

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

Beratungsvorlage

zu TOP 4.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 15. Mai 2007

Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl

4.1 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16. Dezember 1971

4.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgende Beschlüsse zu fassen:

4.1 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16. Dezember 1971

Der Rat der Stadt hebt seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 vom 16. Dezember 1971 auf.

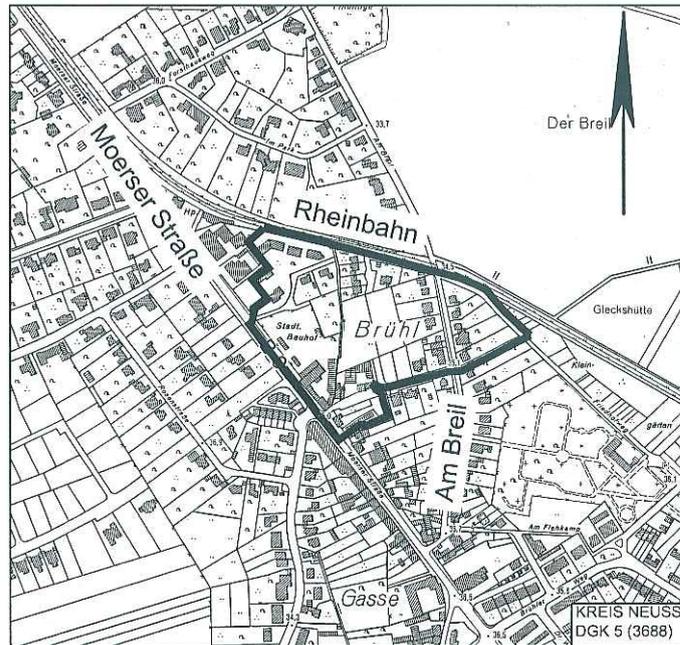
4.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 13a BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden von der südlichen Begrenzung der Stadtbahn
- Nordosten von der nordöstlichen Grenze des Friedhofweges
- Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 312, 222, 174, 272, 276, 509, 508, 507, 504, der westlichen Grenze des Flurstücks 506, alle Flur 4 der Gemarkung Büderich, der südlichen Grenze des Flurstücks 242, den östlichen Grenzen der Flurstücke 243, 222, den südlichen Grenzen der Flurstücke 222, 87, 196, alle Flur 5 der Gemarkung Büderich
- Südwesten von den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 196, 231, 228, alle Flur 5 der Gemarkung Büderich, den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 229, 111 der Flur 4 der Gemarkung Büderich
- Westen von der östlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 175
- Nordwesten von der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 277 der Flur 4 der Gemarkung Büderich

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B außer Kraft.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat am 16. Dezember 1971 für den „Bereich des Bauhofes Büderich, Moerser Straße 125“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Ein Planungsziel wurde seinerzeit nicht beschlossen und geht aus den Akten, z. B. der Niederschrift über die Sitzung des damaligen Planungsausschusses vom 2. Dezember 1971, auch nicht hervor.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 6. Dezember 1984 wurde ein Antrag einer Eigentümergemeinschaft auf Fortführung des Verfahrens einstimmig abgelehnt, „da einerseits eine abschließende Entscheidung über die Verkehrskonzeption (Umgehungsstraßen) für den Stadtteil Büderich noch nicht getroffen worden ist und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier nur über einen Bebauungsplan zu erzielen ist.“

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1998 hat u. a. Trassenvarianten für eine (Ost-) Umgehung von Büderich untersucht und stellt als „Planfall P 2.0“ einen Trassenverlauf über das Bauhofgelände mit Anschluss an die Moerser Straße/B 9 gegenüber der Einmündung Hildegundisallee dar. Nicht zuletzt deshalb bzw. wegen einer noch nicht erfolgten Entscheidung über den Trassenverlauf einer potentiellen Umgehungsstraße sowie in jüngeren Jahren wegen der zeitweisen Planungen zur Olympiabewerbung und einer daraus resultierenden Verkehrsplanung wurde das Aufstellungsverfahren bis heute nicht weitergeführt.

Wegen erheblicher baulicher und sicherheitstechnischer Mängel sowie unzureichender Arbeitsstätten und Lagerflächen und damit verbundener Probleme bei den Arbeitsabläufen, wie sie der Bau- und Umweltausschuss am 24. April 2007 feststellen konnte, soll der Bauhof in das Gewerbegebiet „Bundenrott“ im Siedlungsgebiet „Am Strümper Busch“ verlagert und dort zentral geführt werden.

Es stellt sich somit die Frage nach der Folgenutzung für die dann aufgegebenen Fläche:

- Ein „Liegenlassen“ der Fläche und ihre Entwicklung zu einer Brache sind städtebaulich nicht zu vertreten.
- Die Flächensicherung für eine Umgehungsstraße würde – neben Lärmschutzanlagen für die vorhandene Wohnbebauung – den nahezu einzigen Planinhalt darstellen. Ein neues Wohngebiet wäre – wenn überhaupt – nur in Form geringster Arrondierungen des Bestandes möglich. Dementsprechend wären keine Einnahmen aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken zu erwarten.

- Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept -StEK- und den umgebenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes -FNP- liegt die Ausweisung einer Wohnnutzung auf der Hand: Der FNP stellt rundherum Wohnbaufläche dar; das StEK führt die Fläche als Wohnbaureservefläche „B 7“ in der 1. Priorität.

Die Einbeziehung von Grundstücken in den Bebauungsplan über die des Bauhofes hinaus erscheint geboten:

- Einige Grundstücke in Privatbesitz liegen brach und können ohne Bebauungsplan keiner städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden.
- Die Einbeziehung ‚fremder‘ Grundstücke lässt Planungsüberlegungen für ein Gesamterschließungskonzeption zu.
- Die Notwendigkeit einer Einbeziehung ergibt sich auch aus lärmschutztechnischen Gründen, insbesondere gegenüber den Emissionen der Stadtbahn.

Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB sind gegeben:

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO unterschreitet 20.000 m²

Lösung

Die Verwaltung schlägt vor, der oben dargestellten 3. Planungsvariante zu folgen und wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

Dieter S p i n d l e r

Sprecher/in im Rat: