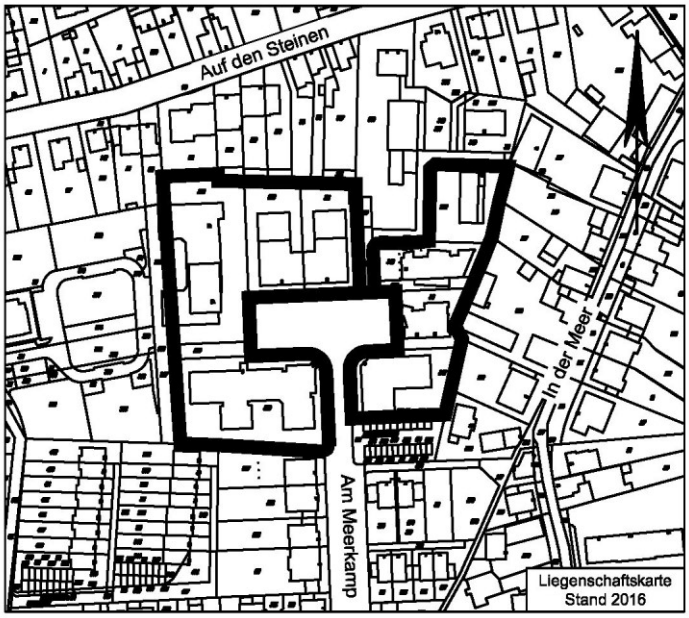
Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0890/2019 vom 22. Januar 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	07.02.2019 21.02.2019

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, "Im Bachgrund"
1. Beschluss über Stellungnahmen
2. 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 Entwurf der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Anregungen und entscheidet hierüber gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage.

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt beschließt die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD in Meerbusch Büderich, Im Bachgrund gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der GO für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) als Satzung mit der Begründung vom 10.01.2019,

für ein Gebiet, 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 Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten der Bebauungsplan Nr. 51 BD und die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD), soweit sie von der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans überlagert werden, teilweise außer Kraft.

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 rechtkräftige 3. Änderung.

Innerhalb des Gewerbegebiets wurden sechs hochwertige Bürogebäude realisiert, die gemeinsam den „Office–Park–Büderich" bilden. In diesem ist ein fast vollständiger Besatz mit weniger als 20% 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 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 generieren bei einem vergleichsweise starken Publikumsverkehr nur eine geringe Zahl an Arbeitsplätzen. Ziel ist es jedoch mit dem „Office-Park-Büderich" aufgrund der zentralen und auch eingebetteten Lage in Wohngebiete, möglichst viele Dienstleistungsarbeitsplätze zu schaffen, um dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege" Rechnung zu tragen.

Die Optimierung der Anzahl 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 bereits 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.

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 51 BD Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund hat einschließlich der Begründung vom 29. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Wesentliche umweltbezogene Informationen lagen nicht vor. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.Oktober 2018 über die öffentliche Entwurfsauslegung informiert. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Entwurfsauslegung.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Einwendungen zu den geplanten Nutzungsmöglichkeiten, zu den derzeitigen Nutzungen und zur Gebietsfestsetzung gemacht.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zur gesamtwirtschaftlichen Sichtweise gegeben.

Die Behandlung der Stellungnahmen ist Anlage 1 dieser Vorlage zu entnehmen.

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 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch Büderich, Im Bachgrund

Anlage 2:
3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund

Anlage 3:
Textliche Festsetzungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund

Anlage 4:
Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund

Anlage 5:
Information über Einwender 1 (nicht öffentlich)