

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

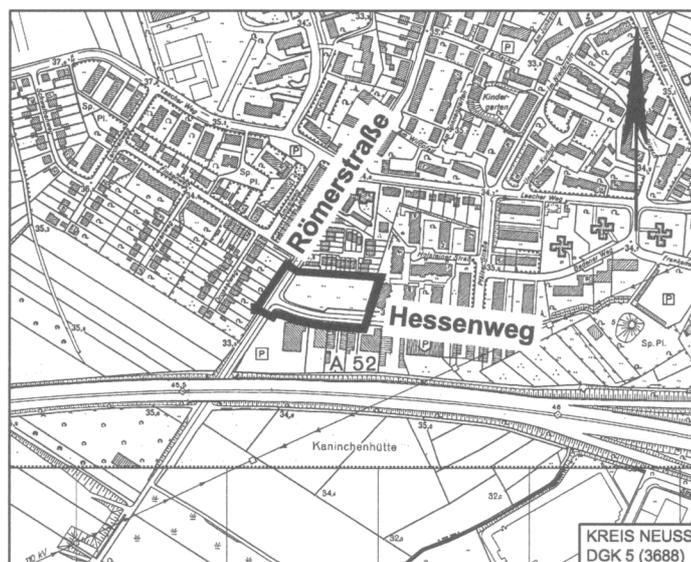
zu TOP 5.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
am 1. März 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Entwurfsbegründung und der Gutachten (Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse, Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Altlastengutachten) gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 991 bis Nr. 1011, Nr. 735 und Nr. 736 (Hessenweg) sowie tlw. die Römerstraße, Flur 35 der Gemarkung Büderich und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Änderungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 48 und tlw. des Bebauungsplanes Nr. 62 außer Kraft.

Begründung:

Am 26. Juni 2002 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften erstmals dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem unbebauten Eckgrundstück Hessenweg/Römerstraße in Meerbusch-Büderich zugestimmt. Nachdem der Eigentümer der Grundstücke mehrmals wechselte, konnte der Rat der Stadt den Einleitungsbeschluss am 25. März 2004 beschließen. Der damalige Aufstellungsbeschluss wurde am 15. April 2004 amtlich bekanntgemacht. Die Planung, die ebenfalls einen Discount-Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² vorsah, wurde der interessierten Bürgerschaft am 11. Mai 2004 im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes am Dr.-Franz-Schütz-Platz vorgestellt.

Nach diesem Verfahrensschritt wurde bekannt, dass der damalige Investor Konkurs anmelden musste und Ansprüche Dritter in einem Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt werden mussten. Am 5. Mai 2009 wurde das Verfahren beim Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt, in welcher der jetzige Vorhabenträger die betroffenen Grundstücke ersteigerte.

Der Rat der Stadt hat am 24. Juni 2010 - unter Aufhebung des Beschlusses vom 15. April 2004 - die erneute Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg beschlossen. Der Beschluss wurde am 9. Juli 2010 öffentlich bekanntgemacht. Auf Initiative der Anwohner im Bereich des Westfahlenweges fand am 8. Oktober 2010 eine private Bürger-Information des Vorhabenträgers zur beabsichtigten Planung statt.

In dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der für das Plangebiet bestehende rechtskräftige Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 48 weist ein Allgemeines Wohngebiet - WA -aus. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß § 13a durch Berichtigung angepasst. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Planungsgrundstück einen Lebensmittel Discountmarkt der Handelsgruppe PENNY zu errichten.

Das Planungsziel besteht in der Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich unter gleichzeitiger städtebaulicher Inwertsetzung des seit mehr als 30 Jahren brachliegenden Grundstückes. Durch die Ansiedlung kann weitere Kaufkraft in Meerbusch-Büderich gebunden werden und ein Teil abgeflossener Kaufkraft zurückgeführt werden. Die lokalen Versorgungsstrukturen wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie gutachterlich untersucht.

Die notwendigen internen Abstimmungen wurden durchgeführt. Die erforderlichen städtebaulichen Leistungen wurden durch das Stadtplanungsbüro Stadt-Land-Fluss, Bonn erbracht. Die erarbeiteten Pläne werden vom Vorhabenträger in der Sitzung vorgestellt.

Außerhalb des formellen Verfahrens gingen die in Kopie beigefügten Eingaben einer Eigentümergemeinschaft ein. Die Anregungen wurden dem Investor mitgeteilt, der entsprechende Planungsvorschläge eingearbeitet hat.

Die Eingabe vom 2. Dezember 2010 richtet sich grundsätzlich gegen das Vorhaben. Die Verwaltung empfiehlt der Eingabe nicht zu folgen und das Planverfahren fortzusetzen.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erforderlich. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter