

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.20.01.66 Hü
und 4.61.26.03.247

Damen und Herren
des
Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Informationsvorlage

zu TOP **5.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 4. Dezember 2007

66. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer

Zu den o. g. Bauleitplänen erfolgte gemäß Beschluss des Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften -APWL- vom 24. August 2006 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- durch Versammlung am 18. Oktober 2006 und anschließende einwöchige öffentliche Auslegung der Planung.

Über das Ergebnis dieser Beteiligung hat der APWL am 6. März 2007 beraten und eine Vor-Abwägung getroffen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 28. März 2007.

Beschlussvorschläge über das Ergebnis dieser Beteiligung können derzeit noch nicht in den APWL eingebracht werden, da öffentliche Belange – erhebliche Bedenken der Denkmalpflege und der Bodendenkmalpflege – dem privaten Belang des Eigentümers – Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts – entgegenstehen. Welcher dieser Belange als vorrangig bewertet werden kann und soll, hängt wesentlich vom Nachweis der Erforderlichkeit der so genannten Nordbebauung und Norderschließung für die Wirtschaftlichkeit ab.

Die für die Flächennutzungsplanänderung erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte durch Anfrage gemäß § 32 (1) Landesplanungsgesetz NRW -LPIG- vom 14. Mai 2007 an die Bezirksregierung. Diese hat – vor einer schriftlichen Stellungnahme – um Erörterung gebeten, die am 14. August 2007 in Düsseldorf stattfand.

Dabei wurde von den Vertretern der Bezirksplanungsbehörde dargelegt, dass es sich bei dem betroffenen Bereich um einen sehr sensiblen Standort handle, der gemäß Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99) im Freiraum liege, zusätzlich die Freiraumfunktion Regionaler Grünzug erfülle und direkt angrenzt an einen Bereich zum Schutz der Natur. Deshalb seien hier die Darstellung eines Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung und eine enge bestandsorientierte Festschreibung der geplanten Nutzungen aus landesplanerischer Sicht erforderlich. Insbesondere die im Norden geplanten Stadtvillen stoßen auf landesplanerische Bedenken. Zum einen werde hiermit eine Wohnbebauung im Außenbereich direkt angrenzend an ein Naturschutzgebiet ermöglicht, welches auf erhebliche landesplanerische Bedenken stößt. Zum anderen verfüge die Stadt Meerbusch noch über ausreichend Bauflächenreserven, so dass keine weitere Wohnbebauung die landesplanerische Zustimmung finden könne.

Die Vertreter der Stadt brachten zum Ausdruck, dass die geplanten Stadtvillen nach Angaben des Investors zur Finanzierung der Wiederherstellung des Denkmals sowohl hinsichtlich der Gebäude, die zur Zeit verfallen sind, als auch zur Wiederherstellung des Parks notwendig seien. Die Vertreter der Bezirksplanungsbehörde machten deutlich, dass die landesplanerischen Ziele durch diese Argumente nicht unbeachtbar gemacht werden könnten. Sie brachten Verständnis dafür aus, dass die Wiederherstellung der gesamten Anlage in Zeiten knapper kommunaler Finanzen sicher ein Problem darstelle.

Abschließend wurde vereinbart, dass die Stadt zunächst zu den bisher erfolgten Abstimmungen mit den unterschiedlichen Fachbehörden weitere Informationen vorlegt und darüber hinaus im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegt, welche Gründe zur Ausweisung der Bauflächen für die 4 Stadtvillen (3 im Norden – sog. Nordbebauung – und eine im Osten am ehemaligen Mühlenstandort) geführt haben. Nach Eingang und Prüfung dieser Unterlagen wolle die Bezirksplanungsbehörde eine abschließende landesplanerische Beurteilung der 66. FNP-Änderung abgeben.

Das Ergebnis der Erörterung, festgehalten durch Vermerk der Bezirksregierung vom 20.09.2007, wurde der „baucon“ und der mit der Erstellung der Bauleitplanung beauftragten LEG mitgeteilt.

Die Verwaltung hält einen Fortgang der Bauleitplanung gemäß der bisherigen Vorentwürfe (mit Nordbebauung und Norderschließung) nur für möglich, wenn ein plausibler und nachvollziehbarer Abwägungsvorschlag zur Lösung des Konflikts zwischen den dargestellten öffentlichen und privaten Belangen vorgelegt wird.

Dieter S p i n d l e r