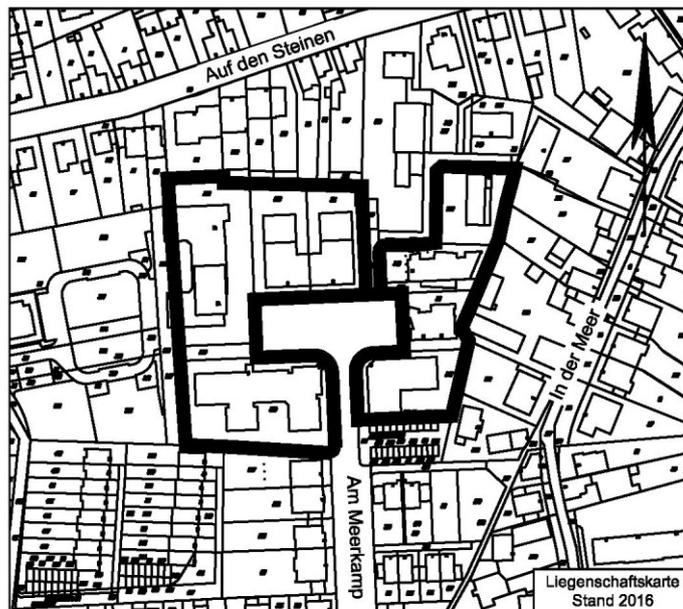


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0777/2018 vom 10. September 2018
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	18.09.2018

**3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund
Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB**



Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund einschließlich der Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB zu.

Alternativen:

Keine

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2017 die Aufstellung der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund für einen Teilbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Das Plangebiet umfasst das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) des seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 BD „Im Bachgrund“ sowie dessen seit 1992 rechtskräftige 3. Änderung. 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, 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 Verwaltungsgelände“ zulässig sein.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung soll nun offengelegt werden.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4 a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Geltungsbereich der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund (Entwurf)

Anlage 2:

Textliche Festsetzungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund (Entwurf)

Anlage 3:

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund (Entwurf)