

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.1.v.Ä.231 He

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 16. Oktober 2007

- 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld**
- 3.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
- 3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

3.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 4. September 2007 bis einschließlich 5. Oktober 2007 öffentlich ausgelegen.

Über die eingegangene Stellungnahme entscheidet der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. IHK Mittlerer Niederrhein Anlage 1 Schreiben vom 05. 10.2007

Der beantragten erneuten gutachterlichen Bewertung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zur Realisierung des Wohngebietes im Bereich Görgesheideweg wurde die bestehende Lärmemissionssituation durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf untersucht und bewertet. Das Ergebnis wird in dem schalltechnischen Gutachten von 03.04.2003 dokumentiert.

Um die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Wohngebietes zu schaffen ist - neben den im Bebauungsplan Nr. 265 festgesetzten Maßnahmen - auch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld notwendig.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Dafür wurde die Änderung des Index 2 zur Gliederung nach dem Abstanderlass in Index 1 notwendig. Der Index 1 bezieht sich auf Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII, die keinem Abstandserfordernis gemäß Abstandsliste 1998 (Abstandserlass)

unterliegen oder ausnahmsweise der Abstandsklasse VI mit einem Abstandserfordernis von 100 m zuzuordnen sind. Mit dieser Änderung werden die betroffenen Gewerbegebiete im gleichen Maß eingeschränkt, wie die in gleicher Ausdehnung und Flucht verlaufenden anschließenden Gewerbegebiete, die ebenfalls mit Index 1 festgesetzt sind. Gerade im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 231 schließt auf der östlichen Seite der Stadtbahntrasse die an der Grenzstraße gelegene Wohnbebauung an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 ist deren Schutz durch die Festsetzung des Index 1 bezogen auf die Regelungen des Abstandserlasses berücksichtigt worden. Da die geplante Wohnbebauung mit gleicher Ausrichtung entsprechend an die zu ändernden Gewerbegebiete heranrückt, ist mit der Herabstufung des Index die Situation zur Verträglichkeit beider Nutzungen vergleichbar.

Die Situation in dem betroffenen gewerblichen Änderungsbereich entlang der Lise-Meitner-Straße hat sich in der Tat gegenüber dem Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung baulich geändert. Mittlerweile sind zwei gewerbliche Betriebe dort errichtet worden, die ihre Arbeit aufgenommen haben. Ein weiterer Betrieb befindet sich derzeit in der Errichtung. Bei den fertig gestellten Betrieben handelt es sich um einen Pharma Service, der zweite Betrieb ist ein hochspezialisierter Gleitlagerhersteller. Beide Betriebe liegen auf Flächen, auf denen schon im Bebauungsplan Nr. 231 der Index 1 festgesetzt ist. Auf den der eigentlichen Änderung unterliegenden Flächen entsteht derzeit ein Dienstleistungsbetrieb mit Tonstudio und weiteren Büronutzungen. Die Zulässigkeit dieses Betriebes wird nach den Festsetzungen der noch nicht rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 geprüft. Die Genehmigung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes entspricht ebenfalls den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes. Von daher entspricht die mittlerweile entstandene Situation den planerischen Absichten, die seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265, Görgesheideweg und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 verfolgt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch bestehende Betriebe sind daher insgesamt nicht zu befürchten.

Der im Gutachten kritisierte pauschale Vergleich von vorhandener Wohnbebauung zur neuen Wohnbebauung wird durch die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Neubebauung, hervorgerufen durch die Immissionen der Stadtbahntrasse, entkräftet. Diese lärmreduzierende Maßnahme bietet neben der Einwirkung von gewerblichen Immissionen eine erhebliche Verbesserung der Wohnsituation.

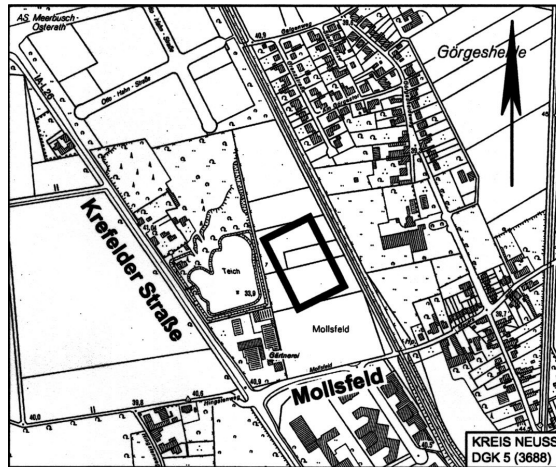
Die Notwendigkeit einer erneuten schalltechnischen Untersuchung wird somit nicht gesehen. Es ist auch nicht zu erwarten, dass ein erneutes Gutachten zu Ergebnissen kommt, die zu anderen Festsetzungen führen.

3.2 _____ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV.NRW. S. 498).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst Teilbereiche der Flurstücke 1314, 1317 und 1257 der Flur 2, Gemarkung Osterath und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 außer Kraft.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 16. Oktober 2007 vor. Die zum Abwägungsbeschluss des Ausschusses gehörende Vorlage mit der eingegangenen Stellungnahme ist dem Rat bekannt.

Begründung:

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 4. September 2007 bis einschließlich 5. Oktober 2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 3. September 2007 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie (Anlage 2) beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurde die als Anlage 1 in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangene Stellungnahme unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zur Stellungnahme bzw. wird keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

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 zu 3.2: