

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

Beratungsvorlage

zu TOP **3.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 19. April 2005

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

3.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB

3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

3.1 _ _ _ Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich auf den Steinen hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vom 10. Februar 2005 bis einschließlich 11. März 2005 öffentlich ausgelegen.

Über die eingegangenen Anregungen entscheidet der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 24. Februar 2005

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 10. März 2005

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung;

Bei Betrachtung der vorhandenen Rechtsgrundlagen sowie der Zweckbestimmung der Planung wird offensichtlich, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung nur um die geringfügige Neuordnung von schon im Bebauungsplan Nr 51 BD, Im Bachgrund und dessen 3. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen handelt. Hierbei umfasst der Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf, die grundsätzlich ebenfalls schützenswertere Nutzungen aufnehmen könnte.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 BD für das südliche Gewerbegebiet im Bereich des Wendehammers der Straße "Am Meerkamp" gemäß

der damals gültigen Baunutzungsverordnung - BauNVO - Anlagen der Nummern 1 bis 182 (Abstandsklassen I bis VIII) der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9. Juli 1982 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Durch den Ausschluss aller in dieser Abstandliste aufgeführten Betriebsarten, die Abstände zwischen 1500 m und 100 m auslösen könnten, wird deutlich, dass nur eine Ansiedlung von gering störenden gewerblichen Nutzungen - in diesem vom vorhandener Wohnnutzung umschlossenen Gewerbegebiet - möglich ist. Dies ist in der Örtlichkeit auch abzulesen, da es sich bei den gewerblichen Nutzungen aller Häuser "Am Meerkamp" Nr. 17, Nr. 19a bis 19b und Nr. 20 bis Nr. 26 ausschließlich um eine Büronutzung handelt.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass mit der textlichen Festsetzungen (Buchstabe A, Ziffer 1, Satz 2) der Bebauungsplanänderung, aufgrund der direkten Lage neben den vorhandenen Rettungsdiensten (Johanner-Unfall-Hilfe, Deutsches-Rotes-Kreuz), für die geplante südliche überbaubare Mischgebietsfläche planvoll eine Wohnbebauung ausgeschlossen wurde. Entsprechend der an der Straße "Auf den Steinen" mehrheitlich vorhandenen Wohnnutzung ist eine solche nur in der geplanten nördlichen überbaubaren Mischgebietsfläche zulässig.

Diese Fläche wiederum liegt dabei in einem mehr als angemessenen Abstand von ca. 80 m bis 100 m von den Bürogebäuden an der Straße "Am Meerkamp" entfernt.

Selbstverständlich können die Bewohner des neuen nördlichen Hauses die für Mischgebiete empfohlenen Schallschutzwerte einfordern. Dies trifft jedoch schon heute auf alle anderen und näherstehenden Nachbarschaften mit reiner Wohnnutzung zu. Beachtenswert ist hierbei auch, dass es sich auch beim Feuerwehrgebäude an der Straße „Auf den Steinen“ im ersten und zweiten Obergeschoss um Wohnungen handelt. Die zukünftigen Bewohner haben aber auch, da im Mischgebiet gewerbliche Nutzungen ausdrücklich zulässig sind, die niedrigeren Mischgebietswerte hinzunehmen.

Die Forderung einer gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung wird daher als überzogen abgelehnt. Befürchtete zusätzliche Auflagen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Unternehmen durch die zulässige Wohnbebauung werden nicht erkannt.

Westlich des Plangebietes im Verlauf der Straße „Auf den Steinen“ bis hin zum Hohegrabenweg befindet im östlichen Gartenbereich der Hausnummer 12 nur einziger kleiner bestandgeschützter metallverarbeitender Betrieb. Hier gilt jedoch der Bebauungsplan Nr. 169, Auf den Steinen / Düsseldorfer Straße, der gemäß § 6 (2) BauNVO nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht wesentliche Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO zulässt.

Somit ist sichergestellt, dass bei Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne Nr. 51 BD und Nr. 169 keine Konfliktsituationen bei einer vorhanden oder bei der geplanten benachbarten Wohnbebauung entstehen und durch die Planung keine Einschränkungen am gewerblichen Bestand ausgelöst werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind ebenso gewährleistet.

Weitere vorhandene gewerbliche Nutzungen östlich des Plangebietes werden ebenfalls durch die Mischgebietsfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 51 BD und Nr. 169 abgedeckt. Die Ausweisung von Mischgebieten dient ausdrücklich dem Wohnen in Verbindung mit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die gewerblichen Nutzungen südwestlich des Plangebietes am Hohegrabenweg/ehemalige Gasübergabestation zur Zeit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

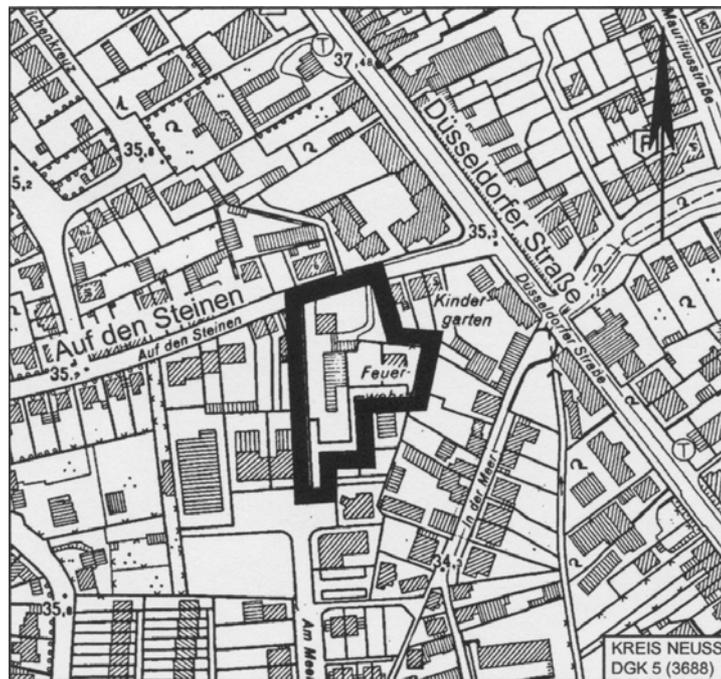
Erfolgen zukünftig gewerbliche Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet "Am Meerkamp" oder innerhalb der angrenzenden Mischgebietsflächen, werden diese gesetzmäßig im bauordnungrechtlichen Verfahren ggf. durch eine gesonderte Einzelfallprüfung auf ihre Zulässigkeit geprüft.

3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich auf den Steinen als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit § 244 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 /SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2004 (GV.NRW.S. 644).

Der 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.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 19. April 2005 vor.

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

Begründung:

Am 18. November 2004 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt den Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen, 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. Der Ausschuss hat in dieser Sitzung den Beschluss der öffentlichen

Entwurfsauslegung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB gefasst.

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD lag vom 10. Februar 2005 bis einschließlich 11. März 2005 öffentlich aus.

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 5. Januar 2004 beteiligt.

Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, ohne Anregungen vorzubringen, sind beiliegender Liste zu entnehmen.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Anregungen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu 3.2: