleitenden Arbeitskreis vorgestellt und diskutiert. Die Untersuchung wurde im Juli 2009 fertig gestellt und in den öffentlichen Gremien der Stadt ausführlich diskutiert.

In seiner Sitzung am 20. Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch – einschließlich einiger Abweichungen von der gutachterlichen Untersuchung – als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen.

Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar. Das Konzept basiert auf den Ergebnissen und Empfehlungen der GMA-Untersuchung und berücksichtigt bzw. integriert die Beschlüsse des Rates der Stadt Meerbusch.

Des Weiteren hat der Rat der Stadt in der gleichen Sitzung beschlossen, die abschließend beschlossenen und aktualisierten Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- darzustellen und die Darstellung des „Siedlungsschwerpunktes“ in Strümp aus dem FNP herauszunehmen.

Damit werden die Beschlüsse des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 9. Juni 2004, TOP 2.0 zur Änderung des Meerbuscher Siedlungsschwerpunktes als Fortführung des Stadtentwicklungskonzeptes umgesetzt.

Aufbauend auf der räumlichen Darstellung der Versorgungszentren sind zukünftige Einzelhandelsvorhaben jeweils auf die Ziele der gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Einzelhandelsentwicklung und der ökonomischen Entwicklungsperspektiven zu bewerten, so dass nicht grundsätzlich ein Anspruch auf Realisierung und Genehmigung durch Aufstellung von Bebauungsplänen besteht. In Zweifelsfällen ist zur Überprüfung der Einpassung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Da das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch darstellt, ist zur einfacheren und eindeutigeren Wiedergabe eine Darstellung im Flächennutzungsplan zweckmäßig.

Das Einzelhandelskonzept ist als kommunale Planungsabsicht bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur eine Schwerpunktsetzung zu erreichen.

Aufgrund der nicht parallelen Bearbeitung des Zentrenkonzeptes und der Konversion einer ehemals industriell genutzten Fläche in Osterath (Ostara) beinhaltet das 2010 beschlossene Zentrenkonzept eine geringfügige unterschiedliche räumliche Abgrenzung für das Nebenzentrum in Osterath. Dabei wurde das Konzept vor den Beschlüssen der 100. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 266 beschlossen. Mit der zukünftig anstehenden Überarbeitung des Zentrenkonzeptes wird die Konzeptkarte mit der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches in Osterath der Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Die dezidierten Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen, die für die Weiterentwicklung der Stadt Meerbusch vorrangig sind, sowie die Beschlüsse des Rates der Stadt im einzelnen, sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch zu entnehmen.

Das Konzept ist – als weitergehende Erläuterung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes – auf der Internetseite der Stadt Meerbusch ([www.meerbusch.de](http://www.meerbusch.de)) unter: [Planen Bauen Wohnen / Stadtplanung / Einzelhandels- und Zentrenkonzept](#) abruf- sowie im Fachbereich 4 der Stadtverwaltung in der Abteilung Stadtplanung einsehbar.

## Umweltbericht

### Kurzbeschreibung / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 20. Mai 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch – einschließlich der Abweichungen – als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Das Konzept stellt somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch wurde ebenfalls beschlossen.

Daraus resultiert die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Stadtgebiet, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten.

### Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind relevante Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Gesetzen enthalten. Insbesondere gemäß § 1 (5) BauGB Baugesetzbuch 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 und 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 (6) Nr. 7 a) bis i) sowie § 1a BauGB (z. B. Bodenschutzklausel, Eingriffs- und Ausgleichsregelung). In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind diese Belange gegeneinander abzuwägen. In weiteren Gesetzen sind die Umweltbelange jeweils schutzgutbezogen konkretisiert:

- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz (LG NRW): 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 NRW): Sicherung von Gewässern und Grundwasser, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Versickerung von Niederschlagswasser
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Beschreibung des Umweltzustandes innerhalb der Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche liegen innerhalb des Stadtgebietes von Meerbusch, in den Stadtteilen Buderich, Lank-Latum, Osterath und Strümp. Die Stadt Meerbusch gehört dem Rhein-Kreis Neuss an.

Die Versorgungsbereiche befinden sich in den zentralen Lagen des jeweiligen Stadtteilzentrums, im Bereich bestehender Haupterschließungsstraßen bzw. Fußgängerzonen und bestehen zum überwiegenden Teil aus Flächen mit innerstädtischen, mischgebietstypischen Nutzungen wie Wohnen in Kombination mit Einzelhandel, Dienstleistungen und kleineren Handwerksbetrieben. Der Anteil an

versiegelten und überbauten Flächen ist in allen Bereichen sehr groß. Der Grünanteil besteht zu großen Teilen aus Hausgärten, die mit Rasen und Ziergehölzen bepflanzt sind.

### Artenschutzrechtlichen Belange

Artenrechtliche Belange werden durch die Darstellung der Versorgungsbereiche auf Flächennutzungsplanebene nicht berührt.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung, Grünflächen und Erholung	Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche umgrenzt nur Flächen, die bisher schon als Bauflächen und Baugebiete dargestellt sind. Da durch die 110. FNP-Änderung keine neuen Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Stadt- und Landschaftsbild	Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche umgrenzt nur Flächen, die bisher schon als Bauflächen und Baugebiete dargestellt sind. Da durch die 110. FNP-Änderung keine neuen Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.
3. Schutzgut Boden	Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche umgrenzt nur Flächen, die bisher schon als Bauflächen und Baugebiete dargestellt sind. Da durch die 110. FNP-Änderung keine neuen Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.
4. Schutzgut Wasser	Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche umgrenzt nur Flächen, die bisher schon als Bauflächen und Baugebiete dargestellt sind. Da durch die 110. FNP-Änderung keine neuen Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.
5. Schutzgut Klima/Luft	Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche umgrenzt nur Flächen, die bisher schon als Bauflächen und Baugebiete dargestellt sind. Da durch die 110. FNP-Änderung keine neuen Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.
6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche umgrenzt nur Flächen, die bisher schon als Bauflächen und Baugebiete dargestellt sind. Da durch die 110. FNP-Änderung keine neuen Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können ausgeschlossen werden.

## Alternativen-Prüfung

Im Rahmen der Beratungen des Gutachtens zum Einzel- und Zentrenkonzept wurden alternative Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche diskutiert und geprüft. Im Ergebnis führte das im Rat beschlossene Konzept zu teilweise anderen Abgrenzungen als gutachterlich vorgeschlagen. Mit keiner der Alternativen waren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

## Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Darstellung der Versorgungsbereiche auf Flächennutzungsplanebene sind keine Beeinträchtigungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche ist ein Beitrag zum sparsamen Flächenverbrauch, zur Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs und zur kundengerechten Bündelung von Einzelhandelsangeboten. Hiermit kann im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Vermeidung des motorisierten Kundenverkehrs geleistet werden.

Meerbusch, den 21. Februar 2013

Der Bürgermeister  
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht  
- Stadtplanung -

In Vertretung

Dr. Just G é r a r d  
Technischer Beigeordneter

## Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung ist vom Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ als Entscheidungsbegründung gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat 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 22. November 2011 und 1. Februar 2012 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu eigen gemacht.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 22. November 2011, 1. Februar 2012 und 4. September 2012 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister  
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht  
- Stadtplanung –

Im Auftrag

Herrmann