

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/486/2012 vom 10. Januar 2013
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	05.02.2013

Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl;

1. Zustimmung zum Gestaltungsplan und Rechtsplan-Vorentwurf

2. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

3. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Beschlussvorschlag:

1. Zustimmung zum Gestaltungsplan und Rechtsplan-Vorentwurf

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Gestaltungsplan und dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl in der Fassung vom 22. Januar 2013 zu.

2. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, auf der Grundlage des Gestaltungsplanes und des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 22. Januar 2013 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) gemäß den allgemeinen Richtlinien durchzuführen.

3. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

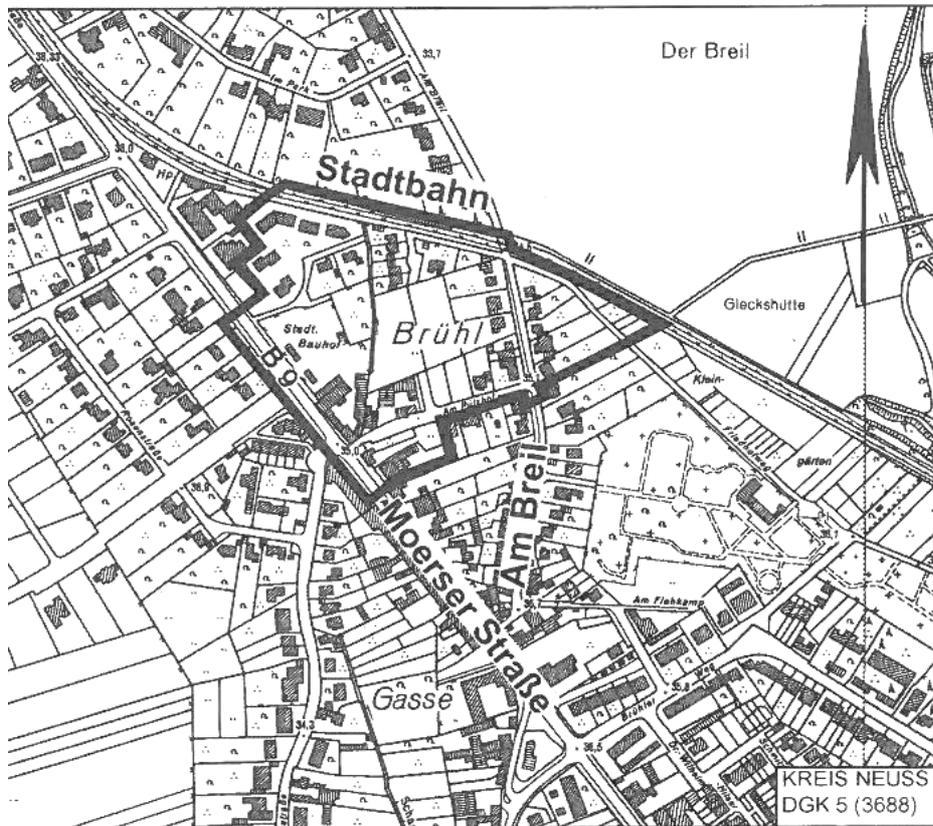
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt ändert seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl vom 24. Mai 2007 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst nunmehr

- das Flurstück 502 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich im Bereich der Stadtbahntrasse
- die Flurstücke 74 bis 78, 79 bis 83, 86, 91, 103 bis 107, 109, 110, 169, 170, 173, 174, 209, 227, 228, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 284, 285, 305 bis 308, 310, 312, 318, 319, 450, 451, 461 bis 464, 504, 506 bis 509, 521, 522 und 524 der Flur 4 der Gemarkung Büderich
- die Flurstücke 3, 56, 57, 63, 87, 199 tlw., 222, 229, 230, 232, 239, 242, 262 und 263 der Flur 5 der Gemarkung Büderich,

- die Flurstücke 523 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büberich sowie die Flurstücke 23 tlw. und 261 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Büberich im Bereich der Moerser Straße und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 83 B, Nr. 168 sowie der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof“ außer Kraft.

Alternativen:

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden mögliche Varianten oder Alternativen diskutiert. Auf Grund des besonderen Zuschnittes des Plangebietes wurden die Varianten ausschließlich auf die Erschließung der Grundstücke, Erschließungswege sowie auf das Maß der baulichen Nutzung bezogen.

Bezüglich der Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sowie auf Natur und Landschaft sind diese alle gleich zu bewerten.

Das geplante Wohngebiet entsteht im Bereich bestehender Bebauung und wird nicht in die freie Landschaft gebaut (Wiedernutzungspotenzial). Ferner werden durch die vorgesehene Bebauung keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen in Anspruch genommen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat am 16. Dezember 1971 für den „Bereich des Bauhofes Büberich, Moerser Straße 125“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Ein Planungsziel wurde seinerzeit nicht beschlossen und geht aus den Akten, z. B. der Niederschrift über die Sitzung des damaligen Planungsausschusses vom 2. Dezember 1971 nicht hervor.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 6. Dezember 1984 wurde ein Antrag einer Eigentümergemeinschaft auf Fortführung des Verfahrens einstimmig abgelehnt, „da einerseits eine abschließende Entscheidung über die Verkehrskonzeption (Umgehungsstraße) für den Stadtteil Büberich noch nicht getroffen worden ist und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier nur über einen Bebauungsplan zu erzielen ist.“

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1998 hat u. a. Trassenvarianten für eine (Ost-) Umgehung von Büberich untersucht und stellte als „Planfall P 2.0“ einen Trassenverlauf über das Bauhofgelände mit Anschluss an die Moerser Straße/B 9 gegenüber der Einmündung Hildegundisallee dar.

Wegen erheblicher baulicher und sicherheitstechnischer Mängel sowie unzureichender Arbeitsstätten und Lagerflächen und damit verbundener Probleme bei den Arbeitsabläufen, wie sie der Bau- und Umweltausschuss am 24. April 2007 feststellen konnte, wurde ein neuer Bauhof in das Gewerbegebiet „Bundenrott“ im Siedlungsgebiet „Am Strümper Busch“ verlagert.

Es stellte sich somit wiederholt die Frage nach der Folgenutzung für die dann aufgegebenen Fläche:

- Ein „Liegenlassen“ der Fläche und ihre Entwicklung zu einer Brache waren städtebaulich nicht zu vertreten.
- Eine Flächensicherung für eine Umgehungsstraße hätte – neben Lärmschutzanlagen für die vorhandene Wohnbebauung – den nahezu einzigen Planinhalt dargestellt. Ein neues Wohngebiet wäre – wenn überhaupt – nur in Form geringster Arrondierungen des Bestandes möglich gewesen.
- Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept -StEK 2010- und den umgebenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes -FNP- wurde die Ausweisung einer Wohnnutzung favorisiert.
- Ebenso wurde die Einbeziehung von Grundstücken in den Bebauungsplan über die des Bauhofes hinaus, da einige Grundstücke in Privatbesitz brach liegen und ohne Bebauungsplan keiner städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden können, beschlossen.
- Die Notwendigkeit einer Einbeziehung ergab sich auch aus lärmschutztechnischen Gründen, insbesondere gegenüber den Emissionen der Stadtbahn.

Der Rat der Stadt hat am 24. Mai 2007 den Aufstellungsbeschluss von 1971 aufgehoben und die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, aufgestellt wird.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Grundflächen für die Nachverdichtung nur ca. 11.000 m² beträgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Damit liegen alle Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB vor.

Eine (rechtlich nicht geforderte) erste Öffentlichkeitsbeteiligung i. S. v. § 3 (1) BauGB sollte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung mit der anschließenden Planauslegung durchgeführt werden.

Die Verwaltung hat einen Gestaltungsplan und einen Vorentwurf erarbeitet, der in der Sitzung vorgestellt wird und auf dessen Grundlage eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden kann.

Zwischenzeitliche Grundstückszusammenführungen haben Flurstücksnummern verändert. Durch die Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig ergänzt, so dass der Aufstellungsbeschluss daran angepasst werden muss.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt 2013.

Die geschätzten Kosten für die Realisierung des neuen Wohnquartiers werden im weiteren Verfahren ermittelt und zur Offenlage in der Begründung dargelegt.

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter