

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

Beratungsvorlage

zu TOP 5 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 9. Mai 2006

Haus Meer

- 5.1 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer**
 - 5.1.1 Zustimmung zum Gestaltungsplan**
 - 5.1.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 5.2 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer**
 - 5.2.1 Zustimmung zum Vorentwurf**
 - 5.2.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

5.1.1 Zustimmung zum Gestaltungsplan des Bebauungsplanes Nr. 247

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Gestaltungsplan des Bebauungsplanes Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer in der Fassung vom .05.2006 zu.

5.1.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom .05.2006 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) gemäß den allgemeinen Richtlinien durchzuführen.

5.2.1 Zustimmung zum Vorentwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Vorentwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer in der Fassung vom .05.2006 zu

5.2.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, auf der Grundlage des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom .05.2006 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) gemäß den allgemeinen Richtlinien durchzuführen.

Begründung:

Im Mai 2003 haben sowohl der Kulturausschuss als auch der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften dem vom Grundstückseigentümer und der Verwaltung gemeinsam vorgeschlagenen Werkstattverfahren zur Erlangung von Nutzungs-/Planungskonzepten für Haus Meer zugestimmt. Gleichzeitig wurden Vorgaben, die in das Werkstattverfahren als Position der Stadt Meerbusch einzubringen sind, beschlossen. Im November / Dezember 2003 wurde das Werkstattverfahren „Zukunft Haus Meer“ durchgeführt. Am 20. Dezember 2003 hat die Empfehlungskommission mit 10 Ja- und 3 Nein-Stimmen die weiteren Realisierungsschritte und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der Alternative 2 des Entwurfteams von HPP und WES & Partner unter Beachtung der in der Sitzung formulierten Einzelempfehlungen beschlossen. Der Kulturausschuss sowie der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften wurden in einer gemeinsamen Sitzung im Januar 2004 über das Ergebnis des Werkstattverfahrens durch den Vorsitzenden der Empfehlungskommission Herrn Prof. Wachten unterrichtet. Im Mai 2004 hat der Eigentümer des Areals Haus Meer (GbR "Meerbusch") den Antrag gestellt, für das im kooperativen städtebaulich, freiraumplanerischen Werkstattverfahren erarbeitete Plankonzept ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Dem Antrag hat der APWL in seiner Sitzung am 9. Juni 2004 zugestimmt und einen empfehlenden Beschlussvorschlag an den Rat gefasst, den bereits am 24. Oktober 1996 für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247 zu erweitern. Dem ist der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24. Juni 2004 gefolgt und hat der entsprechenden Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 erfolgte am 15. Juli 2004. Im Januar 2005 hat der Rat der Stadt einer Vereinbarung zur Übernahme der städtebaulichen Leistungen zu den Bauleitplänen Haus Meer durch den Grundstückseigentümer zugestimmt, so dass mit den Vorbereitungen zur Durchführung der Bauleitplanverfahren durch den Antragsteller begonnen werden konnte. Der Grundstückseigentümer hat die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG mit der Durchführung der entsprechenden Planungsarbeiten beauftragt.

Für jede Bauleitplanung ist es notwendig, in der informellen Startphase des Verfahrens zu klären, welche Untersuchungen und Gutachten in Auftrag zu geben sind, um die für die Abwicklung der Belange notwendigen Informationen aufzubereiten. Dies gilt auch für die zur Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlichen Untersuchungen, die von Fall zu Fall variieren. Im Kern geht es bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung um zwei Fragen:

- Welche Umweltbelange bzw. Schutzgüter werden nach überschläglicher Prüfung nicht nur unerheblich von der Planung berührt?
- Welche zusätzliche, d. h. noch nicht vorhandenen Informationen über den Zustand und die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt müssen erhoben werden, um zu einer sachgerechten Berücksichtigung der Umweltbelange zu kommen?

Aus diesem Grund hat die Verwaltung die wichtigsten gemeindeinternen und –externen Dienststellen und Behörden befragt. Diese Befragung und Beteiligung der Behörden erfolgte in einem Behördentermin (Scoping) am 6. April 2005. Als wesentliches Ergebnis dieses Termines ist festzuhalten, dass

- die Abgrenzung des vorgeschlagenen Untersuchungsraumes wurde als ausreichend betrachtet,
- eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wird, in der die Betroffenheit der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes darzulegen sind. Ggf. ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen,
- der Einfluss der Planungen auf die Grundwasserströme ist zu untersuchen, wobei die südöstlich des Plangebietes vorhandenen Quellaustritte zu berücksichtigen sind.

- ergänzend zu den bisher vorliegenden Untersuchungen – bezogen auf die Eingriffstatbestände – weitergehende Untersuchungen der Flora und Fauna (hier insbesondere die Fledermausvorkommen) durchzuführen sind,
- die Bedeutung der Bodendenkmäler/Denkmäler im Umweltbericht durch Beschreibung und Bewertung der Empfindlichkeit vorhandener Elemente im Hinblick auf die geplanten Nutzungen darzustellen ist. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe mit Auswirkungen auf die Denkmäler darzulegen, wobei ausgleichende Maßnahmen analog einer landschaftspflegerischen Ausgleichsbetrachtungen mit in die Überlegungen einzubeziehen sind.

Auf dem Ergebnis dieses Behördentermins aufbauend wurde die Planung mit den einzelnen Fachbehörden weiter erörtert und abgestimmt. Parallel hierzu fanden Abstimmungsgespräche mit den am Verfahren beteiligten Grundstückseigentümern statt. Hieraus hat sich gegenüber dem Ergebnis des Werkstattverfahrens eine wesentliche Änderung in der Erschließung der Neubebauung ergeben. Nach dem Werkstattverfahren war die Erschließung über die Straßen Haus Meer / Isseldyck vorgesehen, die sich jedoch in Privatbesitz befinden. Eine Benutzung dieser Straßen als „öffentliche“ Zuwegung fand jedoch nicht die ungeteilte Zustimmung des Eigentümers. In Abwägung der unterschiedlichen Interessen ist nunmehr im Einvernehmen mit den Beteiligten eine nördliche, von der B 222 ausgehende Erschließung vorgesehen, die außerhalb des Parkes liegt.

Die Erörterungs- und Abstimmungsgespräche führten zu den nunmehr vorliegenden Planentwürfen, die in der Sitzung durch das vom Grundstückseigentümer beauftragte Planungsbüro vorgestellt werden. Zur Weiterführung der Bauleitplanverfahren ist es nunmehr erforderlich, dass der Ausschuss dem Gestaltungsplan für den Bebauungsplan Nr. 247 sowie dem Vorentwurf für die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmt und über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB beschließt.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter