

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.235 ki

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 16. Oktober 2007

Bebauungsplan Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld

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

4.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 16. August bis einschließlich 21. September öffentlich ausgelegen.

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

1. Einwander 1

Schreiben vom 04.06.2006

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für den südöstlichen Teilbereich der Siedlung „Alt-Schürkesfeld“ wurde durch die ehemalige Gemeinde Strümp in den 1960er Jahren der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der im Jahre 1967 Rechtskraft erlangte.

Im Rahmen der Bearbeitung von Nachbarwidersprüchen zu Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (Neu-Schürkesfeld) wurde vom Verwaltungsgericht festgestellt, dass die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Textteil und im Plan nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes festgestellt, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gegeben sein dürfte. Somit durfte die Stadt den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 8 nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig gehandelt hätte. Dies galt, aufgrund der parallelen Aufstellung und der gleichen Art der getroffenen Festsetzungen ebenso für den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8, Alt-Schürkesfeld.

Beide Pläne wurden zwischenzeitlich formell aufgehoben. Genehmigungsgrundlage war damit § 34 BauGB. Im Siedlungsbereich Neu-Schürkesfeld erlangte im Jahr 2005 der neue Bebauungsplan Nr. 234 Rechtskraft.

Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Siedlungsbereich Alt-Schürkesfeld hat der Rat der Stadt schon am 27. September 1994 erkannt und den ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235 gefasst. Das Planungsziel bestand darin, das Planungsrecht für das "vollständig" bebaute Plangebiet auf die gültigen Rechtsvorschriften umzustellen.

In einer im November 1995 durchgeführten Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 235 bekannte sich eine breite Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen nahezu jegliche Änderungen des Bestehenden. Eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umgegangen werden sollte, konnte jedoch nicht kurzfristig erarbeitet werden, da das Planverfahren auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben werden konnte.

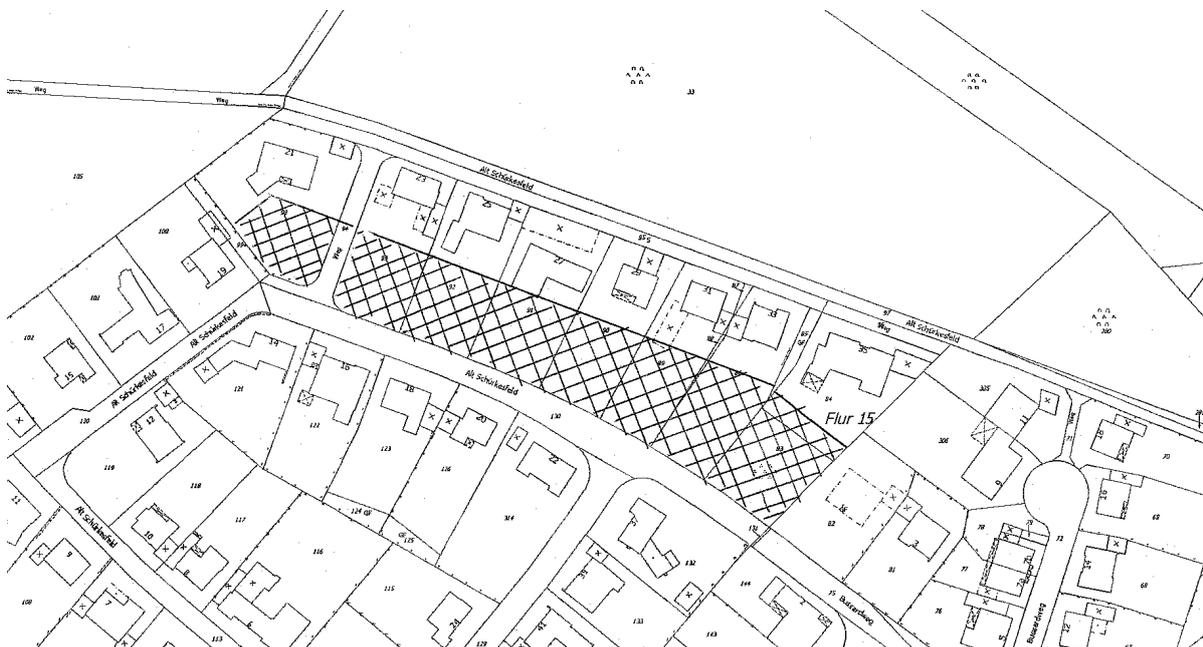
Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 16. Dezember 2004, unter Beachtung der beschriebenen Ausgangssituation, zur Konkretisierung - auch unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur - einen erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 235 beschlossen.

Planungsziel ist dabei der Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Baustruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Unter Betrachtung der gebietsprägenden großen Grundstücken an der Straße Alt-Schürkesfeld Nr. 21 bis Nr. 35 (zwischen 1150 m² und 1950 m² - siehe Katasterauszug) und auch der Grundstücksgrößen und -breiten aller anderen Anwesen der Straße Alt-Schürkesfeld, wären grundsätzlich Grundstücksteilungen und somit eine Verdichtung des Gebietes denkbar. Dies ist aus städtebaulichen Gründen, vor allem auch weil es sich bei diesem Siedlungsbereich in Gänze um eine Siedlung außerhalb sonstiger Bauzusammenhänge handelt, nicht erwünscht. Mit einer einzelnen Genehmigung entsprechend der Anregung, können - im Sinne einer Gleichbehandlung - anderen Antragstellern vergleichbare Änderungswünsche nicht verweigert werden.

Die führte zu einer Verdichtung des Siedlungsbereiches, die den beschlossenen und hiermit bestätigten Planungszielen entgegen steht.

Bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl -GRZ- (Verhältnis von der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße) sind jedoch Erweiterungen am vorhandenen Gebäude zulässig und somit Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.



2. Einwender 2

Schreiben vom 25.01.2007

Eine telefonische Anfrage des Alteigentümers des Grundstückes Alt-Schürkesfeld Nr. 22 zur Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche auf dessen Grundstück wurde in der Offenlage nicht wiederholt bzw. konkretisiert. Dabei stände eine weitere Verdichtung des Siedlungsbereiches den beschlossenen Planungszielen entgegen (vergleiche: Einwender 1 und Einwender 3).

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück veräußert und vom neuen Besitzer ein Bauantrag, der eine bauliche Erweiterung des Bestandgebäudes im Rahmen der geplanten Festsetzungen vorsieht, gestellt.

3. Einwender 3

Schreiben vom 22.02.2007 und 22.06.2007

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für den südöstlichen Teilbereich der Siedlung „Alt-Schürkesfeld“ wurde durch die ehemalige Gemeinde Strümp in den 1960er Jahren der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der im Jahre 1967 Rechtskraft erlangte.

Im Rahmen der Bearbeitung von Nachbarwidersprüchen zu Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (Neu-Schürkesfeld) wurde vom Verwaltungsgericht festgestellt, dass die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Textteil und im Plan nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes festgestellt, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gegeben sein dürfte. Somit durfte die Stadt den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 8 nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig gehandelt hätte. Dies galt, aufgrund der parallelen Aufstellung und der gleichen Art der getroffenen Festsetzungen ebenso für den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8, Alt-Schürkesfeld.

Beide Pläne wurden zwischenzeitlich formell aufgehoben. Genehmigunggrundlage war damit § 34 BauGB. Im Siedlungsbereich Neu-Schürkesfeld erlangte im Jahr 2005 der neue Bebauungsplan Nr. 234 Rechtskraft.

Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Siedlungsbereich Alt-Schürkesfeld hat der Rat der Stadt schon am 27. September 1994 erkannt und den ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235 gefasst. Das Planungsziel bestand darin, das Planungsrecht für das „vollständig“ bebaute Plangebiet auf die gültigen Rechtsvorschriften umzustellen.

In einer im November 1995 durchgeführte Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 235 bekannte sich eine breite Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen nahezu jegliche Änderungen des Bestehenden. Eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umgegangen werden sollte, konnte jedoch nicht kurzfristig erarbeitet werden, da das Planverfahren auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben wurde.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 16. Dezember 2004, unter Beachtung der beschriebenen Ausgangssituation, zur Konkretisierung - auch unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur - einen erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 235 beschlossen.

Planungsziel ist dabei der Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Bauungsstruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

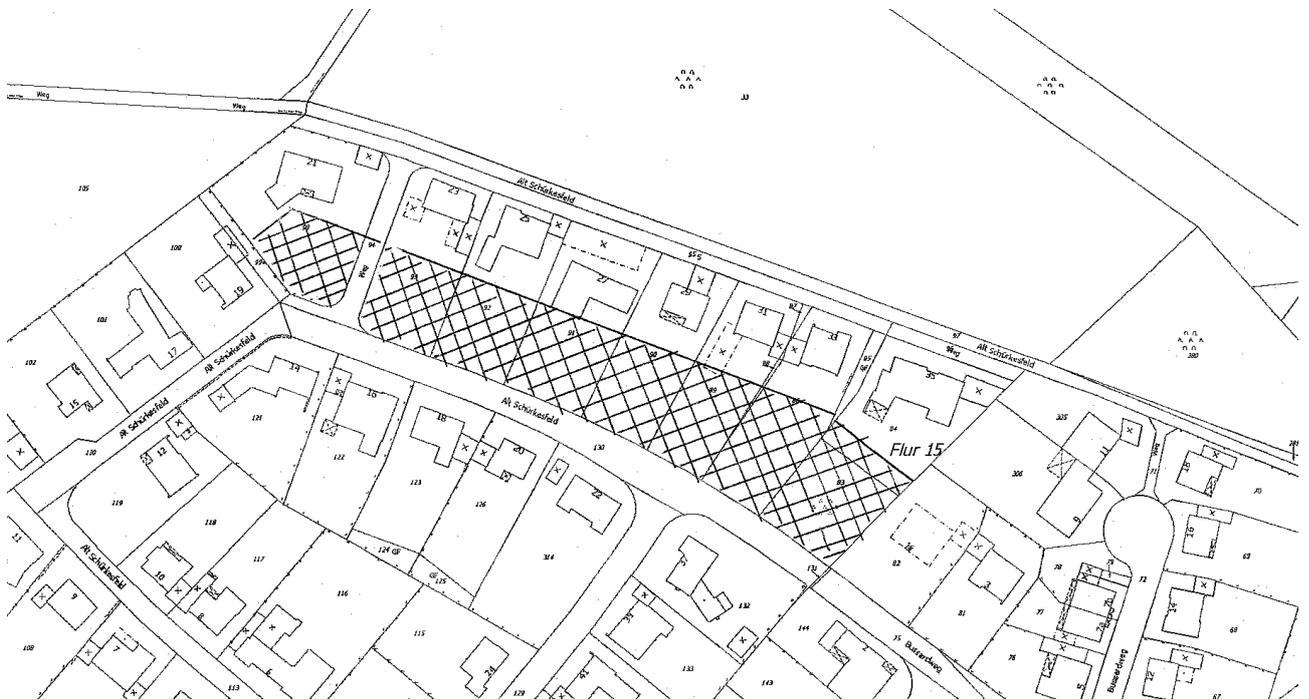
Unter Betrachtung der gebietsprägenden großen Grundstücken an der Straße Alt-Schürkesfeld Nr. 21 bis Nr. 35 (zwischen 1150 m² und 1950 m² - siehe Katasterauszug) und auch der Grundstücksgrößen und -breiten aller anderen Anwesen der Straße Alt-Schürkesfeld, wären grundsätzlich Grundstücksteilungen an den verschiedensten Stellen und somit eine Verdichtung des Gebietes denkbar. Dies ist aus städtebaulichen Gründen, vor allem auch weil es sich bei

diesem Siedlungsbereich in Gänze um eine Siedlung außerhalb sonstiger Bebauungszusammenhänge handelt, nicht erwünscht. Mit einer einzelnen Genehmigung entsprechend der Anregung, können - im Sinne einer Gleichbehandlung - anderen Antragstellern vergleichbare Änderungswünsche nicht verweigert werden.

Dies kommt einer Verdichtung des Siedlungsbereiches gleich, die den beschlossenen und hiermit bestätigten Planungszielen elementar entgegen steht.

Bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl -GRZ- (Verhältnis von der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße) sind jedoch Erweiterungen am vorhandenen Gebäude zulässig und somit Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandene Bebauung Bussardweg Nr. 1 und Nr. 3 schon Inhalt (festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche) des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8 der ehemaligen Gemeinde Strümp aus dem Jahre 1967 waren. Den damaligen Bauherrn der Baugrundstücke Nr. 21 bis Nr. 35 wurde ergänzend dazu eine Bebauung im Norden ihrer Grundstücke mit zusätzlicher Norderschließung genehmigt, um Südgärten zu schaffen. Diese exklusive Gebäudelage - im Übergang zur freien Landschaft - mit großzügigen Südgärten prägt seit 35 Jahren den Charakter der Siedlung mit.





Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen. Dabei macht sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 16. Oktober 2007 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 16. Oktober vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen sind dem Rat bekannt.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat am 24. Mai 2007 die Änderung seines Aufstellungsbeschlusses vom 16. Dezember 2004 beschlossen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

Planungsziel ist der Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Bauungsstruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Von einer Umweltprüfung wurde gem. § 13 Abs. 3 ebenfalls abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235 hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 16. August 2007 bis einschließlich 21. September gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage in Kopie (Anlage 1) beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22. August 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.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Allen Ratsmitgliedern werden die Vorlagen mit Anlagen und die Niederschriften ebenfalls übersandt und sind ihnen bekannt bzw. liegen ihnen in der Ratssitzung vor. Sie können auch vor oder während der Ratssitzung nochmals in den Aufstellungsvorgängen bei der Verwaltung eingesehen werden.

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

Sollte sich der Ausschuss für eine Verdichtungsoption aussprechen, ist eine erneute Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 24. Mai 2007 mit geänderter Zielsetzung und eine erneute Offenlage erforderlich.

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 4.2: