

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **13.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 18. November 2004

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich der Straße "Auf den Steinen";

- 13.1 Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB**
- 13.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung
gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

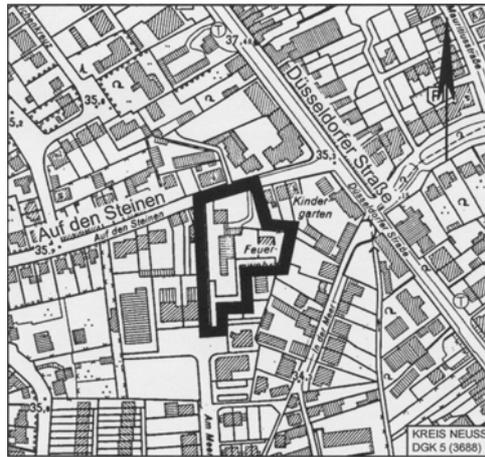
13.1 Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, gemäß § 13 (2) Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB - vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit geltenden Fassung von der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung der Planung sowie der Beteiligung der Behörden abzusehen, da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

13.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich der Straße "Auf den Steinen" einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der ca. 0,5 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 238, Nr. 329, Nr. 330, Nr. 337, Nr. 338 und Nr. 340, Flur 41 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 BD und die entgegenstehenden Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD außer Kraft.

Begründung:

Das Planungsziel für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht in der Baureifmachung eines städtischen Grundstückes für zwei Gebäude, um diese dem allgemeinen Markt zur Verfügung zu stellen, da diese Fläche für eine Erweiterung der vorhandenen Feuerwache nicht mehr erforderlich ist. Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 BD sowie dessen 3. Änderung aus dem Jahre 1992 setzen hier bislang eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" fest.

Ferner ist die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der öffentlichen Erschließung, die Anordnung der privaten Stellplätze sowie die Planung eines öffentlichen Rad- und Fußweges vorgesehen.

Der öffentliche Rad- und Fußweg soll hierbei eine Verbindung zwischen der Straße „Auf den Steinen“ und der Straße „Am Meerkamp“ schaffen. Dazu ist es erforderlich, die vorhandenen privaten Erschließungswege (städtische Grundstücke) zur Feuerwehr sowie zu den Gebäuden des Deutschen Roten Kreuzes und der Johanniter Unfallhilfe, unter Beachtung der von der Stadt zu gewährleistenden Verkehrssicherungspflicht, für die Öffentlichkeit zu öffnen. Dementsprechend werden diese als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine mögliche Übernahme der vollständigen Verkehrssicherungspflicht (Unterhaltung des Rad- und Fußweges und der Verbindung zur Straße „Am Meerkamp“ + Winterdienst) durch die o. g. Anlieger wird, auf Anfrage der Stadt, von diesen abgelehnt (siehe Anlage).

Ein Planungserfordernis ist gegeben, da die Zulässigkeit des Vorhabens an diesem Standort ohne die Bebauungsplanänderung nicht gegeben ist. Mit der Planung, der Änderung dieser Fläche in ein Mischgebiet, werden die Grundzüge der bisherigen Gesamtplanung nicht berührt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Verwaltung hat einen Entwurf erarbeitet, der in der Sitzung vorgestellt wird.

Der Ausbau des Rad- und Fußweges (ca. 210 qm) soll als wassergebundene Decke ohne Beleuchtung des Weges erfolgen. Für den Ausbau werden ca. 12.500 € zuzüglich der anfallenden Unterhaltungskosten veranschlagt.

Mit dem Verkauf der zukünftigen Bauflächen ist mit einer Einnahme (ca. 1000 qm x ca. 410 €) von ca. 410.000 € zu rechnen. Sollte der Rad- und Fußweg nicht realisiert werden, diese Flächen dem Bauland zugeschlagen werden, wären zusätzlich 86.000 € zu erwirtschaften.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des erarbeiteten Entwurfes auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, da es sich hier nur um die Neuordnung von schon überbaubaren Flächen handelt, eine verträgliche Nutzung ausgewiesen wird und nur wenige Anlieger direkt an das Plangebiet angrenzen, und wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter