

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 17. Januar 2006

Böhler-Planung

- 3.1 73. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Böhler**
 - 3.1.1 Aufhebung des abschließenden Ratsbeschlusses vom 27. Mai 2004**
 - 3.1.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (3) BauGB**
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße**
 - 3.2.1 Aufhebung des Offenlagebeschlusses vom 20. September 2005**
 - 3.2.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- 3.1 73. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Böhler**
 - 3.1.1 Aufhebung des abschließenden Ratsbeschlusses vom 27. Mai 2004**

Der Rat der Stadt hebt seinen abschließenden Beschluss gemäß § 2 (1) und (4) BauGB zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27. Mai 2004 auf.

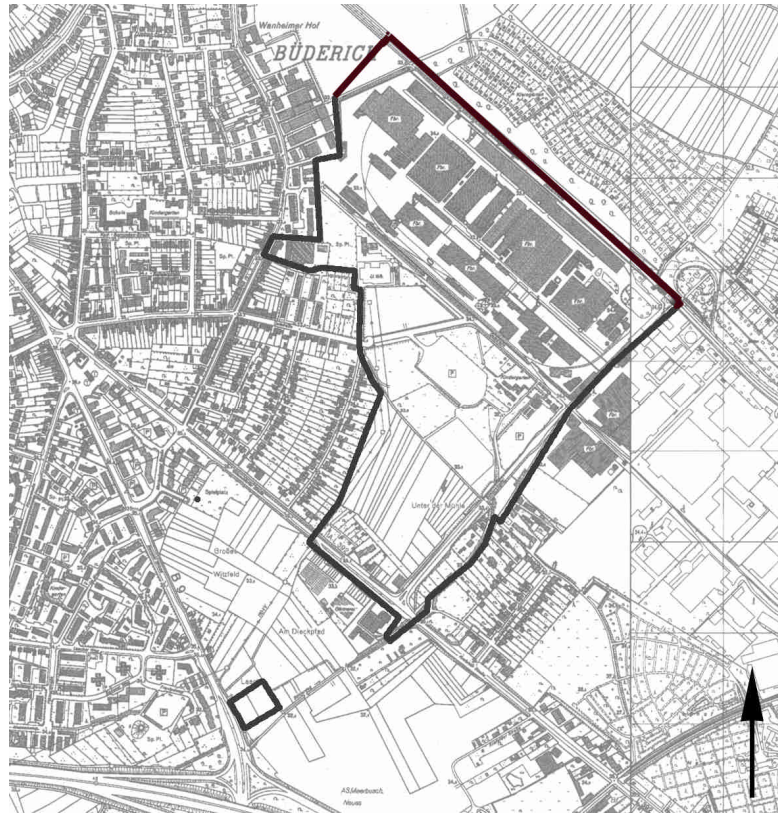
3.1.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (3) BauGB.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Böhler einschließlich des Erläuterungsberichtes gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung in Verbindung mit § 3 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszulegen.

Gemäß § 3 (3) BauGB wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Gemäß § 3 (3) BauGB wird die Auslegungsdauer auf zwei Wochen verkürzt.

Das Plangebiet ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit Wirksamkeit dieses Änderungsplanes werden die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes unwirksam.

3.2 Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße

3.2.1 Aufhebung des Offenlagebeschlusses vom 20. September 2005

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hebt seinen Beschluss vom 20. September 2005 zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 271 auf.

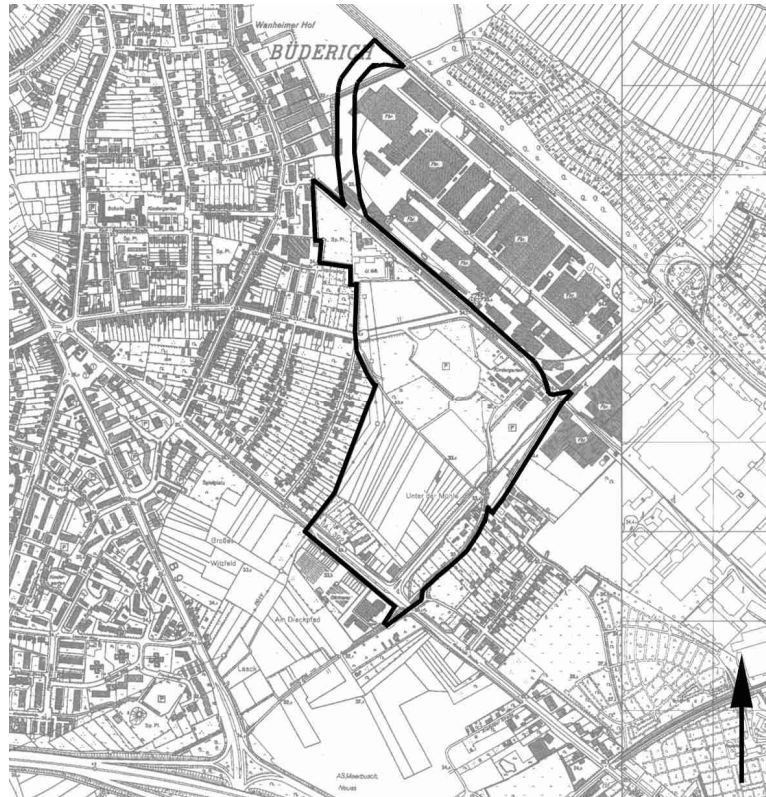
3.2.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße, einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt im

- Nordosten von der Umgrenzung einer durch das Böhler-Werksgelände geplanten Verkehrsfläche sowie die Südwestgrenze des Werksgeländes
- Südosten von der Stadtgrenze zur Stadt Düsseldorf
- Südwesten von der Umgrenzung eines Teils einer geplanten Verkehrsfläche zur Verlängerung der Böhlerstraße nach Südwesten sowie die südwestliche Begrenzung der Düsseldorfer Straße
- Westen von den östlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Ostseite der Gemeindestraße „Hoxdelle“, der südlichen Begrenzung der Oststraße, den östlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an den Ostseiten der Grünstraße, Magdeburger Straße, der Gemeindestraße „Hoxhof“

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist erforderlich.

Die Entwurfsoffenlage ist erst nach zustimmendem Ratsbeschluss zu den Änderungen des am 29. September 2005 verabschiedeten Entwurfs des städtebaulichen Vertrags und nach Paraphierung des gesamten Vertragsentwurfs (einschließlich Erschließungsvertragsmuster) in der vom Rat der Stadt beschlossenen Fassung seitens Böhler durchzuführen.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat am 27. Mai 2004 die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend beschlossen, nachdem zuvor der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften eine Anregung abgewogen zurückgewiesen hatte, einigen Hinweisen gefolgt war, vor allem aber auch festgestellt hatte, dass weder von den Städten Düsseldorf und Neuss noch von der IHK Mittlerer Niederrhein Anregungen vorgebracht worden waren.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hatte im weiteren – nach intensiver Beratung, zuvor auch in den Fraktionen – am 20. September 2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 271 (mit differenzierter Festsetzung eines Kerngebietes) beschlossen.

Inhalt der 73. FNP-Änderung war u. a. die Darstellung eines Kerngebietes, das im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 271 – zusammen mit den dort festgesetzten Gewerbegebieten – insbesondere in Bezug auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels mit sehr differenzierten Festsetzungen gestaltet war. Die Netto-Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet und den Gewerbegebieten zusammen durfte 2900 m² nicht überschreiten.

Inzwischen ist allerdings eine deutliche Veränderung eingetreten:

Während bislang (über den vorhandenen Bestand hinaus) in der Nähe des Plangebietes sowohl auf Meerbuscher als auch auf Düsseldorfer Stadtgebiet keine großflächigen Einzelhandelsansiedlungen vorhanden waren, führt die Stadt Düsseldorf nunmehr ein Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes durch, das sich auf den direkt benachbarten Bereich an der Willstätter Straße im Stadtteil Düsseldorf-Heerdt bezieht. Sie beabsichtigt, dort einen von

fünf Fachmarktstandort-Schwerpunkten innerhalb des Stadtgebietes von Düsseldorf anzusiedeln. Vorgesehen sind dort vor allem:

- Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" und einer maximal möglichen ungewichteten Verkaufsfläche von 15.000 m²,
- das bereits bestehende SB-Warenhaus "rea/" mit 6.900 m² Verkaufsfläche im Bestand zu sichern,
- im Übrigen ein bislang dargestelltes Kerngebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Der so genannte Moderationstermin zur landesplanungsrechtlichen Abstimmung dieser Planung mit der Bezirksregierung und den Nachbarkommunen hat am 24. November 2005 stattgefunden. An diesem Termin hat die Stadt Meerbusch teilgenommen.

Ein nach Maßgabe der vorgelegten Planung möglicherweise zu erwartendes Entstehen eines Fachmarkt-Standortes in direkter Nähe zum Geltungsbereich der 73. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 271 führt dazu, dass zumindest eine deutlich intensivere Befassung mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung erforderlich wird, als sie bislang notwendig gewesen ist. Jedenfalls werden die Einholung eines Einzelhandelsgutachtens und eine intensive Abstimmung mit der Bezirksregierung, den Nachbarkommunen, insbesondere der Stadt Düsseldorf, sowie der IHK Mittlerer Niederrhein geboten sein. Letztere haben bereits informell angedeutet, im Falle der Offenlage des Bebauungsplanes ohne die vorstehend benannten ergänzenden Maßnahmen ggf. entsprechende Stellungnahmen abgeben zu wollen.

Dem gemäß müssen die v. g. Maßnahmen als erforderlich bezeichnet werden. Sie lösen nicht nur erhöhten Aufwand, sondern vor allem auch einen zusätzlichen Zeitbedarf aus. Da andererseits im Hinblick auf die zum 20. Juli 2006 eintretenden Veränderungen der Rechtslage – laufende Bauleitplan-Verfahren können nicht mehr nach bisherigen Recht zu Ende geführt werden, sondern müssen danach ganz neu "aufgerollt" werden – keine Verzögerungen entstehen sollen, soll auf Anregung der Firmen Böhler und im Einvernehmen mit diesen wie folgt vorgegangen werden:

- im FNP vorerst Verzicht auf die Darstellung eines Kerngebietes; statt dessen Darstellung auch dort eines Gewerbegebietes,
- im B-Plan vorerst Verzicht auf die Festlegung eines Kerngebietes; statt dessen Festsetzung auch dort eines Gewerbegebietes,
- in diesem Gewerbegebiet (an Stelle des Kerngebietes) keine Einschränkung des Einzelhandels, der damit automatisch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 700 bis 800 m² VK nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts) zu bleiben hat,
- in den übrigen Gewerbegebieten (mit Ausnahme des Autohauses im Süden des Plangebietes – wie bisher) Ausschluss des Einzelhandels.

Der Erläuterungsbericht und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, den Änderungen der Bauleitplanentwürfe zuzustimmen und wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden, um sowohl potentiellen Bedenken der Nachbarstadt Düsseldorf und der IHK als auch Schwierigkeiten bei der FNP-Genehmigung begegnen zu können.

Des weiteren schlägt die Verwaltung vor, den Änderungen des Vertragsentwurfs zuzustimmen.

In Vertretung

N o w a c k
Erster Beigeordneter