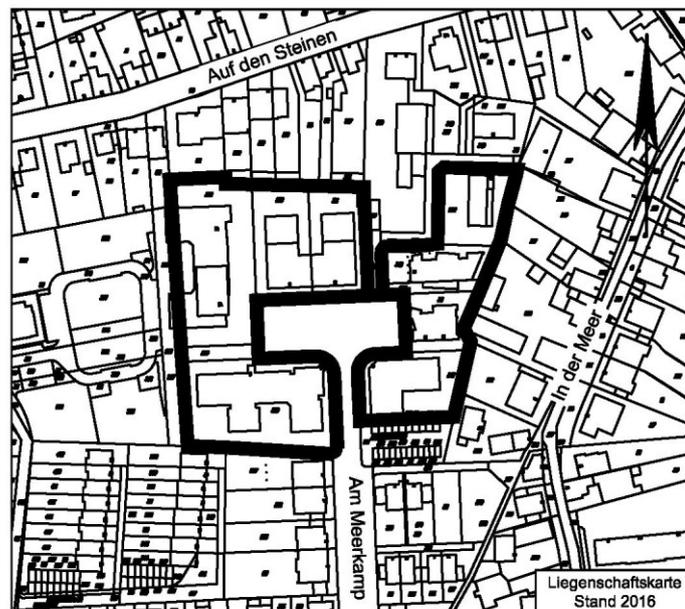


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0727/2017 vom 5. Dezember 2017
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	05.12.2017
Rat	14.12.2017

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und § 13 BauGB



Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) in Verbindung mit §§ 1 (8) und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

für ein Gebiet, das die Grundstücke umfasst, die sich angrenzend an die Wendeanlage „Am Meerkamp“ befinden

und das

- im Westen durch die Ostgrenze der Baugrundstücke an der Straße „Hohegraben weg“
- im Norden durch die Südgrenze der Baugrundstücke an der Straße „Auf den Steinen“
- im Osten durch die Westgrenze der Baugrundstücke an der Straße „In der Meer“ und
- im Süden durch die Nordgrenze der Baugrundstücke an der Straße „Am Meerkamp“ sowie durch die Straßenverkehrsfläche „Am Meerkamp“ begrenzt wird,

maßgebend ist der in der 3. vereinfachten Änderung des Plans Nr. 51 BD dargestellte Geltungsbe-
reich gemäß § 9 (7) BauGB, der Bestandteil dieses Beschlusses ist,

die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD Im Bachgrund aufzustellen,

die vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Sicherung des Gebiets als hochwertigen Büro- und Verwaltungsstandort

Alternativen:

keine

Sachverhalt:

Das Plangebiet umfasst das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) des seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 BD „Im Bachgrund“. Innerhalb des Gewerbegebiets wurden sechs hochwertige Bürogebäude realisiert, die gemeinsam den „Office-Park-Büderich“ bilden. In diesem ist ein fast vollständiger Besatz ohne nennenswerten Leerstand vorhanden. Insgesamt handelt es sich um einen homogenen und qualitativ hochwertigen Dienstleistungsstandort, in dem sich unter anderem IT-, Finanz- und Consulting- sowie Security- und Facility-Managementfirmen angesiedelt haben.

Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aber auch andere Nutzungen zulässig, die nicht zu dem gewünschten städtebaulichen Konzept eines hochwertigen Business-Parks passen. Dies sind unter anderem Spielhallen und Bordelle sowie Einzelhandelsnutzungen. Durch diese würde der Charakter des Gebiets maßgeblich beeinträchtigt und die Qualität des Dienstleistungsstandorts gemindert werden.

Aber auch andere bisher zulässige Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe oder Boarding-Häuser, die eine sinnvolle Ergänzung eines Bürostandorts sein können, sind an dieser Stelle konzeptionell nicht gewünscht.

Diese Nutzungen bieten bei einem vergleichsweise starken Publikumsverkehr nur eine geringe Zahl an Arbeitsplätzen an. Ziel ist es jedoch mit dem „Office-Park-Büderich“ aufgrund der zentralen und auch eingebetteten Lage in Wohngebiete, Dienstleistungsarbeitsplätze zu schaffen, um dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung zu tragen.

Die Vielzahl an wohnungsnahen Arbeitsplätzen soll durch den Ausschluss einiger bisher zulässiger Nutzungen somit dauerhaft gesichert werden. Zudem sind die dann zukünftig nicht mehr zulässigen Nutzungen, wie Hotel, Einzelhandel oder Gastronomie im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet entlang der Düsseldorfer Straße und im fußläufig erreichbaren Ortsteilzentrum vorhanden bzw. zulässig.

Insgesamt soll der Bürostandort in seiner derzeitigen Qualität erhalten bleiben und diese durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Aus diesem Grund sollen zukünftig im Wesentlichen nur die gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zulässig sein.

Finanzielle Auswirkung:

Durch den Beschluss entstehen keine direkten Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:
Geltungsbereich