

# Behandlung der

# Stellungnahmen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

und

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 4 (2) BauGB

zum Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD in  
Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund

Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
zum Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD in Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund

| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einwender 1, Schreiben vom 28.11.2018</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit zeigen wir an, dass wir auch in dieser Angelegenheit die [REDACTED], vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Die [REDACTED] ist Eigentümerin des zweigeschossigen Bürogebäudes Am Meerkamp 20 in Meerbusch Büderich (Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstück 242). Im Namen und im Auftrage unserer Mandantin erheben wir gegen die vorliegende Planung</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen.</p> <p>Die Nutzungsmöglichkeiten für das Objekt im festgesetzten Gewerbegebiet werden mit der vorgesehenen Beschränkung auf ein Geschäfts-, Büro- sowie Verwaltungsgebäude sowie als Anlage für gesundheitliche Zwecke massiv beeinträchtigt, was einen wirtschaftlich unzumutbaren Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der [REDACTED] darstellt.</p> <p>Zugrunde liegt der Änderungsplanung die Annahme, im „Office-Park Büderich“ sei „ein fast vollständiger Besatz ohne nennenswerten Leerstand vorhanden“. Das trifft nicht zu. Der Office-Park verfügt nach eigenen Angaben über eine Gesamtbürofläche von rund 10.000 m². Davon stehen zur</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten wie u.a. Lagerhäuser, Bordelle und bordellartige Einrichtungen, Tankstellen, Einzelhandel, Beherbergungsbetrieben, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten in dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) hat das Ziel, die Qualität des Standorts zu erhalten. Es gilt Trading-Down Effekten vorzubeugen und wohnortnahe Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sollen keine Mehrverkehre durch Kundenströme erzeugt werden, um die umliegenden Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Die weiterhin gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO Anlagen für gesundheitliche Zwecke werfen gesamtwirtschaftlich keine Konflikte.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zeit knapp 3000 m<sup>2</sup> leer. Dass sich das ändert, ist mangels Nachfrage, die unsere Mandantin seit geraumer Zeit feststellen muss, unwahrscheinlich; im Gegenteil ist davon auszugehen, dass der Leerstand insgesamt weiter steigt und alternative Nutzungen für die Vermieter vor Ort infolge der in Rede stehenden Änderungsplanung nicht bzw. nur erheblich eingeschränkt möglich sind, befürchten lässt. Daran kann kein städtebauliches Interesse bestehen. Dem ausweislich der Planbegründung verfolgten städtebaulichen Ziel, den Bürostandort in seiner jetzigen „Qualität“ („etablierter Dienstleistungsstandort“) zu erhalten und zu sichern, fehlt bei nüchterner Betrachtung eine tragfähige Grundlage.</p> <p>Angeregt wird, das Plangebiet grundlegender zu überplanen und die GE-Festsetzung durch eine MI-Festsetzung zu ersetzen, die auch eine Wohnnutzung gestattet, die sich in die Umgebungsbebauung gut einfügen würde. Dadurch würde die Bandbreite der Nutzung der einzelnen Objekte deutlich erweitert.</p> | <p>te auf, wie es auch der Stellungnahme der IHK zu entnehmen ist. Daher kann den Bedenken nicht gefolgt werden.</p> <p>Entgegen der Aussage, es stünden 3.000 m<sup>2</sup> leer, ergibt sich nach Recherche nur ein Leerstand von ca. 1.700 m<sup>2</sup>, also unter 20% der „Office-Park“-Gesamtbürofläche, davon ca. 900 m<sup>2</sup> im Objekt des Einwenders. Von strukturellem Leerstand und Unwirtschaftlichkeit ist nicht auszugehen.</p> <p>Der sich durch die Festsetzungen ergebende Rahmen an Nutzungsmöglichkeiten spiegelt die bereits etablierten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets wieder. Ausgeschlossen werden Nutzungsformen, die dem Charakter und der zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebiets nicht zuträglich wären. Es gilt die Qualität des Standortes und die in der Konzeption des „Office Parks“ klar ersichtliche Orientierung und Spezialisierung zu sichern.</p> <p>Der Anregung, das Gewerbegebiet durch ein Mischgebiet zu ersetzen wird nicht gefolgt, da die Etablierung von Wohnnutzung dem städtebaulichen Ziel der Sicherung des Bürostandorts entgegensteht. Weil die Wohnnutzung im Umfeld des Office-Parks bereits dominiert, soll hier gezielt die Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsplätze im Fokus stehen. Zudem sollen an diesem Standort keine erheblichen Mehrverkehre erzeugt werden, um die schützenswerten angrenzenden Wohngebiete nicht zusätzlich zu belasten.</p> |
| <p><b>Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 02.11.2018</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Sehr geehrte Frau Wilms,</p> <p>mit Ihrem Schreiben vom 29. Oktober 2018 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.</p> <p>Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stel-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

