

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/291/2012 vom 23. Februar 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	29.02.2012
Rat	29.03.2012

Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg / Römerstraße

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

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg / Römerstraße hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Altlasten / Verkehr) gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 10. Januar 2012 bis einschließlich 24. Januar 2012 erneut öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.

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

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>
<p>Einwender Nr. 1</p> <p>Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahn- Niederlassung Krefeld</p> <p>Schreiben vom 17.01.2012</p>	<p>Ich verweise nochmals auf die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), wonach die in den bereits übersandten „Allgemeinen Forderungen“ dokumentierten Belange der Straßenbauverwaltung zu berücksichtigen sind. In der übersandten Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Baugrenze nun - wie von hier gefordert - auf 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 52 zurückgenommen.</p> <p>Hier möchte ich jedoch darauf hinweisen, dass es sich um die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG handelt, nicht gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Ich bitte dies in der Legende des Bebauungsplanes zu ändern.</p> <p>Ebenfalls bitte ich die textlichen Festsetzungen unter Punkt C 2 wie folgt zu ändern: „In den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 40 m breiten Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG vom 06.08.53 (BGBl. I, S. 903) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.07 (BGBl. I, S. 1206) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Gemäß § 9 (6) FStrG gilt dies auch für Anlagen der Außenwerbung.“</p> <p>In der übersandten Stellungnahme verweisen Sie auf § 9 Abs. 7 FStrG, wonach die Absätze 1 bis 5 nicht gelten, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 des Baugesetzbuches), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.</p> <p>Die Mitwirkung geht über die bloße Beteiligung hinaus. Sie soll dazu dienen sicherzustellen, dass das gesetzliche Bauverbot durch eine gemeindliche Norm ersetzt wird, die vorhersehbare Konflikte bereits einvernehmlich regelt. Dies setzt voraus, dass der Träger der Straßenbaulast die Festsetzungen des B-Plans in der Sache beeinflusst und dem vom Plangeber gefundenen Ergebnis zustimmt, zumindest aber nicht widerspricht. „Mitwirkung“ bedeutet daher, dass die gesetzgeberische Zielsetzung der Anbauverbote und Beschränkungen schon generell berücksichtigt sind.</p> <p>Im Rahmen dieser Mitwirkung wird seitens der Straßenbauverwaltung auf die Berücksichtigung der 40-m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG hingewiesen. Gemäß § 9 (8) FStrG kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen</p>	<p>In der Legende des Bebauungsplanes wird die entsprechende Absatzbezeichnung des § 9 FStrG redaktionell geändert. Ebenso wird die zutreffende Absatznummer bei der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt C 2. redaktionell geändert.</p> <p>Am Wort “Zustimmung” anstatt “Genehmigung” - wie vom Einwender vorgeschlagen - wird entsprechend des Wortlautes des Gesetzestextes festgehalten: § 9 Abs 2 FStrG: “(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn”.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der redaktionellen Änderungen in den nachrichtlichen Übernahmen wird eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p>

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	
	<p>werden. Auf die Geschossigkeit der Gebäude und die damit verbundene Auswirkung auf die Bundesautobahn kommt es hierbei nicht an. Die Einhaltung der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG soll in erster Linie sicherstellen, dass diese Zone frei von jeglichen (zusätzlichen) Hochbauten bleibt, um einen eventuellen Ausbau der Bundesautobahn nicht zu gefährden.</p>		
<p>Einwender Nr. 2 Handwerkskammer Düsseldorf Schreiben vom 24.01.2012</p>	<p>Wir nehmen sowohl Bezug auf Ihre Antwort auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung als auch unsere ausführliche Rücksprache mit Ihrer Stadtplanung und teilen Ihnen mit, dass die jetzt vorliegenden Festsetzungen die von uns zu vertretenden Belange in dem Ihnen als Plangeber möglichen Umfang berücksichtigen. Das trifft sowohl auf die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels als auch die nachvollziehbare Gliederung des Plangebiets nach dem Abstandserlass zu. Letztere sichert u.E. auch dem ansässigen Kfz-Servicebetrieb eine vertretbare, der vorhandenen Umgehungsbebauung angepasste planerische Standortsicherheit. Wir bedauern allerdings, dass die planerische Absicherung der vorhandenen und genehmigten Gewerbeaufbauten innerhalb der 40-Meter-Zone parallel zum Fahrbahnrand wegen des fortgeltenden Anspruchs der Fachplanungsinstanz, bauliche und nutzungsmäßige Veränderungen innerhalb der genannten Zone auch künftig nur nach Einzelfallprüfung und -entscheidung zu genehmigen, nicht durchzusetzen war.</p>	<p>Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb Straßen NRW fordert die Zurücknahme der Baugrenze auf 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 52 ein, um einen eventuellen Ausbau der Bundesautobahn nicht zu gefährden.</p>	

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	
<p>Einwender Nr. 3</p> <p>Lenz und Johlen Rechtsanwälte</p> <p>Schreiben vom 24.01.2012</p>	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit möchten wir namens und kraft der bereits eingereichten Vollmacht der Firma Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin des Grundstücks Hessenweg im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes folgende Einwendungen erheben:</p> <p>Entsprechend der Einwendung des Landesbetrieb Straßenbau NRW im Schreiben vom 30.05.2011 ist der Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes dahingehend geändert worden, dass die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur eine Bebauung im Abstand von 40 m zum äußeren Rand der Bundesautobahn A 52 zulassen.</p> <p>Wir bitten diese Festsetzung zu überdenken, da diese abwägungsfehlerhaft sein dürfte.</p> <p>Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanentwurfes hatte Baugrenzen zum Inhalt, die sich auch an den vorhandenen Bestandsgebäuden orientierten. Im Bebauungsplanentwurf wurde unter Punkt C der textlichen Festsetzungen „Nachrichtliche Übernahmen“ Nr. 2 auf die Anbauverbotszone des § 9 FernStrG hingewiesen. Allein diese Regelung ist sachgerecht, weil nur die Festsetzung von Baugrenzen innerhalb der Anbaubeschränkungszonen noch kein Baurecht schafft, es vielmehr bei der in § 9 vorgesehenen Möglichkeit verbleibt, im Einzelfall Abweichungen von den Bestimmungen des § 9 FernStrG zuzulassen.</p> <p>Wird hingegen die überbaubare Grundstücksfläche wie nunmehr vorgesehen festgesetzt, wären größere Befreiungen - wie z. B. für die Bestandsfiliale erforderlich - nicht mehr zulässig.</p> <p>Die Filiale wird daher auf den Bestandsschutz gesetzt. Dies ist abwägungsfehlerhaft, weil mit der nunmehr vorgesehenen Regelung der Eigentümerin die Möglichkeit der Erteilung von Abweichungen im Sinne von § 9 FernStrG ohne sachlichen Grund genommen wird. Städtebauliche Gründe im Sinne des Planungsrechtes sind insoweit jedenfalls nicht ersichtlich.</p>		<p>Der Stellungnahme wird nicht.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßen NRW fordert die Zurücknahme der Baugrenze auf 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 52 ein, um einen eventuellen Ausbau der Bundesautobahn nicht zu gefährden.</p> <p>Da auch in der zur Zeit noch geltenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 die Baugrenze 40 m zurückliegend festgesetzt ist, ändert sich faktisch nichts an der bislang geltenden Regelung und Genehmigungsgrundlage für die vorhandene Filiale.</p> <p>Es handelt sich bei der Forderung gemäß FStrG um eine Gesetzgebung, Planung oder Nutzungsregelung, die dem Bebauungsplan zeitlich vorausgegangen ist und von ihm nicht verändert werden kann.</p> <p>Hierbei kann eher das Unterlassen einer gebotenen Nachrichtlichen Übernahme im Einzelfall auf einen Abwägungsfehler hindeuten. Ein solcher liegt vor, wenn die Gemeinde die Träger öffentlicher Belange nicht oder unzureichend beteiligt oder die festgesetzten Planungen nicht gebührend berücksichtigt hat.</p> <p>Werden Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften nicht übernommen, so besteht die Gefahr, dass z. B. durch Befreiung Vorhaben zugelassen werden, die den Vollzug der anderen Planung erschweren oder verhindern können. In diesem Falle können Amtshaftungsansprüche des betreffenden Fachplanungsträgers gegenüber der Gemeinde bestehen.</p> <p>Die Frage, ob und inwieweit diese Gefahr durch die vorhandenen Gebäude schon vorliegt, ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Wie in der Vergangenheit werden seitens der Stadt auch in Zukunft diesbezügliche Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB in Aussicht gestellt, sofern die übrigen Festsetzungen</p>

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>
		eingehalten werden.

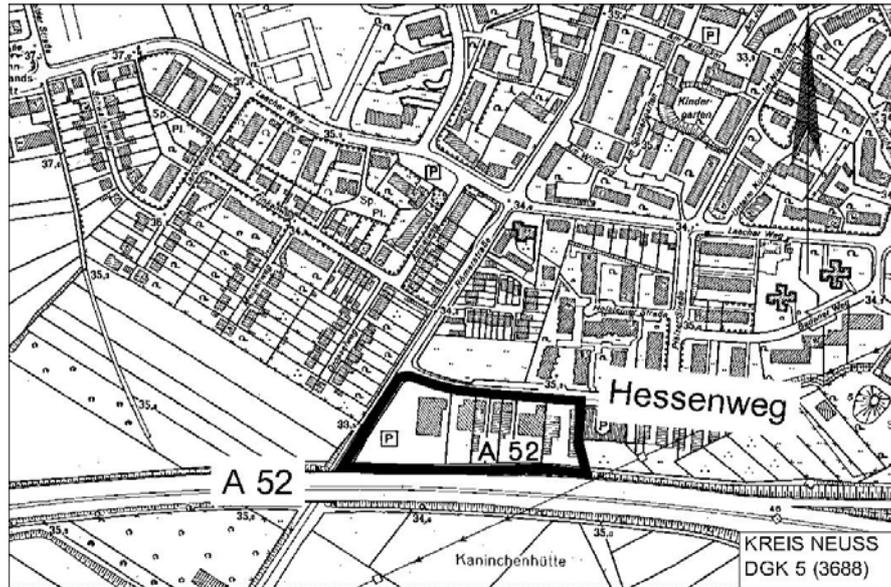
2. _ _ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Römerstraße/Hessenweg, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV.NRW. S. 685).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden durch die südliche Begrenzung des Hessenweges
- Osten durch die östliche Begrenzung des in der
1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Gewerbegebietes
- Süden durch die südliche Begrenzung des in der
1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Gewerbegebietes
- Westen durch die östliche Begrenzung der Römerstraße
und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 22. November 2011 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung und die am 29. Februar 2012 beschlossene Abwägung zur erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen. Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 22. November 2011 und vom 29. Februar 2012 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 außer Kraft.

Alternativen:

Einstellung der Planung mit der Folge, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt an dieser Stelle nicht mehr steuern zu können

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184 hatte in einer ersten Offenlage einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Altlasten, Verkehr) vom 12. Mai 2011 bis einschließlich 14. Juni 2011 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 22. November 2011 auf Grund von Stellungnahmen Änderungen und eine erneute Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184 hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Altlasten / Verkehr) vom 10. Januar 2012 bis einschließlich 24. Januar 2012 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 6. Januar 2012 über die erneute öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der ebenfalls als Anlage in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen. Ferner sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Kopie beigefügt.

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

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

Die Aufstellung des Planes erfolgte im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dessen wurde auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und die Offenlage sowie die erneute Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfallen Beschlüsse über die vorzeitigen Beteiligungen.

Der Satzungsbeschluss erfolgt durch die Berücksichtigung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den zugehörigen Vorlagen und der seinerzeitigen Beschlüsse des Ausschusses für Planung und Liegenschaften. 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.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt:

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen