

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

Beratungsvorlage

zu TOP **9.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 23.08.2005

Bebauungsplan Nr. 277, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Gewerbegebiet Bundenrott

9.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

9.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

9.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 277, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Gewerbegebiet Bundenrott, hat gem. § 3 (1) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vom 09.02.2005 bis einschließlich 23.02.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

9.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. RWE Rhein-Ruhr Netzservice

Schreiben vom 14. März 2005

Der Anregung wird gefolgt.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Kompaktstation erforderlich. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Stationsfläche von 2,60 m x 5,30 m zur Verfügung gestellt. Der genaue Standort wird im weiteren Verfahren mit dem RWE abgestimmt.

2. Straßen NRW – Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Schreiben vom 08. März 2005

Den Anregungen wird gefolgt.

Der zur Bestimmung der Anbauverbotszone maßgebende Fahrbahnrand wurde aus den Lageplänen zum 6-streifigen Ausbau der BAB 57 (Planfeststellungsbeschluss vom 13.09.2002) ermittelt.

Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz werden berücksichtigt. Neben der bereits dargestellten Anbauverbotszone der A 57 (40 m vom befestigten Fahrbahnrand) wird auch die Anbaubeschränkungszone der A 57 (100 m ab befestigten Fahrbahnrand) mit Hinweis auf § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch textliche Festsetzungen werden Stellplätze in der 40 m Anbauverbotszone ausgeschlossen, sofern es sich um „notwendige Stellplätze“ handelt, die aufgrund der Bauordnung, der Gewerbeordnung oder sonstiger Vorschriften zwingend notwendig sind.

Den Hinweis, dass die Errichtung von Werbeanlagen mit Wirkung zur Autobahn sowohl in der Anbauverbotszone als auch in der Anbaubeschränkungszone seitens des Baulastträgers unerwünscht sind, wird zur Kenntnis genommen. Dies gilt ebenfalls für den Hinweis, dass der Verkehr auf der Autobahn nicht durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährdet oder beeinträchtigt werden darf. Auf § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die sich in einem Abstand von ca. 30 m zum Fahrbahnrand der A 57 verlaufende Gasdoppelleitung DN 400 der Messer Griesheim GmbH wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

3. LVR – Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege

Schreiben vom 22. März 2005

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Hinweis bezüglich archäologischer Bodenfunde und Befunde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. IHK – Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 01. April 2005

Den Anregungen wird gefolgt.

In dem Gewerbegebiet sollen keine Einzelhandelnutzungen zugelassen werden, die geeignet sind, die zentrale Versorgungsbereiche in Meerbusch zu beeinträchtigen. Es soll weiterhin nicht nur der zentren- und nachversorgungsrelevante Einzelhandel sondern Einzelhandel jeglicher Art ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstätten von produzierenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Der Forderung, die für die gewerblichen Nutzungen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht im Gewerbegebiet selbst sondern außerhalb zu realisieren, wird weitgehend Rechnung getragen. Mit Ausnahme der randlichen Eingrünungen erfolgt der Ausgleich über den Flächenpool des Öko-Kontos der Stadt an anderer Stelle im Stadtgebiet bzw. nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet im Zusammenhang mit einer großflächigen Ausgleichsmaßnahme zwischen dem Siedlungsbereich Am Buschend und der A 57.

5. STUA – Staatliches Umweltamt Krefeld

Schreiben vom 30. März 2005

Den Anregungen wird gefolgt.

Fachteil Immissionsschutz:

Das Plangebiet wird im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend dem Abstandserlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 02.04.1998) unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung gegliedert.

Fachteil Wasserwirtschaft:

Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Lank-Latum“, erschienen im Amtsblatt Nr. 1/1986 und Nr. 11/1990, werden beachtet, insbesondere § 3 (1) 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung der besagt, dass das Versickern von Abwasser/Niederschlagswasser – ausgenommen das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser (d.h.: das von Dachflächen!) verboten ist.

Die Aussagen zur Abwasserbeseitigung werden im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 277 befindet sich ein Bereich, welcher vom Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss nicht betroffen ist, jedoch einer „Alt-Verordnung“ aus dem Jahre 1970/1972 unterliegt.

Die Aufhebung dieser „Altverordnung“ durch die Bezirksregierung ist fachlich sinnvoll, da durch den Bau der A 57 Teile des Landschaftsschutzgebietes von der westlich der Autobahn gelegenen Hauptfläche abgetrennt wurde. Die Schutzwürdigkeit für diese Flächen ist hierdurch nicht mehr gegeben. Diesen örtlichen Gegebenheiten hat auch bereits der GEP 99 Rechnung getragen und stellt die Flächen – ohne Überlagerung als „Bereich zum Schutz der Landschaft“ – als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Entsprechend ist die in Rede stehende Fläche im verbindlichen FNP der Stadt seit 1980 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieses Aufhebungsverfahren ist ein eigenständiges Verfahren und hat mit den Inhalten des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 277 fachlich keinen inhaltlichen Bezug.

Die These, dass man eine Beeinträchtigung nutzt, um die Landschaftsschutzverordnung aufzuheben, trifft aus o.g. Gründen nicht zu.

Bei den „schmalen Streifen rund um das Gewerbegebiet“ handelt es sich um eine ca. 6 m breite Eingrünung, die das Gewerbegebiet im Westen, Süden und Osten einrahmt. Sie übernehmen in erster Linie Sichtschutz- und Abgrenzungsfunktion gegenüber den angrenzenden Wohngebieten sowie für die begleitenden Fuß- und Radwege entlang der K 9 n und der Straße Am Strümper Busch.

Innerhalb der Gewerbegebiete sollen keine Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, da sie weder städtebaulich sinnvoll noch ökologisch wertvoll sind. Deshalb wird das Kompensationsdefizit, soweit es nicht in der am nördlichen Rand des Gewerbegebietes gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft ausgeglichen werden kann, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Die Zuweisung dieser Ausgleichsflächen erfolgt nach den Maßgaben des von der Stadt geführten Öko-Kontos unter Mitwirkung und Kontrollfunktion des Rhein-Kreises Neuss in dem hierfür zur Verfügung stehenden Flächenpool.

Der Anregung wurde gefolgt.

Das hydrogeologische Gutachten für die geplante Regenwasserversickerung sowie die Umweltverträglichkeitsstudie wurden bereits mit Schreiben vom 16.03.05 dem geologischen Dienst übersandt.

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Verbotstatbestände für gewerbliche Ansiedlungen, die sich aus der Schutzgebietsverordnung Lank-Latum ergeben, werden beachtet. Auf die Lage in der Wasserschutzzone III B – Lank-Latum und im Einzugsgebiet E III B der Gewinnungsanlage Rheinfähre wird daher im Bebauungsplan hingewiesen. Sämtlich anfallendes gewerbliches und häusliches Schmutzwasser wird in den städt. Kanal eingeleitet.

Auf den generell geringen Grundwasserflurabstand wird im Bebauungsplan hingewiesen..

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Stadt Meerbusch wird sicherstellen, dass sowohl während der Bauphase als auch nach der Realisierung des Baugebietes die Erschließung verbleibender landwirtschaftlicher Flächen und die Bewirtschaftung gewährleistet wird.

Die Erschließung der im Osten des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Planverfahren zur K 9 n (Bebauungsplan Nr. 280) beachtet.

Die gewünschte Trassenreservierung von 0,8 m Breite und 1,35 m Tiefe für die Verlegung der Gas- und Wasserversorgungsleitungen, mit regelwerksgerechten Abständen zum geplanten Kanal von mind. 1,5 m und der Baumbepflanzung von mind. 2,5 m wird bei der Ausführungsplanung für die Straßen beachtet.

Für die Trassenfestlegung ist eine Koordinierung mit allen Versorgungsträgern erforderlich, die mit Beginn der Ausführungsplanung durchgeführt wird.

Hinweis:

Die Trassenführung und deren Ausbaudetails sind nicht Inhalt des zu erarbeitenden Rechtsplanes.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 18.11.2004 beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 277 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) durchzuführen. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 277 lag in der Zeit vom 09.02.2005 bis einschließlich 23.02.2005 bei der Projektgruppe Stadtentwicklung aus.

Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.02.2005 beteiligt. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, ohne Einwendungen vorzubringen, sind beiliegender Liste (Anlage I) zu entnehmen.

Es wurden die als Anlage in Kopie (Anlagen 1 – 10)) beigefügten Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen 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 .Ziffer: