Stadt Meerbusch 2. Februar 2005
Der Bürgermeister
Planen und Bauen
Az.: 62-80-06/46/A2 ki

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

Beratungsvorlage

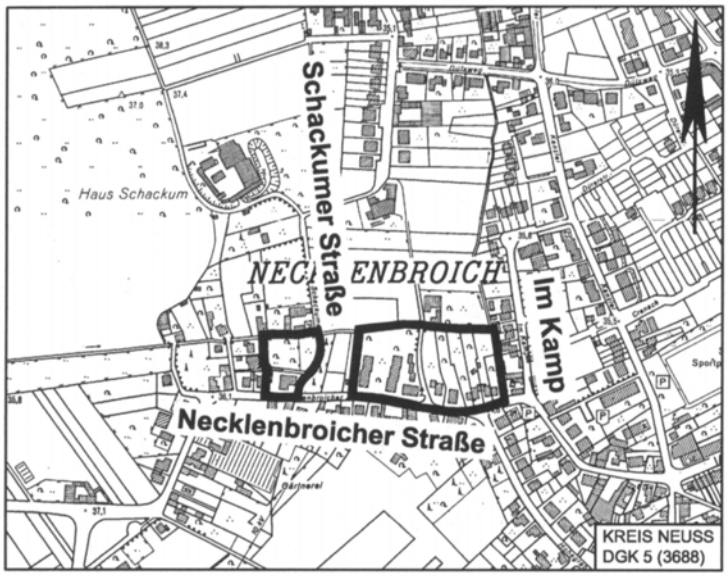
zu TOP **5.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 25. Januar 2005

Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße
Anordnung einer Umlegung gemäß § 46 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt ordnet gemäß § 46 (1) BauGB die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße an.
Das Gebiet ist nachfolgend dargestellt.



Begründung:

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 25. November 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes *Nr. 227* gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde mit Ratsbeschlüssen vom 27.Mai 1993 und 26. September1996 ergänzt.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes *Nr. 227* gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 20. November 1996 bis einschließlich 20. Dezember 1996 stattgefunden.
Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 20. Mai 1997 die Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche Nr. *227 A*

und Nr. 227 B beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 227 A (Planungsschwerpunkt Pflege- und Wohnstift / Altenheim an der Schackumer Strasse) erlangte am 28. November 1997 Rechtskraft. Über die eingegangenen Anregungen zur Offenlage hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt gem. § 3 (2) BauGB nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in seiner Sitzung am 18. November 2004 entschieden und den Beschluss einer erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (3) BauGB gefasst. Gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die geänderte Planfassung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 227 B lag vom 7. Januar 2005 bis einschließlich 21. Januar 2005 erneut öffentlich ausgelegen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 227 B ist die planungsrechtliche Sicherung vorhandener und geplanter baulicher Anlagen mit den zugehörigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen, einschließlich der damit verbundenen Anforderungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. Da auch weiterhin die Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau anhält, stellt die planungsrechtliche Sicherung und Baureifmachung neuer Wohngebiete (hier: Fläche B 5 nach dem vom Rat der Stadt im Juli 2004 verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept 2010) eine Planungsaufgabe der Stadt Meerbusch dar. Hierbei eignet sich der Standort (Bebauungsplan Nr. 227 B) zwischen Schackumer Bach und Necklenbroicher Straße zur Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken (Innenverdichtung) - insbesondere aufgrund der Nähe zum Ortskern von Büderich mit seinem breitgefächerten Waren- und Dienstleistungsangebot und Freizeiteinrichtungen, der fußläufigen Anbindung in den umgebenden Freiraum sowie seiner guten Anbindung an den ÖPNV.

Der Satzungsbeschluss ist am 10. März 2005 zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind wegen der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der bestehenden Rechtsverhältnisse nicht realisierbar, ohne dass die Grundstücke neu geordnet werden. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Basis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst umgestalten können und wollen und darüber hinaus die öffentlichen Flächen auf die Stadt Meerbusch übertragen. Um die Realisierung des Bebauungsplanes innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes zu ermöglichen, empfiehlt sich die Durchführung eines Umlegungsverfahrens für den gesamten Planbereich.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag zu verfahren.

Alternativen:

Keine

Kosten:

Die Gemeinde trägt nach § 64 BauGB die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge gedeckten Sachkosten.

In Vertretung:

Nowack
Erster Beigeordneter

<u>Sprecher im Rat:</u>