

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/644/2013 vom 26. September 2013
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	15.10.2013

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße
„Löwenburg“,
Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“, hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 1. Juli 2013 bis einschließlich 1. August 2013 öffentlich ausgelegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung war somit nicht erforderlich.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Einwender 1

Schreiben vom 01.08.2013

Der Stellungnahme / den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (VB 17) wird in Folge des Wegzugs öffentlicher Verwaltungsdienststellen ein brach gefallenes Grundstück einer veträglichen Nutzung zugeführt, die Wohnraum in unmittelbarer Ortskernlage schafft. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl -GRZ- auf 0,5 festgesetzt, womit der mögliche Höchstwert nach § 17 BauNVO um 0,1 überschritten wird. Diese Überschreitung wird damit begründet, dass die Lage des Vorhabens im direkten Umfeld des Ortsmittelpunktes mit seiner Infrastruktur und der guten Erreichbarkeit für eine insbesondere altengerechte Klientel von Bedeutung ist. Die Innenverdichtung orientiert sich an einem durch Wettbewerb ermittelten und daraus präferierten Entwurf, der städtebaulich gewollt und vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Das Gelände des ehemaligen Verwaltungsstandortes weist im Übrigen überwiegend versiegelte Flächen auf.
- Eine Auflockerung der Bebauung durch den Verzicht auf die sog. Stadtvilla C entspricht nicht dem definierten und vom Rat der Stadt beschlossenen Planungsziel einer städtebaulich vertretbaren, verdichteten Bebauung mit Wohnformen für die angestrebte Bevölkerungsgruppe. Das Planungsziel einer verdichteten Wohnbebauung in bislang unbeplanten Innenbereichen hat der

Rat der Stadt zwischenzeitlich auch für die Blockinnenbereiche westlich und östlich des vorliegenden Bebauungsplangebietes durch seinen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 301 dokumentiert.

- Die architektonische Gestaltung der Stadtvillen, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften gut geheißen und einstimmig zur Offenlage beschlossen. Die zeitgemäße II- bis III-geschossige Architektur mit Flachdächern und allseitig zurückspringenden Staffelgeschossen wirkt weniger massiv als Gebäude mit gleicher Vollgeschossigkeit und z. B. Satteldächern mit größeren Firsthöhen.
- An zwei getrennten Tiefgaragen muss festgehalten werden, da ein privates Bauwerk – die Tiefgarage – eine öffentliche Straße nicht unterbauen soll. Die Anzahl und Lage der oberirdisch geplanten Stellplätze ist städtebaulich geordnet und mit der geplanten Wohnnutzung ebenso vereinbar wie die öffentlichen, vorwiegend Besuchern des Gebiets dienenden Parkplätze. Die Verlegung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an die Gonellastraße würde eine weitere befahrbare Öffnung in der Fassadenabwicklung darstellen und neben der Einmündung der Planstraße eine unnötige, zusätzliche Fahrzeugquerung des Gehweges bedeuten.
- Der Verzicht auf eine Umweltprüfung begründet sich mit dem Verfahren nach § 13a BauGB, bei dem diese entbehrlich ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB liegen vor: Der Plan dient eindeutig der Innenentwicklung und die überbaubare Grundstücksfläche liegt mit rund 3500 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20000 m². Auch ermöglicht der Plan keine Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsstudie durchzuführen wäre.
Das entbindet nicht von der Pflicht, Umweltbelange zu erkennen und zu würdigen. Dementsprechend wurden ein Artenschutzgutachten sowie ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse liegen vor und sind in die Planung mit eingeflossen. Die Gutachten lagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB mit aus und konnten von der interessierten Bürgerschaft eingesehen werden.
Die in Rede stehende heutige Bodenversiegelung besteht aus dem Gebäude Gonellastraße 34 „Villa Löwenburg“, dem Nachbarhaus Gonellastraße 32, den eingeschossigen Pavillons und Garagen im hinteren Grundstücksbereich sowie einer mittig liegenden befahrbaren gepflasterten Fläche, die mit etwa 2.300 m² die gleiche Größe aufweist, wie die versiegelten Flächen des Planentwurfs. In diesem wird jedoch – anders als bei der heutigen Hofbefestigung – die private Zuwegung in Sickerpflaste ausgeführt.
- Die in der Begründung erwähnten Grünflächen werden durch die privaten Spielplätze, die Gartenbereiche, die die Stadtvillen umgeben, sowie die Baumstandorte in Verbindung mit 14 öffentlichen Parkplätzen, die sich an der Gonellastraße sowie entlang der inneren Erschließungsstraße befinden, gebildet.
- Weshalb die Art der Nutzungsänderung – öffentliche Verwaltung zu (seniorengerechter) Wohnbebauung – eine „verhältnismäßig hohe Fluktuation von Nachbarn“ bedingt, ist nicht nachvollziehbar. Wer zu den späteren Bewohnern zählen wird, ist nicht vorbestimmt. In der stattgefundenen Öffentlichkeitsversammlung nach § 3 (1) BauGB hat der Vorhabenträger erläutert, dass jeder Kaufinteressent willkommen ist und dass die „Altengerechtigkeit von Wohnungen“ vor allem bedeute, dass Wohnungen barrierefrei erreichbar seien und ausreichende Bewegungsflächen in den Räumlichkeiten (z. B. bei Nasszellen) vorgehalten würden. Die neue Bebauung zielt nicht auf ein Altenheim oder Pflegeheim, deren Bewohner altersbedingt häufigen Wechsel verursachen.
- Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken ist nicht gegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung / Stadtverwaltung“ dar. Das Grundstück ist zu großen Teilen versiegelt und alles andere als ein grüner Gartenbereich. Die dennoch vorhandene Vegetation war durch die ehemalige Nutzung „Verwaltungsstellen der Stadt Meerbusch“ einer nicht unerheblichen Belastung ausgesetzt. Eine Zerstörung der ungestörten Gartenidylle kann nicht nachvollzogen

werden, insbesondere im Hinblick auf das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 beschlossenen Planungsziel. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch die Villen B und C mit Staffelgeschossen und Dachterrassen, wird als zumutbar betrachtet, wobei anzumerken ist, dass der Abstand des nächstliegenden geplanten Gebäudes (Villa C) zur Rückseite des Hauses des Einwenders etwa 21 m beträgt. Auch bietet eine rückwärtige Grenzbebauung auf dem Einwendergrundstück noch einen eigenen Sichtschutz auf die Terrasse des Einwenders.

Auch wenn keine Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich besteht, sind fünf Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt. Desweiteren gewährleisten die Pflanzung von Hecken, das Anlegen von Wohnungsgärten sowie zwei Grünbereiche mit Spielgeräten einen Anteil an Grünelementen.

- Für Baumbestand auf fremden Anliegergrundstücken, die durch den Baustellenbetrieb des Vorhabens möglicherweise gefährdet sein können, gilt das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW). Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist daher nicht notwendig.
- Im Artenschutzgutachten wird auf der Seite 5 der Vegetationsbestand wie folgt beschrieben:

Spuren regelmäßiger Unterhaltung des Grundstücks sind erkennbar, so dass die Vegetation keinen verwilderten und somit i. d. R. naturnäheren Eindruck macht.

Dies ist ein wichtiges Bewertungskriterium hinsichtlich einer möglichen Kompensation. Aus ökologischer Sicht kann lediglich der Amberbaum im Eingangsbereich als erhaltenswert betrachtet werden. Nach Abwägung mit dem definierten Planungsziel wird der Erhalt u. a. auch dieses Baumes zurückgestellt, da keines der Gehölze ortsbildprägende und somit städtebaulich begründbare erhaltenswerte Wirkung hat.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung kommt auf Seite 18 zu dem Ergebnis, dass weder Tiere verletzt oder getötet, noch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Weiterhin werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Auch wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen werden nicht aus der Natur entnommen; sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt erhalten. Für die streng geschützten Arten kommt es nicht zu einer Zerstörung eines evtl. nicht ersetzbaren Biotops.

- Das Lärmschutzgutachten berücksichtigt die von der Planung des VB 17 erzeugten Verkehrsbebewegungen sowie die Verkehre, die durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 301 - Fronhofstraße/Gonellastraße - ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können. Anlieferverkehre werden erfahrungsgemäß nicht mit eingerechnet, da sie nur geringe Auswirkungen auf das Ergebnis haben. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 von Tag/Nacht 55/45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur an der geplanten Straßenrandbebauung der Gonellastraße überschritten werden. Dort, wo Überschreitungen auftreten, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die neu entstehende Nachbarschaft und die überwiegend als ansprechend empfundene Architektur haben eher einen positiven Aspekt auf den „Wohlfühlfaktor“ und erzielen in der Regel eine Wertsteigerung auch angrenzender Grundstücke. Durch das Bauvorhaben kann kein Wertverlust des Einwendergrundstücks erkannt werden.

- Welcher Art die „relevanten Zusatzbelastungen“ durch die geplante „wohntensive Nutzung“ des Grundstücks zu prognostizieren sein sollen, ist nicht näher erläutert. Potenzielle rechtlich relevante Belastungen – hier Lärm – wurden untersucht (s. o.). Der Begriff „wohntensive Nutzung“ soll wohl im Sinne von verdichteter Bebauung gemeint sein. Durch die geplante Bebauung entsteht zusätzlicher Wohnraum, wie in allen anderen verdichteten Ortskernnahen Bereichen.
- Ein „Warenlieferungsverkehr“ dürfte nur als Baustellenverkehr bei der Errichtung der Gebäude und Anlagen zum Tragen kommen. Er ist hinzunehmen.
Da die Tiefgaragen insgesamt lediglich 29 Stellplätze aufweisen und diese nicht zur gleichen Zeit

frequentiert werden, wird eine unzumutbare Lärmbelastung durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeugen verneint. Die Fahrbewegungen sind gutachterlich erfasst und schalltechnisch bewertet worden. Der Abstand der Ein- und Ausfahrt der größeren Tiefgarage beträgt etwa 50 m zur Hausrückseite des Einwenders und relativiert die in Rede stehende subjektiv erwartete Lärmbelastung.

- Die Aussagen des Gutachters zum Dachdeckerbetrieb erfolgten nach örtlicher Feststellung und den vorgefundenen Geräuschquellen. Ob und in wie weit frühmorgendliche Betriebsabläufe abweichend von Betriebsgenehmigungen möglicherweise zu Störungen nicht nur der geplanten, sondern auch der vorhandenen Nachbarschaft führt, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Eine Einschränkung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das geplante Bauvorhaben ist jedenfalls nicht erkennbar.
- Der Grenzabstand, hier insbesondere der Villa C, wurde vom Vorhabenträger – gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung NRW – an Hand einer Berechnung zu den Abstandsflächen vorgelegt und wird im späteren Baugenehmigungsverfahren auf deren Einhaltung hin geprüft. Da – bis auf Ausnahmen an den Seiten der geplanten Gebäude an der Gonellastraße – keine Baulinien, sondern Baugrenzen festgesetzt sind und die Satzung der Stadt Meerbusch über verminderbare Abstandsflächen im Ortskern von Lank-Latum nicht zur Anwendung kommen kann, ist die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gewährleistet.
- Der Vorwurf der Gewinnmaximierung wird zurückgewiesen. Das Vorhaben entspricht dem städtebaulich gewollten – weil als notwendig erkannten – Planungsziel der Innenbereichsverdichtung. Durch den mit dem Bebauungsplan verbundenen Vorhaben- und Erschließungsplan und der darin festgelegten Architektur wird zudem der Notwendigkeit eines harmonischen und zeitgemäßen Stadtbildes Rechnung getragen.

2. Einwender 2

Schreiben vom 28.01.2013

Der Stellungnahme / dem Widerspruch wird zum vorliegenden Bebauungsplan nicht gefolgt.

Begründung:

Dem Einwand wurde mit dem vom Rat der Stadt am 21. März 2013 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, Fronhofstraße / Gonellastraße gefolgt. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung, der zeitnah entwickelt werden soll, unterstützt den Gedanken der „Stadt der kurzen Wege“, auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und seine Auswirkungen auf die Bevölkerung im Meerbuscher Wohnstandort Lank-Latum.

3. Einwender 3

Schreiben vom 22.07.2013/25.08.2013

Der Stellungnahme / dem Einspruch wird nicht gefolgt.

Begründung:

1. Der Rechtsplanentwurf, der zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung sowie den Gutachten und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für einen Monat öffentlich ausgelegt hat, berücksichtigt sehr wohl die Äußerungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die am frühzeitigen Bauleitplanverfahren beteiligt waren. Sämtliche eingegangenen Einwände zum Bebauungsplan-Vorentwurf hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt -APL- am 5. Februar 2013 geprüft, darüber beraten und einen Beschluss gefasst. Der entsprechende Auszug aus der Niederschrift über die o. g. Sitzung wurde dem Einwender mit Schreiben vom 19. Juni 2013 zugestellt. Der Abwägungsprozess berücksichtigt demnach alle Einwendungen unter dem Aspekt des definierten Planungszieles, nämlich der Errichtung von dringend benötigtem, altengerechtem Wohnraum in Zentrumsnähe; dies unter Inanspruchnahme eines städtebaulich minder genutzten (städtischen) Grundstücks.
2. Der Rat der Stadt und seine Ausschüsse sind die gewählten Repräsentanten der Bürgerinnen und

Bürger Meerbuschs. Gemäß § 1 BauGB haben die Gemeinden die Aufgabe, Bauleitpläne, hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 (VB 17), aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dies wird im VB 17 umgesetzt. Obwohl das Bauleitplanverfahren im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, hat der APL auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB mit Bürgerversammlung und anschließender einwöchiger Offenlegung der Planunterlagen, diese mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, nicht verzichtet. Insofern ist der Einwand, dass die Bürgervertretung ihre eigenen Bürger nicht vertrete und einbeziehe, nicht nachvollziehbar. Der Vergabe des städtischen Grundstücks ging ein Bieterverfahren, das in der örtlichen Presse und im Amtsblatt bekannt gemacht worden ist, voraus. Die städtebaulichen – und fiskalischen – Vorgaben für eine Bebauung des Grundstückes wurden durch den APL an Hand einer Bewertungsmatrix festgelegt. Der Vorwurf eines zu günstigen Verkaufspreises wird zurückgewiesen.

Es sei erläutert, dass Vorhabenträger / Bauträgerunternehmen in Deutschland gewerbsteuerlich dort besteuert werden, wo sich das Bauobjekt befindet, so dass die Gewerbesteuer für dieses Bauvorhaben in Meerbusch gezahlt wird, obwohl der Vorhabenträger seinen Firmensitz außerhalb von Meerbusch unterhält.

3. Der Standort zur Realisierung des in Punkt 1 definierten Planungszieles, ist im APL ausführlich diskutiert und anschließend mit dem Aufstellungsbeschluss vom Rat der Stadt beschlossen worden. Der demografische Wandel geht auch an Meerbusch nicht vorüber und wurde als Vorgabe in den Planungsprozess eingebunden. Der in der Einwendung erwähnte Begriff "barrierefreies Wohnen" wurde im Sinne von altengerechter Grundrissgestaltung (mit ausreichend Bewegungsflächen in den Räumlichkeiten, z. B. für Nasszellen) in Verbindung mit Pflegekomponenten nicht zwingend vorausgesetzt. Das Alter der Kaufinteressenten stellt kein ausschlaggebendes Erwerbskriterium für die Wohnungen dar. In wie weit die in Rede stehende Zielgruppe schlussendlich zu den Erwerbern der Wohnungen zählt, kann und darf seitens der Stadt nicht beeinflusst werden.
4. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (VB 17) wird in Folge des Wegzugs öffentlicher Verwaltungsdienststellen ein brach gefallenes Grundstück einer veträglichen Nutzung zugeführt, die Wohnraum in unmittelbarer Ortskernlage schafft. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl -GRZ- auf 0,5 festgesetzt, womit der mögliche Höchstwert nach § 17 BauNVO um 0,1 überschritten wird. Diese Überschreitung wird damit begründet, dass die Lage des Vorhabens im direkten Umfeld des Ortsmittelpunktes mit seiner Infrastruktur und der guten Erreichbarkeit für eine insbesondere altengerechte Klientel von Bedeutung ist. Die Innenverdichtung orientiert sich an einem durch Wettbewerb ermittelten und daraus präferierten Entwurf, der städtebaulich gewollt und vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Das Gelände des ehemaligen Verwaltungsstandortes weist im Übrigen überwiegend versiegelte Flächen auf.

Eine Auflockerung der Bebauung durch den Verzicht auf die sog. Stadtvilla C entspricht nicht dem definierten und vom Rat der Stadt beschlossenen Planungsziel einer städtebaulich vertretbaren, verdichteten Bebauung mit Wohnformen für die angestrebte Bevölkerungsgruppe. Das Planungsziel einer verdichteten Wohnbebauung in bislang unbeplanten Innenbereichen hat der Rat der Stadt zwischenzeitlich auch für die Blockinnenbereiche westlich und östlich des vorliegenden Bebauungsplangebietes durch seinen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 301 dokumentiert.

Die neu entstehende Nachbarschaft und die überwiegend als ansprechend empfundene Architektur haben eher einen positiven Aspekt auf den „Wohlfühlfaktor“ und erzielen in der Regel eine Wertsteigerung auch angrenzender Grundstücke. Durch das Bauvorhaben kann kein Wertverlust des Einwandergrundstücks erkannt werden.

Der Verkauf einer Teilfläche zum Zwecke der Nicht-Bebauung würde dem Planungsziel

widersprechen.

5. Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken ist nicht gegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung / Stadtverwaltung“ dar. Das Grundstück ist zu großen Teilen versiegelt und alles andere als eine „grüne Lunge“. Die dennoch vorhandene Vegetation war durch die ehemalige Nutzung “Verwaltungsstellen der Stadt Meerbusch” einer nicht unerheblichen Belastung ausgesetzt.

Zu dem Zitat aus der Begründung ist festzuhalten, dass sich im Umfeld, auch an der Gonellastraße, Mehrfamilienhäuser befinden, die auch in dreigeschossiger Bauweise errichtet sind. Der in der Begründung beschriebene städtebauliche Gebietscharakter beschreibt den gewachsenen Stadtteil Meerbusch–Lank-Latum, der überwiegend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser besteht und mit der neuen Bebauung weitere, zeitgemäße stadtbildprägende Bauformen erfährt. Es sei angemerkt, dass Einzelhäuser nicht identisch mit Einfamilienhäusern sind; ein Mehrfamilienhaus, sofern es weniger als 50 m lang ist und seitliche Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken einhält, entspricht ebenfalls der Einzelhaus-Bauweise.

Die Grünflächen entsprechen der Architektur, die der Zielsetzung des altengerechten Bauens mit großzügigen Balkonen, Altanen und Terrassen bzw. Loggien an Stelle von großen Rasen- oder Parkflächen dient. Die bauordnungsrechtlich geforderte Spielplatzfläche wird an geeigneten Stellen durch zwei Grünflächen, ausgestattet mit Spielgeräten, im Gebiet nachgewiesen. Dass die künftige Eigentümergemeinschaft die Spielplätze auch für Kleinkinder aus der unmittelbaren Nachbarschaft öffnet, ist nicht ausgeschlossen.

6. An zwei getrennten Tiefgaragen muss festgehalten werden, da ein privates Bauwerk – die Tiefgarage – eine öffentliche Straße nicht unterbauen soll. Die Anzahl und Lage der oberirdisch geplanten Stellplätze ist städtebaulich geordnet und mit der geplanten Wohnnutzung ebenso vereinbar wie die öffentlichen, vorwiegend Besuchern des Gebiets dienenden Parkplätze. Die Verlegung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an die Gonellastraße würde eine weitere befahrbare Öffnung in der Fassadenabwicklung darstellen und neben der Einmündung der Planstraße eine unnötige, zusätzliche Fahrzeugquerung des Gehweges bedeuten.

Der Grenzabstand, hier insbesondere der Villa C, wurde vom Vorhabenträger – gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung NRW – an Hand einer Berechnung zu den Abstandsflächen vorgelegt und wird im späteren Baugenehmigungsverfahren auf deren Einhaltung hin geprüft. Da – bis auf Ausnahmen an den Seiten der geplanten Gebäude an der Gonellastraße – keine Baulinien, sondern Baugrenzen festgesetzt sind und die Satzung der Stadt Meerbusch über verminderbare Abstandsflächen im Ortskern von Lank-Latum nicht zur Anwendung kommen kann, ist die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gewährleistet.

7. Nur die sog. Stadtvilla A an der Gonellastraße ist zwingend dreigeschossig, da sie sich an den Firsthöhen der angrenzenden Bebauung orientiert. Bei den Stadtvillen B und C handelt es sich um planungsrechtlich zweigeschossige Gebäude; die Staffelgeschosse sind dabei keine sog. Vollgeschosse. Bezogen auf das Grundstück des Einwenders befindet sich die Villa C nördlich desselben, so dass eine Verschattung des Grundstückes zu keiner Tageszeit zu befürchten ist. Die Villa C steht im Kontext zur Gesamtplanung und fügt sich sehr wohl in das Projekt des Vorhabenträgers ein; auch widerspricht es nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 301. Bei einem Abstand der Villa C von 16 m zur Terrasse des Einwenders ist nicht von einer Einschränkung der persönlichen Lebensweise – gerade im innerstädtischen Bereich – auszugehen. Im Vergleich zu einem giebelständigen Gebäude wirkt die zeitgemäße II- bis III-geschossige Architektur mit Flachdächern und allseitig zurückspringenden Staffelgeschossen weniger massiv als Gebäude mit gleicher Vollgeschossigkeit und z. B. Satteldächern mit größeren Firsthöhen. Auf Grund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde die in der Bürgerversammlung vorgestellte Planung überarbeitet, wobei die nachgeforderten Stell- und Parkplätze eine

Neuorganisation und die Ausweisung einer zweiten separaten Tiefgarage unterhalb der Villa C erforderlich machten. Diese zweite Tiefgarage wird platzsparend über einen Autoaufzug erschlossen. Hierdurch ist die Stadtvilla C so verändert worden, dass ein einziger Balken im ersten Obergeschoss auf der Südseite dort geplant ist, wo vorher kein Balkon vorgesehen war.

Balkone gehören heute – zumindest bei Neubauten – zum Standard von Wohnungen, idealerweise nach Süden ausgerichtet, so dass bei der Villa C hierauf nicht verzichtet wird.

Nach Überplanung beträgt der Grenzabstand der Stadtvilla C anstelle von 3 m nun 4 m. Das Staffelgeschoss ist insgesamt um ca. 2,5 m weiter zurückgesetzt worden.

8. Das Lärmschutzgutachten berücksichtigt die von der Planung des VB 17 erzeugten Verkehrsbewegungen sowie die Verkehre, die durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 301 - Fronhofstraße/Gonellastraße - ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können. Anlieferverkehre werden erfahrungsgemäß nicht mit eingerechnet, da sie nur geringe Auswirkungen auf das Ergebnis haben. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 von Tag/Nacht 55/45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur an der geplanten Straßenrandbebauung der Gonellastraße überschritten werden. Dort, wo Überschreitungen auftreten, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Weiterführung der Quartiersstraße wird keine Durchgangstraßenfunktion erhalten, sondern als jeweilige Stichstraße mit Wendemöglichkeit geplant.
9. Die separate Tiefgarage der Villa C hält sechs Stellplätze vor. Eine mechanische Lüftung dieser Kleinst-Tiefgarage ist hierfür unnötig und scheidet aus Kostengründen aus, sowohl in der Ersterrichtung als auch im Betrieb. Die „natürliche“ Be- und Entlüftung führt zu keiner Lärmbelastung. Eine solche ist in Folge von sechs Pkw vernachlässigbar gering. Darüber hinaus ist die vom Einwender vorgeschlagene Lösung nicht praktikabel, da die Lüftungsschächte nur im Bereich der Stellplätze sinnvoll sind.
10. Die architektonische Gestaltung der Stadtvillen, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften gut geheißen und einstimmig zur Offenlage beschlossen. Der Farbton für Fenster- und Türprofile – braun oder anthrazit, also beide dunkel gegenüber hellem Fassadenfarbton – hat im vorliegenden Fall keine städtebauliche Relevanz. Dem Vorhabenträger soll jedoch die Wahl zwischen beiden Farbtönen ermöglicht werden.

4. Einwender 4

e-mail vom 31.07.2013

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Rechtsplanentwurf, der zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung sowie den Gutachten und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für einen Monat öffentlich ausgelegen hat, berücksichtigt die Äußerungen aus der Bürgerschaft und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die am frühzeitigen Bauleitplanverfahren beteiligt waren. Sämtliche eingegangenen Einwände zum Bebauungsplan-Vorentwurf hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt -APL- am 5. Februar 2013 geprüft, darüber beraten und einen Beschluss gefasst. Der entsprechende Auszug aus der Niederschrift über die o. g. Sitzung wurde der Einwenderin mit Schreiben vom 19. Juni 2013 zugestellt. Der Abwägungsprozess berücksichtigt demnach alle Einwendungen unter dem Aspekt des definierten Planungszieles, nämlich der Errichtung von dringend benötigtem, altengerechtem Wohnraum in Zentrumsnähe; dies unter Inanspruchnahme eines städtebaulich minder genutzten (städtischen) Grundstücks.

Der Vorwurf einer nicht gesicherten Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (VB 17) geht durch die Planstraße, die das Gebiet von der Gonellastraße aus erschließt, fehl. Die in der Eingabe monierten Sackgassen ohne Wendemöglichkeit betreffen lediglich den östlichen Straßenabschnitt, der in einer reduzierten gleichwohl ausreichenden Breite die Tiefgaragenzufahrt

sichert. An der westlichen Grundstücksgrenze ist, auf dem zukünftigen Privatgrundstück der Villa C, eine ausreichend dimensionierte Fahrgasse als Rückstoßmöglichkeit vorgesehen, die – durch Baulast und Grunddienstbarkeit mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert – sowohl für die Anlieger als auch für die Ver- und Entsorgungsbetriebe und die Feuerwehr zur Verfügung stehen wird. Die Erschließungsanlagen des VB 17 funktionieren somit autark und können auf aufwendige Wendeanlagen, die einen Durchmesser von 21 m beanspruchen, verzichten.

Dem Wunsch zweier anrainender Grundstücksbesitzer, in das laufende Bauleitplanverfahren des VB 17 integriert zu werden, konnte nicht gefolgt werden, da es auf diesen Grundstücken um eine Angebotsplanung handeln würde. Jedoch wird diesem Gedanken durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 301 Rechnung getragen, indem die rückwärtigen, großzügigen privaten Hausgärten – oder Teile davon – und sonstige Flächen, die für eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch Wohnnutzung geeignet sind, in diesen Plan einbezogen werden.

Wie der VB 17 – in sich ohne einen weiteren Bebauungsplan realisierbar – unterstützt der der Innenentwicklung dienende Bebauungsplan Nr. 301 den Gedanken der „Stadt der kurzen Wege“, gerade auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und seine Auswirkungen auf den Meerbuscher Wohnstandort Lank-Latum. Ihm eine „Heilungsfunktion“ für angebliche Fehler im VB 17 zu unterstellen, lässt sich nicht ernsthaft aufrecht erhalten.

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung begründet sich mit dem Verfahren nach § 13a BauGB, bei dem diese entbehrlich ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB liegen vor: Der Plan dient eindeutig der Innenentwicklung und die überbaubare Grundstücksfläche liegt mit rund 3500 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20000 m². Auch ermöglicht der Plan keine Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsstudie durchzuführen wäre.

Das entbindet nicht von der Pflicht, Umweltbelange zu erkennen und zu würdigen. Dementsprechend wurden ein Artenschutzgutachten sowie ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse liegen vor und sind in die Planung mit eingeflossen. Die Gutachten lagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB mit aus und konnten von der interessierten Bürgerschaft eingesehen werden.

Im Artenschutzgutachten wird auf der Seite 5 der Vegetationsbestand wie folgt beschrieben:

Spuren regelmäßiger Unterhaltung des Grundstücks sind erkennbar, so dass die Vegetation keinen verwilderten und somit i. d. R. naturnäheren Eindruck macht.

Dies ist ein wichtiges Bewertungskriterium hinsichtlich einer möglichen Kompensation. Aus ökologischer Sicht kann lediglich der Amberbaum im Eingangsbereich als erhaltenswert betrachtet werden. Nach Abwägung mit dem definierten Planungsziel wird der Erhalt u. a. auch dieses Baumes zurückgestellt, da keines der Gehölze ortsbildprägende und somit städtebaulich begründbare erhaltenswerte Wirkung hat.

Auch wenn keine Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich besteht, sind fünf Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt. Desweiteren gewährleisten die Pflanzung von Hecken, das Anlegen von Wohnungsgärten sowie zwei Grünbereiche mit Spielgeräten einen Anteil an Grünelementen.

Die Auffassung, dass der vorhandene Baumbestand Lärmschutz oder auch Schutz vor anderen Immissionen von Seiten der Gonellastraße böte, geht fehl, da Einzelbäume keine Immissionschutzfunktionen erfüllen können. Natürlich bildet der Blockinnenbereich zwischen Gonellastraße, Pfarrstraße, Frohnhofstraße und Rilkestraße eine ruhigere Zone als der Straßenraum der Gonellastraße. Zwar wird durch die Bebauung auf Grundlage des VB 17 der Blockinnenbereich nicht mehr ganz so ruhig wie vorher nur mit Gärten sein; es ist jedoch nicht erkennbar, dass hier unzumutbare Wohnverhältnisse entstehen oder gar eine „exorbitante Verschlechterung der Wohnfunktion“ eintritt.

Die Gonellastraße – durchaus als Hauptverkehrsstraße einzustufen – mag zwar als stark belastet empfunden werden; die tatsächliche Verkehrsbelastung kann dieses Empfinden jedoch nicht belegen. Die Begründung des VB 17 führt hierzu aus:

„Straßenverkehrslärm (Gonellastraße)

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Meerbusch ist die Gonellastraße im Planbereich mit 2.000 Kfz/24 h dargestellt und mit Tempo 50 km/h ausgewiesen. Der Straßenbelag ist glatt. Überschreitungen der Orientierungswerte treten an den Fassaden der „Villa Löwenburg“ sowie

der geplanten „Villa A“ auf.“

Der abschließenden Einschätzung der Einwenderin, dass die Stadt aus mehreren Dörfern mit ihren jeweils eigenen Identitäten und Schönheiten bestehe wird nur insofern widersprochen, als es sich allenfalls bei den sog. Rheingemeinden noch um Dörfer handelt.

Der implizierte Vorwurf, die Bebauung auf Grundlage des VB 17 störe dieses gesamtstädtische Leitbild, kann indes nicht nachvollzogen werden.

5. Einwender 5

Schreiben vom 30.07.2013

Der Stellungnahme / dem Einspruch wird nicht gefolgt.

Begründung:

1. An Stelle von „Grünflächenzahl“ dürfte die Grundflächenzahl (GRZ) gemeint sein. Eine höher festgesetzte GRZ ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Eine Rechtfertigung ist mit der heutigen städtebaulich unbefriedigenden Nutzung und der Lage zum Ortsmittelpunkt mit seiner Infrastruktur unter dem Aspekt der demografischen Entwicklung und der Nachfrage nach geeignetem, altengerechtem Wohnraum gegeben. Die Innenverdichtung orientiert sich dabei an einem durch Wettbewerb ermittelten und daraus präferierten Entwurf, der städtebaulich gewollt und vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Der Stadtteil Lank-Latum weist - im Gegensatz zur geäußerten Meinung – wie viele andere Dörfer, Orte und Städte in Deutschland – einen überalterten Immobilienbestand auf. Dieser kann nur zu einem sehr geringen Teil altengerecht ausgeführt, bzw. nur mit Hilfe von aufwändigen Umbaumaßnahmen und hohem finanziellem Aufwand zu altengerechtem Wohnraum umgestaltet werden. Die geplante Bebauung hingegen bietet zusätzlichen Wohnraum mit der Zielsetzung des altengerechten Bauens für ein komfortables und selbstständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden. Die Planung sieht dabei keine Wohnformen wie Pflege- oder Altenheimplätze – wovon im Stadtteil Lank-Latum tatsächlich ausreichend zur Verfügung stehen – vor.
2. Die Verwaltungsgebäude der Stadt, die nach 17 Uhr auf dem städtischen Grundstück ihren Betrieb eingestellt hatten, werden vom Einwender mehr geschätzt als eine Wohnnutzung, die der Nutzung seines eigenen Grundstückes entspricht. Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken ist nicht gegeben. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch die planungsrechtlich II-geschossigen Villen B und C mit Staffelgeschossen und Dachterrassen, wird als zumutbar betrachtet. Die Balkone und Gärten der nächst liegenden Villa C befinden sich etwa 28 m von der Hausrückseite des Einwenders entfernt.
3. Der verwendete Begriff „Wolkenkratzer“ wird für Gebäude mit sehr viel größerer Gebäudehöhe verwendet und wird vom Einwender rein subjektiv beurteilt. Die Einsichtnahme auf das in Rede stehende Grundstück und die daraus resultierende Enge, die sich beim Einwender einstellt, ist durch den o. g. Abstand zur Bebauung nicht nachvollziehbar.
Das überplante Grundstück ist zu großen Teilen versiegelt und alles andere als eine „grüne Lunge“. Die dennoch vorhandene Vegetation war durch die ehemalige Nutzung „Verwaltungsstellen der Stadt Meerbusch“ einer nicht unerheblichen Belastung ausgesetzt. Eine Zerstörung der ungestörten Gartenidylle kann nicht nachvollzogen werden.
4. Das Lärmschutzgutachten berücksichtigt die von der Planung des VB 17 erzeugten Verkehrsbebewegungen sowie die Verkehre, die durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 301, der die weiteren Blockinnenbereiche zum Inhalt hat und eine maßvolle Wohnbebauung vorsieht, ausgelöst werden können. Der aus den Planungen des VB 17 und des Bebauungsplanes Nr. 301 resultierende zusätzliche Verkehr, erzeugt von insgesamt ca. 50 Wohneinheiten, bedeutet weder eine Verdoppelung des heutigen Verkehrsaufkommens noch eine Verdoppelung der Lärmbelastung.
5. Die Lärmbelästigung ist nach den einschlägigen Regelwerken objektiv keine solche. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen. Ein ländlicher Eindruck ist für den Innenbereich der Ortslage Lank-Latum an keiner Stelle belegbar. Die Verdichtung wird nicht als übermäßig, sondern städtebaulich vertretbar bewertet.

Entsprechend § 3 (2) Baugesetzbuch wird der Einwender schriftlich über das Ergebnis der Prüfung seiner Stellungnahme unterrichtet.

6. Einwender 6

e-mail vom 31.07.2013

Der Stellungnahme / den Einwänden wird nicht gefolgt.

Begründung:

- Der Vorwurf eines nicht angemessenen Interessenausgleichs wird zurückgewiesen.
Der Rechtsplanentwurf, der zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung sowie den Gutachten und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für einen Monat öffentlich ausgelegt hat, berücksichtigt sehr wohl die Äußerungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die am frühzeitigen Bauleitplanverfahren beteiligt waren. Sämtliche eingegangenen Einwände zum Bebauungsplan-Vorentwurf hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt -APL- am 5. Februar 2013 geprüft, darüber beraten und einen Beschluss gefasst. Der entsprechende Auszug aus der Niederschrift über die o. g. Sitzung wurde dem Einwender mit Schreiben vom 19. Juni 2013 zugestellt. Der Abwägungsprozess berücksichtigt demnach alle Einwendungen unter dem Aspekt des definierten Planungszieles, nämlich der Errichtung von dringend benötigtem, altengerechtem Wohnraum in Zentrumsnähe; dies unter Inanspruchnahme eines städtebaulich minder genutzten (städtischen) Grundstücks.
- Eine gesetzliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht nicht. Dementsprechend sah das der Planung vorangegangene Investorenbieterverfahren keine Vorgaben hinsichtlich einer Dachbegrünung vor. Weder der Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan schließen jedoch eine Dachbegrünung aus. Eine Dachbegrünung bleibt somit dem Vorhabenträger überlassen. Sie ist nicht erforderlich, um das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Dieses wird in den vorhandenen öffentlichen und ausreichend dimensionierten Kanal eingeleitet.
- Vorgaben zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern in einem der Innenentwicklung dienenden Bebauungsplan können sich nur aus städtebaulichen oder Artenschutzgründen ergeben. Das entsprechende Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aus Artenschutzgründen keine Notwendigkeit zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern besteht.
- Auch wenn keine Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich besteht, sind fünf Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt. Desweiteren gewährleisten die Pflanzung von Hecken, das Anlegen von Wohnungsgärten sowie zwei Grünbereiche mit Spielgeräten einen Anteil an Grünelementen.
- Die Villa A an der Gonellastraße fügt sich städtebaulich durchaus ein. Sie vermittelt in der Höhe zwischen der Bestandsbebauung Gonellastraße Nr. 28 und der hoch aufragenden "Villa Löwenburg", die nach heutigen Baumaßstäben ein III-geschossiges Gebäude mit Satteldach entspricht. In der engeren Umgebung sind darüber hinaus ähnlich hohe Bauten anzutreffen.
- Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts in allgemeinen Wohngebieten (WA) lediglich an der Straßenrandbebauung der Gonellastraße überschritten werden. Das Gutachten lag während der Offenlage mit aus und konnte von der interessierten Bürgerschaft eingesehen werden.
Die Gonellastraße mit ihrer Fahrbahnbreite von 6 m und beidseitig ausreichend dimensionierten Gehwegen kann die zusätzlichen Verkehre, die vom Bauvorhaben mit seinen ca. 21 Wohneinheiten ausgeht, aufnehmen. Gutachterliche Untersuchungen zur Verkehrslage und zur Luftbelastung waren wegen der ermittelten und dem Lärmschutzgutachten zu Grunde gelegten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge entbehrlich.
- Der morgendliche und zu Spitzenzeiten auftretende Rückstau entsteht durch die auf der Gonellastraße vor dem Pfarrzentrum markierten Parkplätze, die an dieser Stelle nur einen Einrichtungsverkehr zulassen, sowie durch den Abbiegeverkehr in die Matthias-von-Hallberg-Straße,

wodurch kurzzeitig der fließende Verkehr gestört sein kann. Auf Grund der tatsächlichen Verkehrsmengen sowie der Örtlichkeit können die Verkehrswege, insbesondere für Kfz, nicht den Spitzenbedarfen angepasst werden.
Der Rückstau wird nicht durch das Vorhaben ausgelöst.

7. Einwender 7

e-mail vom 31.07.2013

Der Stellungnahme / den Einwänden wird nicht gefolgt.

Begründung:

1. Der Aufbau über der Tiefgarage ist für die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gartenflächen für Heckensträucher und Rasen ausreichend dimensioniert. Im Bereich der geplanten Straßenbäume ist keine Tiefgarage vorgesehen, so dass die Bäume in ihren Bauminseln artgerecht wurzeln können.
2. Eine gesetzliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht nicht. Dementsprechend sah das der Planung vorangegangene Investorenbieterverfahren keine Vorgaben hinsichtlich einer Dachbegrünung vor. Weder der Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan schließen jedoch eine Dachbegrünung aus. Eine Dachbegrünung bleibt somit dem Vorhabenträger überlassen. Sie ist nicht erforderlich, um das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Dieses wird in den vorhandenen öffentlichen, auch für Starkregen ausreichend dimensionierten Mischwasser-Hauptsammler in der Gonellastraße eingeleitet.
3. Die Fahrbahnmaterialien der öffentlichen Planstraße obliegen dem städtischen Ausbaustandard. Eine Verpflichtung zur Ausbildung von wasserdurchlässigem Pflaster war im Investorenbieterverfahren nicht vorgeschrieben und hätte zu Problemen mit den Bestimmungen der Wasserschutzzone IIIa geführt, in der das Vorhaben und weite Teile der Ortslage Lank-Latum liegen. Der Vorhabenträger beabsichtigt jedoch, die privaten Zuwegungen in wasserdurchlässiger Pflasterung auszuführen.
4. Für Baumbestand auf fremden Anliegergrundstücken, die durch den Baustellenbetrieb des Vorhabens und auch danach möglicherweise gefährdet sein können, gilt das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW). Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist daher nicht notwendig.
5. Auch wenn keine Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich besteht, sind fünf Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt. Desweiteren gewährleisten die Pflanzung von Hecken, das Anlegen von Wohnungsgärten sowie zwei Grünbereiche mit Spielgeräten einen Anteil an Grünelementen.
6. Die architektonische Gestaltung der Stadtvillen, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften gut geheißen und einstimmig zur Offenlage beschlossen. Gerade in der äußeren Gestaltung der Fassade der Obergeschosse in hellem Putz wurde ein bewusster Kontrast zur „Löwenburg“ geschaffen, der ein „Anbieten“ an dieses ortsbildprägende Bauwerk unterlässt.
Es gibt keine generelle Gestaltungssatzung der Stadt Meerbusch, die hier entsprechende Vorschriften über die äußere Gestaltung enthielte. Gestaltungssatzungen beziehen sich ausnahmslos auf räumlich abgegrenzte Gebiete. Sie reagieren auf die jeweilige Örtlichkeit und dienen dabei durchaus den in der Eingabe genannten Zielen und der Förderung der Baukultur. Eine Erforderlichkeit einer Gestaltungssatzung nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen für das Gebiet des VB 17 wird nicht gesehen.
Die Villa A an der Gonellastraße fügt sich städtebaulich durchaus ein. Sie vermittelt in der Höhe zwischen der Bestandsbebauung Gonellastraße Nr. 28 und der hoch aufragenden „Villa Löwenburg“, die nach heutigen Baumaßstäben einem III-geschossigen Gebäude mit Satteldach entspricht. In der engeren Umgebung sind darüber hinaus ähnlich hohe Bauten anzutreffen. Die exakte Übernahme vorhandener Traufhöhen ist städtebaulich weder allgemein noch in der vorliegenden Örtlichkeit zwingend.

8. Einwender 8

Schreiben ohne Datum, Eingang am 30. Juli 2013

Der Stellungnahme / dem Einspruch wird nicht gefolgt.

Begründung:

- Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken ist nicht gegeben.
Bei den Stadtvillen B und C handelt es sich um planungsrechtlich zweigeschossige Gebäude; die Staffelgeschosse sind dabei keine sog. Vollgeschosse. Bezogen auf das Grundstück des Einwenders befindet sich die Villa C nordöstlich desselben, so dass eine Verschattung des Grundstückes zu keiner Tageszeit zu befürchten ist. Die Villa C steht im Kontext zur Gesamtplanung und fügt sich in das Projekt des Vorhabenträgers ein; auch widerspricht es nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 301.
Die Balkone und Gärten der nächst liegenden Villa C befinden sich etwa 25 m von der Hausrückseite des Einwenders entfernt, so dass von einer Beeinträchtigung des ungestörten Aufenthalts im Garten – gerade im innerstädtischen Bereich – nicht auszugehen ist.
Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich etwa 65 m von der hinteren Fassade des Hauses des Einwenders entfernt. Eine direkte Sichtverbindung resp. eine mögliche Lärmbelästigung wird durch die Lage des Baukörpers der Villa C verhindert. Da die Tiefgarage lediglich 23 Stellplätze aufweist und diese nicht zur gleichen Zeit frequentiert werden, kann nicht von einer Beeinträchtigung durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeugen ausgegangen werden. Dies bestätigt auch das vorliegende schalltechnische Gutachten.
- Das Grundstück ist zu großen Teilen versiegelt. Die dennoch vorhandene Vegetation war durch die ehemalige Nutzung "Verwaltungsstellen der Stadt Meerbusch" einer nicht unerheblichen Belastung ausgesetzt. Dem definierten und vom Rat der Stadt beschlossenen Planungsziel, nämlich der Bereitstellung von geeignetem altersgerechtem Wohnraum auf einer innerstädtischen, d. h. ortskernnahen Fläche werden andere Ziele – hier die Erhaltung einer „fast unberührten Natur (kleine grüne Oase)" – in diesem Fall untergeordnet.
- Die II½-geschossige Bauweise stellt ein städtebaulich verträgliches Maß an gewünschter Verdichtung – wie in allen anderen ortskernnahen Bereichen – dar. Dabei springen ausweislich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Staffelgeschosse hinter den aufsteigenden Fassaden deutlich zurück, insbesondere an der gesamten Süd- und teilweise der Westseite der Villa C.
- An zwei getrennten Tiefgaragen muss festgehalten werden, da ein privates Bauwerk – die Tiefgarage – eine öffentliche Straße nicht unterbauen soll. Die Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze gemäß städtischem Stellplatzschlüssel macht die Ausweisung einer zweiten separaten Tiefgarage mit eigenem Zugang erforderlich. Durch die Nordausrichtung des Autoaufzugs und auf Grund der Tatsache, dass es sich um eine Kleinst-Tiefgarage mit nur sechs Stellplätzen handelt, entsteht kein relevanter zusätzlicher Lärm. Eine Erschließung mittels einer Rampe würde eine sehr viel größere Lärmquelle darstellen die Freifläche der Villa C komplett versiegeln.
- Ökologische Gesichtspunkte wurden beachtet: Auch wenn keine Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich besteht, sind fünf Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt. Desweiteren gewährleisten die Pflanzung von Hecken, das Anlegen von Wohnungsgärten sowie zwei Grünbereiche mit Spielgeräten einen Anteil an Grünelementen.
Eine gesetzliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht nicht. Dementsprechend sah das der Planung vorangegangene Investorenbieterverfahren keine Vorgaben hinsichtlich einer Dachbegrünung vor. Weder der Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan schließen jedoch eine Dachbegrünung aus. Eine Dachbegrünung bleibt somit dem Vorhabenträger überlassen.
- Entsprechend § 3 (2) Baugesetzbuch wird der Einwender schriftlich über das Ergebnis der Prüfung seiner Stellungnahme unterrichtet.

Der Stellungnahme / dem Einspruch wird nicht gefolgt.

Begründung:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (VB 17) wird in Folge des Wegzugs öffentlicher Verwaltungsdienststellen ein brach gefallenes Grundstück einer veträglichen Nutzung zugeführt, die Wohnraum in unmittelbarer Ortskernlage schafft. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl -GRZ- auf 0,5 festgesetzt, womit der mögliche Höchstwert nach § 17 BauNVO um 0,1 überschritten wird. Diese Überschreitung wird damit begründet, dass die Lage des Vorhabens im direkten Umfeld des Ortsmittelpunktes mit seiner Infrastruktur und der guten Erreichbarkeit für eine insbesondere altengerechte Klientel von Bedeutung ist. Die Innenverdichtung orientiert sich an einem durch Wettbewerb ermittelten und daraus präferierten Entwurf, der städtebaulich gewollt und vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Das Gelände des ehemaligen Verwaltungsstandortes weist im Übrigen überwiegend versiegelte Flächen auf. Im Gegensatz dazu werden die künftigen privaten Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Pflasterung angelegt.

Eine Auflockerung der Bebauung durch den Verzicht auf die sog. Stadtvilla C entspricht nicht dem definierten und vom Rat der Stadt beschlossenen Planungsziel einer städtebaulich vertretbaren, verdichteten Bebauung mit Wohnformen für die angestrebte Bevölkerungsgruppe. Die Innenverdichtung orientiert sich an einem durch Wettbewerb ermittelten und daraus präferierten Entwurf, der städtebaulich gewollt und vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Das Planungsziel einer verdichteten Wohnbebauung in bislang unbeplanten Innenbereichen hat der Rat der Stadt zwischenzeitlich auch für die Blockinnenbereiche westlich und östlich des vorliegenden Bebauungsplangebietes durch seinen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 301 dokumentiert. Der VB 17 berücksichtigt den künftigen Bebauungsplan Nr. 301 ebenso wie dieser auf die Inhalte des VB 17 eingehen wird, so dass eine städtebauliche Konzeption für den gesamten Blockinnenbereich entsteht, die auch den Belangen der Gesundheitsschutzes, insbesondere bzgl. des Lärmschutzes, mehr als ausreichend Rechnung trägt bzw. tragen wird.

Ökologische Gesichtspunkte wurden und werden ebenfalls beachtet: Auch wenn keine Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich besteht, sind im VB 17 fünf Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt. Desweiteren gewährleisten die Pflanzung von Hecken, das Anlegen von Wohnungsgärten sowie zwei Grünbereiche mit Spielgeräten einen Anteil an Grünelementen.

Durch die einzuhaltenden Abstandsflächen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und deren tatsächliche Einhaltung, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft und überwacht wird, ist die ausreichende Besonnung und Belüftung der angrenzenden Nachbargrundstücke gewährleistet.

Das "Wohnbild" erfährt durch die zukünftige Arrondierung des heutigen städtebaulich unbefriedigend genutzten Bereichs durch drei sog. Stadtvillen unter Einbeziehung der ortsbildprägenden "Villa Löwenburg" als signifikante "Landmarke mit Löwe" eine erhebliche städtebauliche Aufwertung. Die Stadtvillen spiegeln eine zeitgemäße Architektur wider, wie sie für derartige innerstädtische Ortslagen angemessen ist. Die äußere Gestaltung der Gebäude, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften gut geheißen und einstimmig zur Offenlage beschlossen.

Die neu entstehende Nachbarschaft und die überwiegend als ansprechend empfundene Architektur haben eher einen positiven Aspekt auf den „Wohlfühlfaktor“ und erzielen in der Regel eine Wertsteigerung auch angrenzender Grundstücke.

- Der Grenzabstand, hier insbesondere der Villa C, wurde vom Vorhabenträger – gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung NRW – an Hand einer Berechnung zu den Abstandsflächen vorgelegt und wird im späteren Baugenehmigungsverfahren auf deren Einhaltung hin geprüft. Da – bis auf Ausnahmen an den Seiten der geplanten Gebäude an der Gonellastraße – keine Baulinien, sondern Baugrenzen festgesetzt sind und die Satzung der Stadt Meerbusch über verminderbare Abstandsflächen im Ortskern von Lank-Latum nicht zur Anwendung kommen

kann, ist die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gewährleistet.

Für Baubestand auf fremden Anliegergrundstücken, die durch den Baustellenbetrieb des Vorhabens möglicherweise gefährdet sein können, gilt das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW). Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist daher nicht notwendig.

- Die Frage nach dem Verbleib des Kabels wurde in der Bürgerversammlung am 5. September 2012 gestellt. Die Problematik sollte im weiteren Verfahren geklärt werden.
Bei Realisierung des VB 17 wird der Vorhabenträger das Erdkabel und den Schmutz- und Regenwasserkanal, die über das Einwandergrundstück führend die Versorgung der ehemaligen Verwaltungsgebäude sicherstellen, ordnungsgemäß und fachgerecht zur Grundstücksgrenze hin stilllegen.
Im Bereich des VB 17 verkauft die Stadt das gesamte Grundstück an den Vorhabenträger mit Ausnahme der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen. Bei einem späteren Verkauf der Immobilie hat die Stadt kein Vorkaufsrecht.
Für öffentliche Verkehrsflächen im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 301 hat die Stadt ein Vorkaufsrecht nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes.
- Entsprechend § 3 (2) Baugesetzbuch wird der Einwander schriftlich über das Ergebnis der Prüfung seiner Stellungnahme unterrichtet.

10. Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 23.07.2013

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise aus dem Schreiben vom 08.10.2012 sind im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 im Textteil unter „C. Nachrichtliche Übernahmen“ und „D. Hinweise“ aufgeführt.

Somit wurde der Stellungnahme bereits gefolgt.

Alternativen: ./.

Sachverhalt:

siehe Beschlussvorlage Sachverhalt

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlagen 1-9: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anlage 10: Liste TöB-Beteiligung

Anlage 11: Stellungnahme einer Behörde