

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

### Stellungnahme der Verwaltung unter Verwendung von Abwägungstextblöcken

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen eingegangen, die weitgehend identische Anregungen beinhalten. Diese werden in Form von Abwägungstextblöcken thematisch zusammengefasst. Bei den nachfolgend einzeln aufgeführten Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgt ein Verweis auf den jeweiligen Abwägungstextblock, im Einzelfall ergänzt um Ausführungen zu besonderen, über die gleichlautenden Anregungen hinaus gehenden oder abweichenden Aspekten in den einzelnen Stellungnahmen.

Im Rahmen der unten aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung wurden folgende Abwägungstextblöcke verwendet: A, B, C, D, E, F, I

#### **Abwägungstextblock A: Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für das nordöstliche Stadtgebiet**

Für die Stadt Moers wurde im Jahr 2006 ein Einzelhandelskonzept erstellt. 2010 erfolgte die Fortschreibung durch die CIMA Beratung + Management GmbH. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Moers – Fortschreibung 2010, das 2012 durch den Rat der Stadt Moers als kommunales Einzelhandelskonzept beschlossen wurde, wird ausgeführt, dass in den Sozialatlasbezirken Utfort und Meerbeck ein deutliches Versorgungsdefizit in der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren vorliegt. Die Handelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) in dieser Warengruppe lag in Utfort gemäß Einzelhandelskonzept bei nur 23 % und in Meerbeck bei 42 % (vgl. Cima Beratung + Management GmbH 2010: 42). Es wird dort jeweils die Ansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche empfohlen. Zur Verbesserung der Nahversorgung im Sozialatlasbezirk Utfort wurde mittlerweile bereits ein Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm im Kreuzungsbereich Rheinberger Straße / Kampstraße realisiert. Im nordöstlichen Moerser Stadtgebiet – auch im Bereich Utfort – ist jedoch auch nach Eröffnung des Netto-Marktes ein deutliches Versorgungsdefizit auf der Ebene der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung zu verzeichnen.

Um die aktuelle Versorgungssituation zu analysieren und die planerischen Grundlagen zur Beseitigung dieses Defizits zu schaffen, wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Stadtgebiet erarbeitet, die am 12.07.2017 seitens des Rates der Stadt Moers beschlossen wurde. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Stadtgebiet (Stand 05/2017) versteht sich als Ergänzung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes und bezieht sich räumlich auf die Sozialatlasbezirke Repelen, Eick, Utfort, Rheinkamp-Mitte und Meerbeck. Inhaltlich legt die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Stadtgebiet den Fokus auf die Nahversorgung.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Stadtgebiet (Stand 05/2017) übernimmt die Planungssystematik des als sonstige städtebauliche Planung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes - Fortschreibung 2010. Die darin verankerten Ansiedlungsgrundsätze bilden den Rahmen (S. 148f).

Der für die Nahversorgung relevante Grundsatz 2 besagt:

- Vorrang für zentrale Versorgungsbereiche bei Nahversorgern
- Dimensionierung darf (andere) zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährden
- Ergänzungsstandorte nur im Ausnahmefall, wenn zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden.

Der Grundsatz 6 ergänzt, dass für atypische Betriebe im Einzelfall die Verträglichkeit nachgewiesen werden muss.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Stadtgebiet (Stand 05/2017) verdeutlicht, dass im Untersuchungsraum des nordöstlichen Moerser Stadtgebietes drei zentrale Versorgungsbereiche in Repelen, Rheinkamp-Mitte sowie Meerbeck bestehen, die jeweils für die Bevölkerung des „eigenen“ Sozialatlasbezirkes eine ausschnittsweise Nahversorgung sicherstellen können. Auch unter Berücksichtigung der Einzelhandelsangebote außerhalb der abgegrenzten

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

zentralen Versorgungsbereiche sind im Untersuchungsraum jedoch deutliche Angebotsdefizite in der wohnungsnahen Versorgung festzustellen. Das Einzelhandelsangebot im nordöstlichen Stadtgebiet kann gemäß der Untersuchung der BBE Handelsberatung GmbH bei Nahrungs- und Genussmitteln nur ca. 56 % der vorhandenen Kaufkraft per Saldo binden. Bei Drogeriewaren ist das Angebotsdefizit mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 43 % noch deutlicher abzulesen. Der Sozialatlasbezirk Utfort weist dabei mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 38 % (trotz Realisierung des Netto-Marktes mit 1.100 qm Verkaufsfläche) im Segment der Nahrungs- und Genussmittel noch klarere Defizite als das nordöstliche Moerser Stadtgebiet insgesamt auf. Auch in den anderen untersuchten Sozialatlasbezirken des nordöstlichen Stadtgebietes kann der ansässige Einzelhandel nur einen Teil der vorhandenen Lebensmittelkaufkraft binden. Es bestehen nach wie vor erhebliche Kaufkraftabflüsse im Bereich der Grundversorgung an die städtebaulich nicht-integrierten Standorte Klever Straße, Gewerbegebiet Hülsdonk und Franz-Haniel-Straße.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Stadtgebiet wurden nacheinander folgende drei Prüfschritte durchgeführt um zu ergründen, wie eine Verbesserung der Nahversorgungssituation herbeigeführt werden könnte:

1. Prüfung, ob Entwicklungsstandorte zur Ansiedlung/ Erweiterung marktüblicher Betriebstypen innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche oder im direkten Umfeld vorhanden sind
2. Suche nach wohnungsnahen Standorten, auf denen aufgrund ihrer Lagebeziehungen zu den umliegenden Wohnquartieren ggf. eine Verbesserung der Nahversorgung im Nahbereich realisiert werden könnte
3. Identifizierung eines Standortes für einen neu zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich

Die vorrangige Zielsetzung, eine Entwicklung der vorhandenen Zentren prioritär zu verfolgen, die auch den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes – Fortschreibung 2010 und den Zielen der Landesplanung entspricht, kann vorliegend jedoch nicht erreicht werden, da die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche keine Potenzialflächen zur Ansiedlung weiterer größerer Einzelhandelsbetriebe aufweisen. Die Entwicklungsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche ist auf die Bestandssicherung der ansässigen Betriebe und auf kleinteilige Ergänzungsangebote beschränkt. Insofern lässt sich das Angebotsdefizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mangels geeigneter Entwicklungsflächen nicht durch Weiterentwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche beheben.

Die Prüfung potenzieller wohnungsnaher Versorgungsstandorte außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche ergab, dass die Entwicklung solitärer Nahversorgungsstandorte zur Ergänzung der in den zentralen Versorgungsbereichen bereits vorhandenen Angebote aufgrund zu geringer Bevölkerungspotenziale nicht wirtschaftlich bzw. zielführend ist. Eine Verbesserung der Nahversorgung im nordöstlichen Moerser Stadtgebiet durch ein Ergänzungsnetz von solitär gelegenen Lebensmittelmärkten ist somit nicht umsetzbar, weshalb die Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen auf zentrale Versorgungsbereiche empfohlen wird.

Zur Gewährleistung der gleichwertigen Versorgungsqualität im gesamten nordöstlichen Moerser Stadtgebiet wird vorgeschlagen, ein zusätzliches Nahversorgungszentrum für den Verflechtungsbereich Utfort / Eick zu entwickeln, der bisher über keinen eigenen zentralen Versorgungsbereich verfügt und hinsichtlich der lebensmittelbezogenen Grundversorgung durch die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche Repelen, Rheinkamp-Mitte und Meerbeck nicht ausreichend versorgt wird. Als einzig geeignetes Areal für den neuen zentralen Versorgungsbereich wurde eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche östlich der Rheinberger Straße / Höhe Einmündung Kampstraße in „Zwischenraumlage“ zwischen den bestehenden Nahversorgungszentren Rheinkamp-Mitte und Meerbeck identifiziert. Für das vorgeschlagene Nahversorgungszentrum besteht gleichermaßen eine funktionsfähige Anbindung für den MIV, den ÖPNV und das örtli-

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

che Fuß- und Radwegenetz. Durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums soll vor allem die defizitäre wohnungsnaher Versorgung im Sozialatlasbezirk Utfort, aber auch im übrigen nordöstlichen Stadtgebiet, verbessert werden. Die Einbeziehung des Sozialatlasbezirkes Meerbeck in den Verflechtungsbereich des vorgeschlagenen Nahversorgungszentrums ist aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der eigenen Versorgungsstrukturen nicht sinnvoll. Zur Beseitigung der Versorgungsdefizite im Bereich Meerbeck müssen weiterhin Anstrengungen zur Stärkung des dortigen zentralen Versorgungsbereichs unternommen und sich ggf. zukünftig auftuende Chancen ergriffen werden.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Stadtgebiet sieht in dem neu zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Utfort neben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und leistungsfähiger Drogerieabteilung einen Getränkemarkt sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen und ggf. öffentliche Einrichtungen vor, um ein sinnvoll ausgestattetes Nahversorgungszentrum zu etablieren, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche in Moers oder umliegenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktion erheblich zu beeinträchtigen.

Die Firma Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH verfolgt bereits seit einigen Jahren das Ansinnen, im Moerser Stadtgebiet einen „Mustermarkt“ mit einem baulichen Konzept realisieren, das die Erprobung zukünftiger Konzern-Standards in Ladenbau und Warenpräsentation auf großzügiger Fläche zulässt und die Möglichkeit eröffnet, die Produktpalette des Edeka-Lebensmittelsortiments auf einer Verkaufsfläche von bis zu 3.900 m<sup>2</sup> vollständig aufzunehmen. Durch die Cima Beratung + Management GmbH erfolgte im Jahr 2013 eine Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Edeka-Mustermarktes (CIMA, Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung von ‚stadtverträglichen‘ Standortpotenzialen zur Realisierung eines EDEKA Verbrauchermarktes (Mustermarkt) in Moers, 2013). Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurden zwölf grundsätzlich denkbare Areale im Moerser Stadtgebiet identifiziert und in einem zweistufigen Verfahren analysiert und bewertet. Im ersten Schritt standen die allgemeinen standörtlichen Rahmenbedingungen und technischen Voraussetzungen (z. B. Grundstücksgröße) sowie die Vorgaben der Landesplanung und des Moerser Einzelhandelskonzeptes im Fokus des Beurteilungsrahmens. Seitens der Cima Beratung + Management GmbH wurden vier der zwölf vorgeschlagenen Standorte positiv bewertet, unter anderem auch der Standort an der Rheinberger Straße. Im zweiten Schritt wurde für diese vier Potentialstandorte ermittelt, ob die Neuansiedlung des Vollsortimenters zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Moers beiträgt und welche städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Projektvorhabens zu erwarten sind. Das im nordöstlichen Stadtgebiet gelegene Areal an der Rheinberger Straße in Mittelpunktlage zwischen den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen Rheinkamp-Mitte und Meerbeck wurde im Rahmen der Standortalternativenprüfung als grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung eines Edeka-Mustermarktes bewertet. Die Stärken des Standortes liegen gemäß der Standortalternativenprüfung in der guten Erreichbarkeit durch die Lage an der Rheinberger Straße, in der Chance der Realisierung eines solitären Baukörpers ohne Nutzungskonflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen, in der akzeptablen fußläufigen Anbindung aus den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen und in der Möglichkeit, aufgrund der Grundstücksgröße weitere Unternehmensfunktionen auf das Standortareal zu verlagern (vgl. Cima Beratung + Management GmbH 2013: 17). Eine weitere wichtige Stärke des Potentialstandortes besteht darin, dass er in erheblichem Umfang Kaufkraft aus den nicht integrierten Versorgungslagen (z.B. den Nahversorgungsagglomerationen Hülsdonk und Franz-Haniel-Straße) vor Ort bindet (vgl. Cima Beratung + Management GmbH 2013: 42). Gemäß der aktuellen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nordöstliche Moerser Stadtgebiet (Stand 05/2017) eignet sich dieses Areal an der Rheinberger Straße gut zur Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs insbesondere auch zur erforderlichen Verbesserung der defizitären Nahversorgungslage im Bereich Utfort / Eick. Es stellt gleichermaßen den durch die Edeka favorisierten Standort zur Ansiedlung eines Mustermarktes dar. Die Stadt Moers hat sich deshalb entschieden, am Standort durch die 91.

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs für den Bereich Utfort / Eick zu schaffen und dort die Ansiedlung eines Edeka-Mustermarkts mit 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für kleinteilige nahversorgungsrelevante Shops im Eingangsbereich) als Vollsortimenter zu ermöglichen. Gemäß den aktuellen gutachterlichen Empfehlungen sind darüber hinaus ein Getränkemarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (darunter auch ein begrenztes zentrenrelevantes Sortiment gem. Moerser Liste) sowie Dienstleister und Gastronomiebetriebe sinnvolle Ergänzungen für den neuen Nahversorgungsstandort und sollen entsprechend Berücksichtigung finden. Auch Einrichtungen für Sport und Freizeit sowie für kulturelle, soziale oder kirchliche Zwecke entsprechen dem Ziel eines vielfältigen und belebten Nahversorgungszentrums in Utfort und sollen daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht werden.

### **Abwägungstextblock B: Einzelhandelsverträglichkeit / Auswirkungsanalyse**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der im Nahversorgungszentrum Utfort geplanten Einzelhandelsbetriebe wurde im Rahmen des Planverfahrens eine projektbezogene Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt. Diese wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen fortgeschrieben. In der Auswirkungsanalyse wird zunächst der Einzugsbereich abgeschätzt, sodann erfolgt die Betrachtung der Auswirkungen.

Gemäß der Auswirkungsanalyse der BBE wird das perspektivische Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Utfort vor allem den nahversorgungsrelevanten Verflechtungsbereich mit den Ortsteilen Utfort / Eick (zusammen ca. 10.170 Einwohner) umfassen. Darüber hinaus sind – städtebaulich nicht relevante – Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen Rheinkamp-Mitte und Meerbeck zu erwarten, da die Sozialatlasbezirke nur über eine geringe „eigene“ Versorgungsausstattung verfügen. Streuumsätze aus einem über das Einzugsgebiet Utfort / Eick hinausreichenden Bereich resultieren aus der Lage an der Rheinberger Straße bzw. Landesstraße 137, ohne dass die projektierten Nutzungen in den benachbarten Stadtteilen bedeutsame Marktanteile an der Kaufkraft erlangen können, so dass diese nicht dem Einzugsgebiet zuzurechnen sind. Der projektierte Edeka-Mustermarkt ordnet sich mit der Umsatzerwartung (Umsatzvolumen von max. 15 Mio. €, davon ca. 13,6 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren; Flächenproduktivität von ca. 4.400 €/qm VK) in die Versorgungsbedeutung eines Nahversorgungszentrums ein. Wesentliche städtebaulich relevante Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnaher Versorgung im Moerser Stadtgebiet und im Umland durch die im Nahversorgungszentrum Utfort vorgesehene Ausstattung können der Aussage des Gutachters zufolge ausgeschlossen werden. Auch relevante Auswirkungen auf die Nachbarkommunen sind nach gutachterlicher Bewertung insofern nicht zu befürchten. Es wird daher auf die Auswirkungsanalyse zum Vorhaben verwiesen. Im Rahmen der Überarbeitung der BBE-Auswirkungsanalyse (Stand 09/2017) wird verdeutlicht, dass das projektierte Nahversorgungszentrum an der Rheinberger Straße nur geringe Umsätze mit Kunden aus den Nachbarstädten erzielen wird (insgesamt max. 15 %), die auch aus der Umfeldnutzung der Edeka-Verwaltung und der Verkehrslage an der Rheinberger Straße resultieren. Für die Nachbarkommunen ist insgesamt ein Umsatzverlust in Höhe von 1,1 Mio. € infolge der Ansiedlung des projektierten Supermarktes zu prognostizieren. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich dabei vor allem auf die nächstgelegenen großen Lebensmittelsupermärkte in Rheinberg, Kamp-Lintfort und Duisburg Hochheide. Dabei belaufen sich die Umsatzumverteilungen für die Stadt Rheinberg auf voraussichtlich ca. 0,5 Mio. €. Für Kamp-Lintfort und Duisburg sind aufgrund der größeren Entfernung Umsatzverluste von jeweils 0,2 – 0,3 Mio. € zu prognostizieren. In der übergemeindlichen Betrachtung können wesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen insofern ausgeschlossen werden.

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

Die Wettbewerbswirkungen durch das neue Nahversorgungszentrum Utfort werden sich zu einem großen Teil auf die nicht integrierten Nahversorgungsagglomerationen Klever Straße, Gewerbegebiet Hülsdonk und Gewerbegebiet Franz-Haniel-Straße sowie isolierte dezentral gelegene Einzelhandelsbetriebe beziehen.

Bezüglich der Unterschiede zwischen den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse und den Untersuchungen der Cima-Bewertung (Einzelhandelskonzept – Teilfortschreibung 2010 und Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung von Standortpotentialen 2013) wird auf die Ausführung in der Überarbeitung der Auswirkungsanalyse (Stand 09/2017) verwiesen (vgl. S. 51 f):

*„Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Auswirkungen auf die relativ weit entfernten zentralen Versorgungsbereiche Repelen und Meerbeck von Seiten der CIMA deutlich höher eingeschätzt wurden, gleichzeitig die Versorgungsbedeutung vor allem der Nahversorgungsagglomeration Klever Straße für den Untersuchungsraum von der CIMA unterschätzt wurde. (Die Nahversorgungsagglomeration Klever Straße wurde von der CIMA nicht explizit benannt, sondern unter der Kategorie „sonstiger Siedlungsraum Moers-Mitte“ subsumiert.)*

*Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotsüberschneidungen und der Überschneidungen in der Zielgruppenansprache kommt aus BBE-Sicht diesem Standort (Klever Straße) in Kombination mit den ebenfalls als dezentrale Einzelhandelsagglomerationen dargestellten Einzelhandelsstandorten Hülsdonk und Franz-Haniel-Straße aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für das östliche Stadtgebiet im Rahmen der Pkw-orientierten Versorgung zu. Demgegenüber bezieht sich die Versorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen Meerbeck und Repelen vor allem auf die Bevölkerung in den direkt angrenzenden Siedlungsbereichen von Meerbeck bzw. Repelen, eine wesentliche Ausstrahlung auf die Bevölkerung von Utfort und Eick können diese Angebote nicht entfalten.*

*Insbesondere für Meerbeck ist zudem festzustellen, dass die nahversorgungsbezogenen Anbieter Netto (Blücherstraße) und Penny (Homberger Straße) (Umsatz ca. 8 Mio. €) nur einen geringen Anteil der entsprechenden Kaufkraft in Meerbeck binden können. Rd. 21 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft fließen an andere Versorgungsstandorte (keine zentrale Versorgungsbereiche, vor allem Sonderstandort Franz-Haniel-Straße) ab. Die Umsatzwirkungen werden sich damit vor allem auf die Wettbewerber/ Standorte beziehen, die heute wesentlich die Versorgung der Bevölkerung übernehmen, während die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen nur geringfügig tangiert werden.*

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die nicht integrierten Standorte wird auf die Ausführungen im Rahmen der Überarbeitung der Auswirkungsanalyse (Stand 09/2017) verwiesen. Hier heißt es (vgl. S. 39 f):

*„Die höchsten Umsatzumverteilungen von bis zu 20 % des relevanten Umsatzes sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der hohen Überschneidung der Versorgungsfunktionen bei Lebensmitteln/ Getränken für den Sonderstandort Klever Straße zu erwarten. Dieser Standort weist aufgrund der hohen Versorgungsbedeutung auch für das nördliche Stadtgebiet eine hohe Leistungsfähigkeit auf, so dass auch eine hohe Resistenz gegenüber Wettbewerbsverschärfungen gegeben ist. Eine Gefährdung des Versorgungsstandortes ist somit auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass selbst bei Schließung eines der ansässigen Betriebe die Versorgungsfunktion des Standortes erhalten bliebe.*

*Darüber hinaus ist eine Umlenkung von Kaufkraft, die aktuell an den Fachmarktstandorten Hülsdonk und Franz-Haniel-Straße gebunden wird, in Höhe von ca. 10 - 12 % des relevanten Umsatzes zu prognostizieren. Eine Gefährdung der Versorgungsstandorte ist hier gleichfalls auszuschließen.“*

Unter Berücksichtigung der angesetzten Marktanteile im Einzugsgebiet kann der projektierte Edeka-Markt (ohne Erschließungsfläche) bei einer Verkaufsfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> maximal eine Flächenleistung von ca. 4.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen. Gemessen an den vom EHI veröffentlichten Daten für „große Supermärkte“ in Deutschland (insgesamt 1.070 Betriebe mit zusammen ca. 3,7 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 14,1 Mrd. € Netto-Umsatz, vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2015, S. 90ff.)

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfoot

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

kann das Planvorhaben in Moers eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erreichen. Das EHI veröffentlicht in derselben Publikation auch Durchschnittswerte eines „Betriebsvergleiches der Betriebe des Lebensmittelhandels 2014“. Für die teilnehmenden großen Supermärkte ist eine im Vergleich zu den deutschen Durchschnittswerten unterdurchschnittliche Betriebsgröße (3.310 m<sup>2</sup> je Betrieb) und überdurchschnittliche Flächenleistung (4.737 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dargestellt. Die Abweichungen zu den EHI-Gesamtdaten für Deutschland liegen darin begründet, dass dem Betriebsvergleich eine geringere „Fallzahl“ zugrunde liegt, da die Teilnahme der Betriebe an diesem Betriebsvergleich freiwillig ist.

Bei der Umsatzerwartung ist zu berücksichtigen, dass von Edeka ein „Mustermarkt“ am Firmensitz realisiert werden soll. Dies bedeutet, dass einerseits die neueste und damit eine sehr attraktive Warenpräsentation zu unterstellen ist. Andererseits dient der Markt auch Testzwecken, um Angebote, Gestaltungselemente (u. a. Regalhöhen, Gangbreiten) etc. zu testen. Teilflächen werden auch der Lebensmittelindustrie für Probezwecke zur Verfügung gestellt. Zudem führt die Präsentation von Themenwelten zu einem erhöhten Flächenbedarf (u. a. Doppelplatzierung von Sortimenten), ohne dass damit i. d. R. eine entsprechende Umsatzsteigerung einhergeht. Im Fazit dürfte sich die flächenintensive Warenpräsentation zumindest für Teilflächen in einer unterdurchschnittlichen Flächenleistung niederschlagen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde dies bei der unterstellten Umsatzerwartung jedoch nicht berücksichtigt. Vielmehr wurden angesichts der geringen Versorgungsausstattung im Einzugsgebiet hohe Marktanteile und damit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit für den Markt unterstellt. Eine höhere Umsatzleistung ist jedoch angesichts der Angebots- und Nachfragesituation nicht realistisch.

In der Auswirkungsanalyse werden naturgemäß nur die Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe untersucht. Hierunter fallen beispielsweise auch Metzger, Bäcker und Optiker. Im Zuge der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung auf diese Betriebsarten zu erwarten sind. Auswirkungen auf Handwerksbetriebe wie Friseure werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse nicht begutachtet. Anzumerken ist hierzu jedoch, dass alle diese Betriebe nicht nur in zentralen Versorgungsbereichen oder Sondergebieten zulässig sind, sondern sich auch in vielen anderen Baugebietstypen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können.

### **Abwägungstextblock C: Wald und Freiraum**

Neben den baulich nutzbaren Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet dargestellt werden, sollen im Zuge der Planung große zusammenhängende Freiflächen entstehen. Diese werden im Flächennutzungsplan als Waldfläche bzw. als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der gesamte Bereich nördlich der Hochspannungsfreileitung sowie Bereiche im Süden des Plangebietes und im Osten entlang der Bahnlinie bleiben als Waldfläche erhalten bzw. werden aufgeforstet. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt und sollen im Bebauungsplan Nr. 300, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, entsprechend festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB).

Im Zuge der Planung werden ca. 1,5 ha der derzeit vorhandenen 3,1 ha Wald entfallen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist nicht erforderlich, da im Bebauungsplan Nr. 300, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, eine andere Nutzung festgesetzt wird. Die Planung ist nicht außerhalb des Waldes realisierbar. In einer Standortuntersuchung wurden verschiedene Standorte im Moerser Stadtgebiet auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort generell geprüft. In diesem Verfahren wurde die Plangebietsfläche zur Realisierung des neuen Nahversorgungsstandortes aufgrund der in Abwägungstextblock A benannten Gründe ausgewählt. Ohne die Planung wäre die Nahversorgung der Bevölkerung langfristig nicht sichergestellt. Mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wurde abgestimmt, den entfallenden Wald in

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

einem Verhältnis von 1:2 auszugleichen. Durch die geplanten Aufforstungen entlang der Bahntrasse, im Süden des Plangebietes sowie im Nordosten des Plangebietes können im Zuge der 91. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 3,2 ha als Waldfläche dargestellt werden. Der verbleibende Waldausgleich erfolgt plangebietsextern, jedoch auf Flächen im Moerser Stadtgebiet. Detaillierte Informationen bezüglich der Aufforstungen und der Kompensationsmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Unterlagen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 300 ist, zu entnehmen.

Die derzeit bestehenden Waldflächen südlich der Hochspannungsfreileitung werden im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet Nahversorgungszentrum dargestellt. Der Erhalt dieser Waldflächen stünde dem Ziel eines zusammenhängenden und kompakten zentralen Versorgungsbereiches und seiner unmittelbaren Anbindung an die westlich der Rheinberger Straße gelegenen Wohngebiete entgegen. Um die Funktion eines Nahversorgungszentrums zu gewährleisten, ist es von essenzieller Bedeutung, einen fußläufig erlebbaren Bereich zu schaffen und die einzelnen Nutzungen räumlich einander zuzuordnen. Die bauliche Verbindung zum Siedlungsraum ist elementar. Es ist entscheidend, dass auch für den Personennahverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr eine Anbindung auf möglichst kurzem Wege erreicht wird. Würde die Planung auf die Nichtwaldflächen beschränkt, würde das Nahversorgungszentrum mittig durch Waldflächen zerschnitten. Daher müssen in jedem Fall die Flächen an der Rheinberger Straße in Anspruch genommen werden.

Wie eingangs erwähnt besteht neben der Errichtung eines Nahversorgungszentrums und eines Gewerbegebietes für einen Bürostandort ein weiteres zentrales Ziel der Planung darin, zusätzlich zum möglichst weitgehenden Walderhalt eine Grünfläche, die der Erholung auch der Öffentlichkeit dient, zu realisieren. Auch insofern kann der erforderliche Waldausgleich nicht in Gänze im Plangebiet selbst realisiert werden. Die stadtklimatischen Funktionen des Plangebietes werden durch die Ausbildung eines zusammenhängenden Bereiches aus Wald- und Grünflächen mit Anbindung an die umliegenden gesamtstädtischen Grünkorridore / -strukturen („Grüne Adern Moers“) möglichst weitgehend erhalten.

### **Abwägungstextblock D: Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange werden detailliert im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 300 im Rahmen eines Artenschutzgutachtens betrachtet. Auf Grundlage einer Kartierung wurden die Säugetierarten Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus nachgewiesen. Als planungsrelevante Vogelart wurde ein Brutnachweis für den Mäusebussard erbracht.

Das Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten ist nicht zu erwarten. Es wurden 33 nicht planungsrelevante Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Diese werden auf Bebauungsplanebene im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Um eine Betroffenheit der nachgewiesenen planungsrelevanten Arten auszuschließen, werden auf Ebene des Bebauungsplans erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Bauzeitenregelungen und Schaffung von Ersatzquartieren) beschrieben. Bei Beachtung dieser Maßnahmen wird die Funktion der Lebensstätten der festgestellten Arten im Plangebiet im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben und die Planung wird nicht gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen.

Auch im Hinblick auf externe Kompensationsmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene Vorgaben zur detaillierten Gestaltung und Umsetzung gemacht. Somit ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der 91. Änderung des Flächennutzungsplans insofern nicht entgegen. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 erarbeitete Artenschutzprüfung belegt eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der 91. Flächennutzungsplanänderung.

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

### **Abwägungstextblock E: Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden detailliert im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 (Parallelverfahren zur 91. Änderung des Flächennutzungsplans) begutachtet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Erstellung eines Schalltechnischen Prognosegutachtens, einer lichttechnischen Untersuchung sowie eines Luftschadstoffgutachtens.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans werden sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm betrachtet. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist die grundsätzliche Machbarkeit der Planung gegeben, so dass davon auszugehen ist, dass Belange des Schallschutzes der 91. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der lichttechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans werden bereits frühzeitig im Bauleitplanverfahren erste Aussagen zu den lichttechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen im Umfeld getroffen. Konkrete Berechnungen hinsichtlich möglicher Lichtimmissionen können erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren anhand der detaillierten Entwurfsplanung der Gebäude und Anlagen erfolgen, daher erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst eine lichttechnische Ersteinschätzung im Hinblick auf mögliche Konflikte und deren Lösungen. Es ist von einer grundsätzlichen Machbarkeit der Planung auszugehen, so dass lichttechnische Belange der 91. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen.

Im Rahmen des Luftschadstoffgutachtens wurde anhand von Luftschadstoffausbreitungsberechnungen erhoben, welche Auswirkungen durch die Planung für das frühestmögliche Jahr der voraussichtlichen Fertigstellung des Bauvorhabens (2019) hinsichtlich der verkehrsrelevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM<sub>2,5</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Benzol (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) auf das Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung entstehen. Bei der Untersuchung wird das konkret avisierte Vorhaben zu Grunde gelegt. Es ist von einer grundsätzlichen Machbarkeit der Planung auszugehen. Belange der Luftschadstoffbelastung stehen der 91. Änderung des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich entgegen.

Es ist davon auszugehen, dass immissionsrechtliche Konflikte der 91. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen bzw. wo erforderlich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 300 vermieden werden können.

### **Abwägungstextblock F: Verkehrsgutachten**

Die verkehrlichen Belange werden detailliert im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 (Parallelverfahren zur 91. Änderung des Flächennutzungsplans) begutachtet. Zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung am 07.04.2016 war noch kein Verkehrsgutachten erstellt, so dass zu diesem Zeitpunkt noch keine seriösen Prognosen möglich waren. Erst im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung wurde das Verkehrsgutachten vertieft bearbeitet.

Das Verkehrsgutachten wurde durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) erstellt. Die Grundlage für das Verkehrsgutachten bildet ein mit der Stadt Moers abgestimmtes Anforderungsprofil, das den erforderlichen Untersuchungsrahmen festlegt. Das Büro BSV wurde von der Edeka in Abstimmung mit der Stadt Moers mit der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens beauftragt. Neben der Stadt Moers wurde der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger der Rheinberger Straße (L137) in die Erarbeitung der Verkehrsplanung mit einbezogen.

Das Verkehrsgutachten beinhaltet neben einer Bestandsaufnahme der Verkehrsbelastung der relevanten Knotenpunkte die Prognose des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens sowie die entsprechende Umlegung der Zusatzverkehre auf das Bestandsstraßennetz. Als Ergebnis weist das Verkehrsgutachten die leistungsfähige



# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfoot

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

Abwicklung des prognostizierten Zusatzverkehrs nach und beschreibt die hierzu erforderlichen Maßnahmen (z.B. Ausbau von Verkehrsflächen, Schaltung von Lichtsignalanlagen) auf den öffentlichen und im Plangebiet teils auch privaten Verkehrsflächen.

Für das vorliegende Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die Rheinberger Straße als überörtliche Straße zur Erschließung des Plangebietes geeignet ist.

### **Abwägungstextblock G: Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Rheinkamp-Mitte**

### **Abwägungstextblock H: Städtebauliches Konzept**

### **Abwägungstextblock I: Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Ein Umweltbericht, in dem erhebliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden, liegt den Planunterlagen zur 91. FNP-Änderung bei. Erhebliche Umwelteingriffe werden vermieden bzw. ausgeglichen.

Im Rahmen der Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 300, Parallelverfahren zur 91. FNP-Änderung) zudem ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Aufgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind die Bewertung der bestehenden Situation und die Beschreibung der Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für nicht vermeidbare Eingriffsfolgen. Insbesondere für die Versiegelung bislang unbebauter Flächen wird ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält auch Aussagen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten.

Die Planung und insbesondere der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **Abwägungstextblock J: Stellplatzkonzept**

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Uftort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)	
----------	----------------	----------------	---	--

<b>Anwohner der Jockenstraße</b>				
1.	Zwei Bürger Schreiben vom 01.08.2017	<p>Zunächst möchten wir uns herzlich bei Herrn Nitsche bedanken, der uns die Pläne erläutert und die Fragen, soweit möglich beantwortet hat.</p> <p>Dennoch konnten unsere Bedenken durch die Konkretisierung der Pläne gegenüber dem Entwurf vom 18.02.2016 nicht ausgeräumt werden. Insbesondere die Verkehrsplanung bereitet uns Sorgen: Wir wohnen in der Jockenstraße. Schon heute wird die Jockenstraße häufig als Schleichweg genutzt, obwohl es sich um eine Anliegerstraße handelt. Der Bereich zwischen Friesenstraße und Buschstraße ist eine verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße), auf der maximal eine Geschwindigkeit von 7 km/h zulässig ist. Eine Blitzer-Kontrolle im Bereich der Skirenstr. unterstreicht unsere Befürchtung: bei 45 Messungen gab es 16 Überschreitungen (s. Rheinische Post vom 24.07.2017). Durch das Nahversorgungszentrum und die angrenzenden neuen Bürogebäude für 650 Mitarbeiter wird sich die verkehrliche Situation verschärfen.</p> <p>Daher schlagen wir vor, dass die südliche Ausfahrt Jockenstraße –Rheinberger Straße –Nahversorgungszentrum so gestaltet wird, dass eine Zufahrt in die Jockenstraße untersagt wird. Ebenso sollte es untersagt werden, dass man unmittelbar von der Jockenstraße in das Nahversorgungszentrum fahren kann. Das ließe sich recht einfach bewerkstelligen, indem man nur links oder rechts in die Rheinberger Str. einbiegen darf und der Geradeausverkehr in die Jockenstr. bzw. von der Jockenstraße ins Nahversorgungszentrum untersagt wird.</p>	<p>s. Abwägungstextblock F</p> <p>Das Verkehrsgutachten basiert auf der Annahme, dass die Kunden des Nahversorgungszentrums die öffentliche Zufahrt über die Kampstraße nutzen. Eine Zu- und Abfahrt am Knotenpunkt Jockenstraße soll ausschließlich den Mitarbeitern des Nahversorgungszentrums (NVZ) bzw. der Verwaltung gestattet werden. Sie fahren gemäß der Prognose maßgeblich über die Rheinberger Straße an und ab.</p> <p>Von einer deutlich verstärkten Nutzung der Jockenstraße als Zufahrt zum NVZ bzw. zur Verwaltung ist nicht auszugehen. Die Beschilderung ist nicht Bestandteil eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Sollte es in der Praxis jedoch zu erheblichen Belastungen der Jockenstraße durch Fremdverkehre kommen, so würde man hier nachgängig durch ordnungsrechtliche Maßnahmen eingreifen können. Die diesbezüglich von den Bürgern hier gemachten Vorschläge und Hinweise zur Lösung etwaiger Probleme werden zur Kenntnis genommen.</p>	

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Uftort

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)	
		<p>Ferner schlagen wir vor, die Anliegerschilder so zu platzieren, dass sie besser auffallen als dies aktuell der Fall ist. Aktuell steht das Schild in unmittelbarer Nähe zu einer Hecke und wuchert in den Sommermonaten soweit zu, dass es kaum zu erkennen ist.</p> <p>Aus anderen Städten kennt man Geschwindigkeitsanzeigen am Straßenrand, die für jeden sichtbar signalisieren, ob das betreffende Fahrzeug zu schnell unterwegs ist. Gerade in Spielstraßen hätte eine solche Anzeige sicherlich einen verkehrserzieherischen Wert.</p> <p>Nicht zuletzt sorgen wir uns um den Status der Jockenstraße als Anlieger- und Spielstraße, bzw. als Zone-30-Bereich, wenn die Simulationsrechnungen der Verkehrsplaner durch die Realität widerlegt werden und sich die Verkehre so zunehmen, dass eine weitere Entlastung für die Rheinberger Str. gesucht werden muss.</p> <p>Wir bitten, unsere Bedenken bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Eine Aufhebung der Tempo-30-Zone im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Nahversorgungszentrum Uftort oder auch aus anderen Gründen ist nicht vorgesehen.</p>	
<b>Anwohner der Buschstraße</b>				
2.	Ein Bürger Mündliche Stellungnahme vom 31.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überschwemmungsgefahr durch starke Versiegelung im Projektgebiet</li> <li>– Staub- und Lärmbelästigung durch Verkehre</li> <li>– Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenwelt / Rodung von Wald</li> </ul>	<p>In der Planzeichnung zur 91. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits ein Vermerk gem. § 5 Abs. 4a BauGB aufgenommen, dass sich das Plangebiet im Risikogebiet des Rheins liegt.</p> <p>s. Abwägungstextblock E</p> <p>s. Abwägungstextblock D und C</p>	

# 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers – Nahversorgungszentrum Utfoot

18.10.2017

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 – 07.08.2017

lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)	
		– Projekt unnötig, da genügend Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld vorhanden	s. Abwägungstextblock A und B	