

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.289 Hi/he

24. Januar 2008

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

Beratungsvorlage

zu TOP **1.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 12. Februar 2008

Bebauungsplan Nr. 289, Meerbusch-Büderich, Düsseldorfer Straße

1.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

1.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 289, Meerbusch-Büderich, Düsseldorfer Strasse, hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 5. November 2007 bis einschließlich 19. November 2007 öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit gingen seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen ein.

1.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1)

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Landesbetrieb Straßenbau NRW Anlage 2 Schreiben vom 17. Dezember 2007

Der Hinweis, dass der Abschnitt 58, Stat. 0,173 bis Stat. 0,243, mit Wirkung zum 01.01.2008 von einer B 9 zur L 137 abgestuft wurde, wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird der Rechtsplanentwurf gemäß PlanzV 90 erstellt.

Ein schalltechnisches Gutachten wird zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 289 zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen gehen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Schreiben vom 10. Dezember 2007

Ob und inwieweit Lärmimmissionen ausgehend von der angedeuteten Lärmquelle und darüber hinaus für das Plangebiet zu erwarten sind, wird ein schalltechnisches Gutachten prüfen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 289 werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt und/oder Hinweise formuliert.

Schreiben vom 19. Dezember 2007

Bestandteil aller bisherigen Planungsvarianten ist ein SB-Markt mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Die „restlichen“ Flächen im Erdgeschoss werden voraussichtlich mit einer Arztpraxis (Orthopädie) und einer Apotheke bestückt. Eine kleine Ladenfläche mit ca. 65 m², steht als Einzelhandelsfläche zur Verfügung (evtl. Bäckerei, Coffee-Shop, o.ä.).

Die Definition „restliche Ladenfläche“ bezieht sich nicht auf eine Agglomeration im Sinne der angedeuteten Definition des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005, da es sich hier lediglich um ca. 864 m² SB-Markt (brutto) und einem kleinen Laden von ca. 65 m² handelt.

Bei dem in Rede stehenden Fall handelt es sich um Größenordnungen, die weit über das geplante Wohn- und Geschäftshaus hinausgehen (8.415 m² + Verwaltungsgebäude mit 1.390 m²).

Das in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch wird den geplanten Standort an der Düsseldorfer Straße mit einbeziehen.

Auf dem Grundstück des Wohn- und Geschäftshauses werden die meisten der notwendigen Stellplätze lt. VV BauONRW (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) nachgewiesen und errichtet.

Darüber hinaus ist außerhalb des Bebauungsplangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite, ein öffentlicher Parkplatz an der Düsseldorfer Straße (zwischen Haus Nr. 94 und Haus Nr. 98) geplant, auf dem die fehlenden privaten Stellplätze abgelöst werden. Somit kann die zur Zeit noch unbefriedigende Stellplatzproblematik am Deutschen Eck erheblich verbessert werden.

Die angesprochene Teilbaumaßnahme greift die durch die Umwidmung der Düsseldorfer Straße vormals B 9 zur L 137 notwendigen Baumaßnahmen der Oberfläche der Ortsdurchfahrt auf, welche auf das Bauvorhaben keinen direkten Einfluss haben.

Schreiben vom 18. Dezember 2007

Gesundheitsfürsorge

Der aufgeführte Punkt wird im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen festgesetzt und/oder Hinweise formuliert. Hierbei werden alle erstellten Gutachten den Behörden zur Kenntnis gestellt.

Wasserwirtschaft

Der aufgeführte Punkt wird im Bodengutachten berücksichtigt. Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Grundwasserstand sowie zum Bodenschutz festgesetzt und/oder Hinweise formuliert. Hierbei werden alle erstellten Gutachten den Behörden zur Kenntnis zugestellt.

Bodenschutz

Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 16. August 2007 beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) durchzuführen. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 289 lag in der Zeit vom 5. November 2007 bis einschließlich 19. November 2007 öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. November 2007 zur Äußerung aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, der als Anlage1 in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlagen 2 bis 5 in Kopie beigefügten Äußerungen mit Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden.

Lösung:

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

Dieter S p i n d l e r