Stadt Meerbusch 16. Juli 2007
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.290 Hü
4.61.20.01.106

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

Beratungsvorlage

zu TOP **11.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 16. August 2007

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines Gartenzentrums an der Badendonker Straße in Meerbusch-Büderich

11.1 Bebauungsplan Nr. 290, Meerbusch-Büderich, Gartenzentrum Badendonker Straße; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

11.2 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Gartenzentrum Badendonker Straße; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB

Beschlussvorschlag:

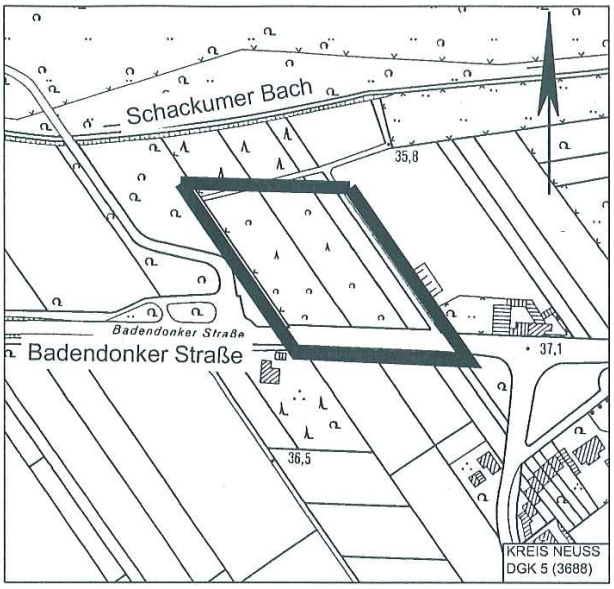
11.1 Bebauungsplan Nr. 290, Meerbusch-Büderich, Gartenzentrum Badendonker Straße; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290, Meerbusch-Büderich, Gartenzentrum Badendonker Straße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden von der nördlichen Bauflucht der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 447, 445, 443, und der gedachten geradliniger Verlängerung nach Osten auf das Flurstück 465, alle Flur 37 der Gemarkung Büderich
- Osten von der östlichen Begrenzung eines 5 m breiten Streifens auf den Flurstücken 465 und 464 entlang deren westlicher Grenzen, Flur 37 der Gemarkung Büderich und deren gedachter versetzter Verlängerung bis zur südlichen Begrenzung der Badendonker Straße (L 30)
- Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 400, 397, 466 (teilweise) der Flur 37 der Gemarkung Büderich
- Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 447 (teilweise) der Flur 37 der Gemarkung Büderich und deren gedachter geradliniger Verlängerung nach Süden

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.

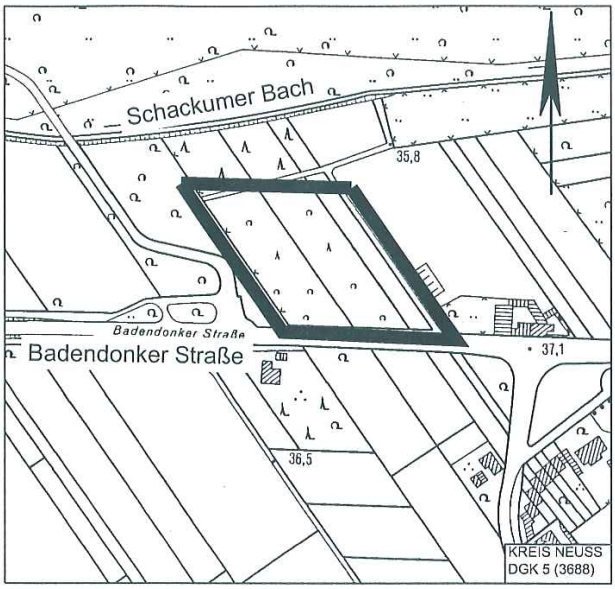


Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 193 außer Kraft.

11.2 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Gartenzentrum Badendonker Straße; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Gartenzentrum Badendonker Straße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung.
Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilbereiche der Flurstücke 447, 445, 443, 465, 464 der Flur 37 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

Begründung:

Auf den als Anlage in Kopie beigefügten detaillierten Antrag wird verwiesen.
Das Areal des Antragstellers liegt im räumlichen Geltungsbereich der seit 26. Mai 1993 rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 193, Meerbusch-Büderich, Zufahrt Golfplatz Röttgenweg. Dieser Bebauungsplan setzt – als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 (3) BauGB – für das Antragsgrundstück Fläche für die Landwirtschaft fest. Für Vorhaben ist damit § 35 BauGB anzuwenden.
Die bisher erstellten Bauten und ihre Nutzung (Verkaufsgewächshaus in Verbindung mit Baumschule, Betriebsleiterwohnhaus mit Garagen, Produktionshalle) wurden nach § 35 (1) BauGB als privilegiertes Vorhaben genehmigt.
Auf ausschließlicher Grundlage der bisherigen – genehmigten – Nutzung sieht der Antragsteller mittlerweile jedoch mittel- und langfristig keine wirtschaftliche Zukunft für seinen Betrieb. Durch eine Umstrukturierung und die beantragte Nutzung wird eine marktfähige Entwicklungsmöglichkeit geboten.

Die Verwaltung hält das Vorhaben für städtebaulich vertretbar.
Es ist bzw. war üblich und legal, dass auf Grundlage von § 35 (1) BauGB genehmigte Gärtnereien oder Baumschulen sich im Laufe von Jahren vergrößerten und die Grenzen zu (zum Teil großflächigen) Einzelhandelsbetrieben erreichten. Dementsprechend sind die Gartenzentren an der Düsseldorfer Straße in Meerbusch-Büderich und an der Krefelder Straße/am Meyersweg in Meerbusch-Osterath bauleitplanerisch erfasst. Zur Sicherung eines Entwicklungskonzeptes für das Gartenzentrum an der Oberen Straße bei Meerbusch-Ilverich ist ebenfalls eine Bauleitplanung vorgesehen.

Lösung

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

Dieter S p i n d l e r

Sprecher/in im Rat: