

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0645/2017 vom 18. August 2017
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	12.09.2017
Rat	28.09.2017

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl**

- 1. Beschluss über Stellungnahmen**
- 2. Beschluss über Änderungen in roter Farbe**
- 3. Beschluss über Änderungen in grüner Farbe**
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

### **1. Beschluss über Stellungnahmen**

Der Rat der Stadt nimmt Kenntnis von den zu dem Bebauungsplan-Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Anregungen und entscheidet hierüber gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage.

### **2. Beschluss über Änderungen in roter Farbe**

Der Rat der Stadt beschließt die Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl in roter Farbe.

Es handelt sich insbesondere um:

- die Festsetzung einer geschlossenen statt einer abweichenden Bauweise
- die Ergänzung des Punktes 9 in den textlichen Festsetzungen („Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen“) um eine Festsetzung zu den Außenwohnbereichen
- die Streichung einer Festsetzung in den textlichen Festsetzungen zur Höhenlage der Geländeoberfläche
- die Ergänzung eines Hinweises zur Anpassung der Höhenlage in den textlichen Festsetzungen

### **3. Beschluss über Änderungen in grüner Farbe**

Der Rat der Stadt beschließt die Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl in grüner Farbe.

Es handelt sich insbesondere um:

- redaktionelle Ergänzungen von Koordinatenpunkten und Radien zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit
- redaktionelle Anpassungen in der Legende zum Bebauungsplan

### **4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Rat der Stadt beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 in Meerbusch-Büderich, Brühl gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV.NRW. S. 966) als Satzung mit der Begründung vom 09.08.2017,

für ein Gebiet, das

- im Westen durch die östliche Grenze der vorhandenen Straße „Moerser Straße“,
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 104, Nr. 105 und Nr. 107,
- im Osten durch die östliche Begrenzungslinie des Verlaufs des Schackumer Baches,

maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 82, soweit er von der 1. Änderung des Bebauungsplans überlagert wird, teilweise außer Kraft.

#### **Alternativen:**

keine

#### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 82 wurde im Jahr 2015 rechtskräftig. Die städtischen Grundstücke im Bereich der Moerser Straße sollten nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen eines Bieterverfahrens an einen Investor veräußert werden. Da in einem ersten Bieterverfahren kein Käufer gefunden werden konnte, wurde 2016 ein zweites Bieterverfahren durchgeführt und zudem der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sollten die überbaubaren Flächen im Plangebiet leicht modifiziert sowie insgesamt ein höherer Anteil an Wohnnutzungen ermöglicht werden und somit die Planung an die veränderten demografischen und politischen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Im vereinfachten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Aufgrund des nur geringen Zeitraums zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplans und dem Aufstellungsbeschluss für seine 1. Änderung wurde von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen. Aus diesem Grund war auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB nicht erforderlich.

Nach dem Abschluss des zweiten Bieterverfahrens Ende 2016 wurden die Planungen des Erstplatzierten im Vergabeverfahren, dessen städtebaulicher Entwurf die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 bildet, im Januar 2017 der interessierten Öffentlichkeit während zwei Veranstaltungen im Technischen Rathaus in Lank und im Verwaltungsgebäude am Dr.-Franz-Schütz-Platz in Büderich vorgestellt, für den Zeitraum einer Woche öffentlich ausgehängt und hier die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gegeben.

Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger zur Planung wurden jedoch nicht vorgebracht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen vom 28. Juni 2017 bis einschließlich zum 28. Juli 2017 gemäß §13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Juni 2017 über die öffentliche Entwurfsauslegung informiert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Entwurfsauslegung.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Einwendung zur Aufnahme einer weiteren Heckenart für die festgesetzte Sichtschutzpflanzung vorgebracht.

Deren Behandlung ist der Anlage 1 dieser Vorlage zu entnehmen.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen und ergänzende Hinweise zum verkehrsbezogenen Immissionschutz und zur Gesundheitsvorsorge, zum Vorkommen von Kampfmitteln, zur Kennzeichnung von Bereichen ohne Zufahrten, zu Sichtdreiecken, zur Ausführungsplanung der Verkehrsflächen, zur Einfriedung von Baugrundstücken, zu vorhandenen Kabeln und Leitungen und zum schalltechnischen Prognosegutachten abgegeben. Deren Behandlung ist der Anlage 1 dieser Vorlage zu entnehmen.

Während der öffentlichen Entwurfsauslegung wurde seitens der Verwaltung die Notwendigkeit für geringfügige Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan erkannt, um für die Änderung des Bebauungsplans die erforderliche Rechtssicherheit gewährleisten zu können.

Hierbei handelte es sich um folgende Änderungen:

1. Die Festsetzung „abweichende Bauweise“ unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen wurde gestrichen und stattdessen eine „geschlossene Bauweise“ festgesetzt.
2. Die Festsetzung zur Höhenlage unter Punkt 12 der textlichen Festsetzungen wurde ersatzlos gestrichen. Stattdessen wurde ein Hinweis dazu in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
3. Die textliche Festsetzung „Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen wurde aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss um eine Festsetzung zu den Außenwohnbereichen im Bereich der Moerser Straße ergänzt.

Diese Änderungen des Bebauungsplanentwurfes berühren nicht die Grundzüge der Planung, insofern konnte gemäß § 4a (3) Satz 4 die Einholung der Stellungnahmen zu den Änderungen auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden.

Der von den Änderungen als zukünftiger Eigentümer im Plangebiet einzig Betroffener (Investorengemeinschaft) wurde schriftlich dazu aufgefordert, der Verwaltung innerhalb einer angemessenen

Frist mitzuteilen, ob Einwendungen gegen die Änderungen bestehen.

Mit den Antwortschreiben vom 27.07.2017 und 03.08.2017 wurde der Verwaltung seitens der Investorengemeinschaft mitgeteilt, dass keine Einwände oder Änderungswünsche zu den mitgeteilten Änderungen bestehen.

Außer den für die Rechtssicherheit der Planung notwendigen Änderungen erfolgten redaktionelle Ergänzungen von Koordinatenpunkten (mit entsprechender Koordinatenliste) und Maßen von Radien zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit sowie redaktionelle Anpassungen in der Legende zum Bebauungsplan. Die Grundzüge der Planung werden auch dadurch nicht berührt, eine erneute Offenlage des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen seiner Vorberatung dem Rat eine vorlagegemäße Beschlussfassung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu empfehlen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

#### **Anlage 1:**

Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl

- A. Behandlung der Stellungnahmen
- B. Liste der Einsprechenden (nicht öffentlich)
- C. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

#### **Anlage 2:**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl

#### **Anlage 3:**

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl

#### **Anlage 4:**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl