

Niederschrift

über die 35. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 15.10.2013
(9. Wahlperiode)

Tag e s o r d n u n g

Seite

Öffentliche Sitzung	5
1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“ Vorlage: FB4/012/2013	5
2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB Vorlage: FB4/644/2013	5
3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“ Zustimmung zum Durchführungsvertrag Vorlage: FB4/645/2013	20
4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Vorlage: FB4/646/2013.....	20
5 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“ Vorlage: FB4/011/2013	22
6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB Vorlage: FB4/625/2013.....	22
7 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“ Einordnung in die Planungsprioritäten Vorlage: FB4/626/2013	23
8 Arbeitskreis Osterath: Weiteres Vorgehen Vorlage: FB4/209/2013	23
9 Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch in Meerbusch-Osterath Vorlage: FB4/208/2013	24
10 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 9.9.2013 zum sozialen Wohnungsbau, Punkt A.1 - kurzfristige Maßnahmen Vorlage: FB4/210/2013	25
11 Anfragen	26
12 Anträge.....	26

13	Bericht der Verwaltung	26
13.1	Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf	26
13.2	Laacher Weg in Meerbusch-Büderich	26
14	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	27
15	Termin der nächsten Sitzung (19. November 2013)	27
16	Verschiedenes	27

Sitzungsort: Bürgerhaus, Wittenberger Straße 21, 40668 Meerbusch-Lank, Raum 103 im 1. OG

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:45 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Leo Jürgens Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

Frau Norma Köser-Voitz Sachkundige Bürgerin

Frau Renate Kox Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion

Herr Thomas Gabernig Ratsmitglied

Herr Rudolf Jahns Ratsmitglied

Herr Klaus Rettig Ratsmitglied

Herr Dr. Bernd Schumacher-Adams Ratsmitglied

von der SPD-Fraktion

Frau Nicole Niederdellmann-Siemes Ratsmitglied

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

Herr Joachim Quaß Sachkundiger Bürger

fraktionsloses Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Beratende Mitglieder

Frau Elisabeth Rhode Seniorenbeirat

von der Verwaltung

Herr Dr. Just Gérard Technischer Beigeordneter

Herr Jürgen Gatzlik Bereichsleiter Fachbereich 6

Herr Ulrich Hüchtebrock Bereichsleiter Fachbereich 4

Frau Brigitte Herrmann Fachbereich 4

Frau Heike Reiß Wirtschaftsförderungsreferat

Frau Doris Schröter Fachbereich 6

Schriftführer

Herr Harald Kirsten Fachbereich 4

es fehlen:

von der CDU-Fraktion

Herr Thomas Jung

Ratsmitglied

Herr Uwe Wehrspohn

Ratsmitglied

von der SPD-Fraktion

Herr Holger Losse

Sachkundiger Bürger

von der UWG-Fraktion

Herr Heinrich Weyen

Sachkundiger Bürger

Beratende Mitglieder

Herr Carl Shroeter

beratendes Mitglied

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Ausschussvorsitzende fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Herr Dr. Gérard weist auf das als Tischvorlage verteilte Schreiben des Heimatkreises Lank zur „historischen Rheinquerung“ mit Ausflugslokalen hin. Die Verwaltung stelle eine Absetzung der Tagesordnungspunkte 5 bis 7 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“) zur Diskussion, um nicht Erwartungen zu wecken, die im Fall einer denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Gaststätte oder des Ensembles ggf. nicht erfüllt werden könnten.

Bei Einigkeit in der Planungssache diskutiert der Ausschuss, ob das Thema vertagt werden solle oder nicht.

Ratsherr Peters meint, dass es nicht angehen könne, dass durch über die Stadt hinweg kurzfristig eingereichte Anträge von Dritten bei der Landeskonservatorin eine fortgeschrittene Planung, die schon heute teilweise über einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt ist, auf unbestimmte Zeit zu verschieben.

Herr Dr. Gérard weist darauf hin, dass der empfohlene Aufstellungsbeschluss nicht unmittelbar eine Bau- oder Abrissgenehmigung berühre und somit noch Zeit für eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und eine potenzielle Benehmensherstellung mit dem Fachamt verbleibe.

Der Ausschuss entscheidet sodann, die Tagesordnung nicht zu ändern.

Öffentliche Sitzung

- 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“
Vorlage: FB4/012/2013**

- 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“
Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
Vorlage: FB4/644/2013**

Beschluss:

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 ausgelegt. 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 Verkehrsbe-
wegungen sowie die Verkehre, die durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 301 -
Fronhofstraße/Gonellastraße - ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können. Anlieferverkeh-
re werden erfahrungsgemäß nicht mit eingerechnet, da sie nur geringe Auswirkungen auf das Er-
gebnis haben. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechni-
schen 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 Straßenrandbe-
bauung der Gonellastraße überschritten werden. Dort, wo Überschreitungen auftreten, sind ent-
sprechende 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 rele-
vante Belastungen – hier Lärm – wurden untersucht (s. o.). Der Begriff „wohntensive Nutzung“
soll wohl im Sinne von verdichteter Bebauung gemeint sein. Durch die geplante Bebauung ent-
steht zusätzlicher Wohnraum, wie in allen anderen verdichteten Ortskernnahen Bereichen.
- Ein „Warenanlieferungsverkehr“ 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 Kraft-
fahrzeugen verneint. Die Fahrbewegungen sind gutachterlich erfasst und schalltechnisch bewertet
worden. Der Abstand der Ein- und Ausfahrt der größeren Tiefgarage beträgt etwa 50 m zur Haus-
rückseite des Einwenders und relativiert die in Rede stehende subjektiv erwartete Lärmbelästi-
gung.
- Die Aussagen des Gutachters zum Dachdeckerbetrieb erfolgten nach örtlicher Feststellung und
den vorgefundenen Geräuschquellen. Ob und in wie weit frühmorgendliche Betriebsabläufe ab-
weichend von Betriebsgenehmigungen möglicherweise zu Störungen nicht nur der geplanten,
sondern auch der vorhandenen Nachbarschaft führt, wird außerhalb des Bebauungsplanverfah-
rens 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.

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 ausgelegen 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 gewerblich 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 Einwendergrundstücks 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 Immissionsschutzfunktionen 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 Verkehrsbewegungen 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 einem III-geschossigen 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.

9. Einwender 9

Schreiben vom 30.07.13

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 verträglichen 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 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.

- 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 Einwendergrundstück 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 Einwender 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.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG			1
fraktionslos	1		
Gesamt:	14	2	1

Herr Dr. Gérard äußert Verständnis für viele der Einwendungen und begründet die Abwägungsvorschläge, die im Hinblick auf das definierte und weiterhin gültige Planungsziel nicht anders ausfallen konnten.

Ratsherr Peters kritisiert die zu dichte und architektonisch nicht angepasste Bebauung, die sich nicht in die dörfliche Struktur einfüge. Die Mehrzahl der Einwendungen bestätige dies. Seine Fraktion könne dem Beschlussvorschlag nicht folgen.

Herr Hüchtebrock verweist auf den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellten so genannten Schwarzplan, der die Baukörper der Planung und die der Umgebungsbebauung deutlich macht. Anhand dieses Planes war ersichtlich, dass die geplante Bebauung sich durchaus an den überbauten Grundstückflächen im Ortskern von Lank-Latum orientierten. Im Übrigen sei der Stadtteil Lank-Latum nicht als Dorf zu charakterisieren.

Ratsherr Damblon stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingereichten Einwendungen zu und spricht sich für den Beschluss aus. Die Planung werde der Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum in Ortskernnähe gerecht und füge sich auch mit einer zeitgemäßen Architektur s. E. durchaus in das Gesamtbild ein.

Ratsherr Rettig kann sich trotz Bedenken hinsichtlich der Stadtvilla C den Abwägungsvorschlägen anschließen und befürwortet den Beschluss. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 301 könne das zur Zeit noch „brach“ liegende Umfeld ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Unter diesem Aspekt füge sich die Planung in das Gesamtquartier „Fronhofstraße – Gonellastraße – Rilkestraße – Pfarrstraße“ ein.

Ratsfrau Niederdelmann-Siemes befürwortet die sinnvolle und zeitgemäße Bebauung trotz der Einsprüche. Ausschlaggebendes Kriterium sei das sinnvolle Angebot an seniorengerechtem Wohnraum in Zentrumsnähe.

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“
Zustimmung zum Durchführungsvertrag
Vorlage: FB4/645/2013

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt stimmt dem Durchführungsvertrag Stadt / Küppers Living gemäß § 12 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“ zu.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG			1
fraktionslos	1		
Gesamt:	14	2	1

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Vorlage: FB4/646/2013

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch –BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2013 (GV.NRW. S. 194).

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 486 und 28 (teilweise), beide Flur 3 der Gemarkung Lank und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 15. Oktober 2013 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung unter Berücksichtigung der Abwägung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 5. Februar 2013 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 5. Februar 2013 und 15. Oktober 2013 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG			1
fraktionslos	1		
Gesamt:	14	2	1

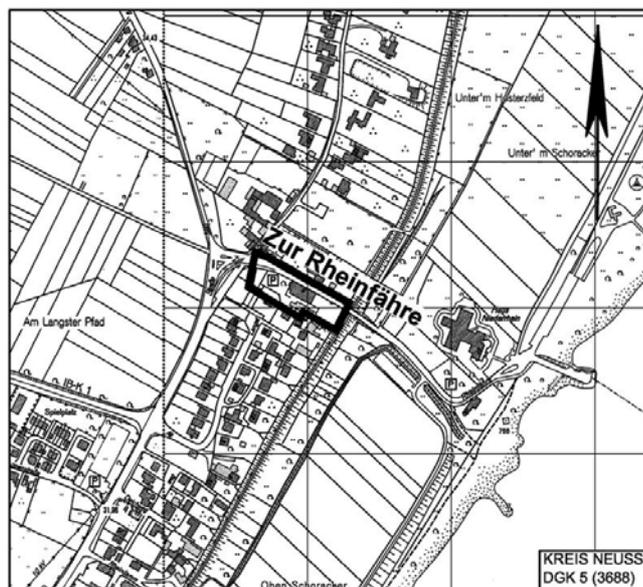
- 5 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“**
Vorlage: FB4/011/2013
- 6 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB
Vorlage: FB4/625/2013

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 217-219 der Flur 10 der Gemarkung Langst-Kierst sowie den anliegenden Teil der Straße „Zur Rheinfähre“ und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Nach kurzer Aussprache unter Bezug auf die Diskussion zur Tagesordnung fasst der Ausschuss den Beschluss.

**7 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“
Einordnung in die Planungsprioritäten
Vorlage: FB4/626/2013**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, das Projekt der Planungspriorität C zuzuordnen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	6		1
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
Gesamt:	16		1

Ratsherr Jürgens hält den Beschluss für nicht erforderlich.
Die Verwaltung widerspricht dem und begründet dies.

**8 Arbeitskreis Osterath: Weiteres Vorgehen
Vorlage: FB4/209/2013**

Die Verwaltung rekapituliert den Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften (APL) vom 5. Februar 2013 zur Aufstellung eines damals so genannten Masterplanes zur Ortskernentwicklung Osterath und zur Bildung eines Arbeitskreises, der unter Leitung des Vorsitzenden des APL, Ratsherrn Jürgens, Ausschüssen und Rat Vorschläge zur Attraktivierung und damit zur langfristigen Lebensfähigkeit von „Osterath-Mitte“ unterbreiten soll.

Der Arbeitskreis Osterath (AKO) habe bislang noch nicht einberufen werden können, da seine Besetzung noch unklar ist. Nach Ansicht der Verwaltung sollten dem AKO je eine Person pro Fraktion und „Zentrum“ mit je einem Vertreter, der aber nur im Vertretungsfall teilnimmt, angehören.

Verwaltungsseits wären neben dem Technischen Beigeordneten die Bereiche Stadtplanung, Wirtschaftsförderung oder Stadtmarketing regelmäßig vertreten.

Darüber hinaus sollten zu bestimmten Sachthemen Externe hinzugezogen werden, wie z. B. Vertreter der Vereine, des Einzelhandels, der IHK, ein Verkehrsgutachter.

Aus Sicht der Verwaltung sollte sich ein „Handlungskonzept“ vorrangig an den Schwerpunktthemen Siedlungsstruktur, Einzelhandel, Verkehr orientieren.

Sollte sich der APL dieser Vorgehensweise anschließen können, würde die Verwaltung namens des AKO-Vorsitzenden zu einer ersten Sitzung zeitnah einladen.

Die SPD-Fraktion appelliert an die anderen Fraktionen, nunmehr Teilnehmer zu benennen. Sie selbst hätten dies frühzeitig getan, wobei Ratsfrau Niederdellmann-Siemes als Mitglied und Herr Focken als ihr Vertreter benannt wurden.

Der Vorsitzende des Planungsausschuss sagt auf Anfrage von Ratsfrau Niederdellmann-Siemes eine Einladung zur ersten Arbeitskreissitzung für November 2013 zu.

Die FDP-Fraktion und die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen regen an, für jede Sitzung die ortsgebundenen Vereine, den Einzelhandel sowie einen Vertreter der IHK einzuladen. Ebenso solle das parteilose Ratsmitglied, Ratsherr Schoenauer eingeladen werden. Dies wird von den anderen Fraktionen begrüßt.

Die FDP-Fraktion benennt sodann Michael Bertholdt als regelmäßigen Teilnehmer und als dessen Vertreter Ratsherr Klaus Rettig.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften schließt sich der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise mit der Ergänzung an, auch das parteilose Ratsmitglied sowie je einen Vertreter von „Pro Osterath“, „WIR“ und der IHK Mittlerer Niederrhein regelmäßig zu den Sitzungen einzuladen.

9 Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch in Meerbusch-Osterath **Vorlage: FB4/208/2013**

1.

Strümpfer Str. 4-6 (nördlich des alten Rathauses/WBM/Hochstr. 1)

Herr Hüchtebrock erläutert das Bauvorhaben.

Ratsherr Rettig und Ratsherr Focken kritisieren vor allem die Architektursprache und zeigen Unverständnis, dass die Verwaltung diese „Verschandelung“ genehmigen konnte.

Herr Hüchtebrock erläutert, dass es innerhalb von Gebieten ohne Bebauungsplan (§§ 34 und 35 BauGB) keine speziellen rechtlichen Gestaltungsregeln gibt. Der für den unbeplanten Innenbereich heranzuziehende § 34 BauGB mit seinem Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung bilde die generelle Rahmenbedingungen für ein Bauvorhaben. Damit allein ließen sich schon grobe Verunstaltungen verhindern. Selbstverständlich würden auch jeweils Gespräche mit dem Bauwilligen geführt, die jedoch nicht immer zu einer Änderung oder Besserung der Planung führen.

Ratsherr Peters meint, dass somit stückchenweise eine Bausünde nach der anderen das gewohnte Ortsbild verunstalten würde und vermisst regelnde Bebauungspläne.

Ratsherr Rettig erinnert an eine ältere Forderung seiner Fraktion, kurzfristig das gesamte Stadtgebiet Meerbuschs mit Bebauungsplänen zu überziehen, um hier einen schlechte Baukultur im Ortsbild zu verhindern.

Herr Dr. Gérard erklärt, dass mit einem Bebauungsplan keine gestalterischen Anforderungen verbunden seien. Sollte durchgreifende Gestaltungsvorschriften in Bereichen mit Bebauungsplan gewünscht sein, sei die sog. Gestaltungssatzung ein geeignetes Instrument. Für die Bereiche ohne Bebauungsplan und ohne Gestaltungssatzung könne die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates hilfreich sein, der Bauanträge an sich zieht und stadtbildpflegerisch der städtischen Bauordnung zuarbeitet, um eine ganzheitliche Baukultur in der Stadt Meerbusch zu fördern und im Städtebau einen hohen baukünstlerischen und gestalterischen Anspruch zu etablieren.

Ratsherr Focken fordert dagegen von der Bauordnung mehr „Fingerspitzengefühl“ im Umgang mit seiner Meinung nach „schlechter“ Architektur und fordert bei kritischen Architekturen eine direkte Information im Ausschuss.

Herr Hüchtebrock zitiert abschließend § 34 (1) BauGB und verdeutlicht den vorliegenden Genehmigungsanspruch. Er macht darauf aufmerksam, dass in allen Fällen von Vorhaben gemäß §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB in der aktuellen Zuständigkeitsordnung der Stadt die Beteiligung (das Einvernehmen) zum jeweiligen Bauantrag nicht in einem Ausschuss oder im Rat zu behandeln ist, sondern als ein Geschäft der laufenden Verwaltung festgelegt wurde.

2.

Meerbuscher Str. 48 (Südseite, zwischen DB und Ingerweg)

Herr Hüchtebrock erläutert das Bauvorhaben.

Fragen aus dem Ausschuss, die überwiegend privatrechtlicher Natur sind, werden beantwortet.

10 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 9.9.2013 zum sozialen Wohnungsbau, Punkt A.1 - kurzfristige Maßnahmen
Vorlage: FB4/210/2013

Auf Nachfrage aus dem Ausschuss erläutert Herr Hüchtebrock, dass gemäß des gemeinsamen Antrages aller Fraktionen vom 9. September 2013 für die heutige Sitzung nur die Prüfaufträge zu Punkt A. zu beantworten waren und zeitlich auch nur beantwortet werden konnten. Die Prüfaufträge zu Punkt B. sollten gemäß des Antrages in einen eigenständigen Katalog, in Form eines „strategischen Handlungskonzeptes Wohnungsbau“ einfließen und diese Konzeption bis März 2014 erarbeitet werden.

Ratsherr Peters fordert, dass die Verwaltung aktiv auf alle Behörden, vor allem auf die Landesregierung zugeht, um kurzfristig Bauflächen für sozialgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Alle Maßnahmen seien dann vorrangig in der Priorität A zu erarbeiten und schnell einer Realisierung zuzuführen.

Herr Hüchtebrock macht darauf aufmerksam, dass mit einer zeitnahen Umsetzung bei den gewählten Außenbereichsflächen nicht gerechnet werden kann, wobei die Flächen am Further Weg weder im GEP 99 noch in den vorläufigen Meldungen zum neuen Regionalplan enthalten seien. Dabei sei zu beachten, dass alle im Regionalplan gemeldeten Reserveflächen Außenbereichsflächen seien und jeweils bei diesen Planungen kein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB (der Innenentwicklung dienender Bebauungsplan) angewandt werden kann.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes und Ratsherr Focken mahnen, dass die Aufgaben nach kurzfristiger Machbarkeit zu differenzieren seien und gebündelt werden müssten. Eine Verzettelung in allen Richtungen sei nicht zielführend. Entsprechend sollte zuerst die Wiese am Hallenbad bearbeitet werden und gleichzeitig der Feuerwehrbedarfsplan geändert werden, um hier an der Rottstraße ein weiteres städtisches Grundstück für den benötigten sozialen Wohnungsbau zu aktivieren.

Ratsherr Rettig kann die aus immissionstechnischen Gründen ablehnende Haltung der Verwaltung zur Umwandlung des vorgeschlagenen Tennenplatzes in Osterath nicht nachvollziehen. Seiner Meinung nach sei hier der falsche Standort untersucht worden.

Herr Hüchtebrock erinnert daran, dass die Umwandlung der Kleinspielfelder und des Bolzplatzes und nicht die des großen östlichen Tennenplatzes zu untersuchen gewesen sei.

Ratsherr Peters fordert eine erneute Untersuchung, zumal die Nähe von Wohnbebauung direkt an einer Sportanlage an der Wittenberger Straße genehmigt worden sei und offensichtlich sehr gut funktioniere.

Ratsherr Damblon warnt vor überzogenen Forderungen, da seines Wissen gerade in Düsseldorf vermehrt Klagen von Anwohner gegen benachbarte Sportstätten geführt wurden, die den Sportbetrieb soweit einschränkten, dass eine sinnvolle Nutzung der Sportanlagen nicht mehr möglich sei.

Herr Hüchtebrock antwortet auf die Frage, ob Nachverhandlungen zur Umwandlung des geplanten Gewerberiegeles in Wohnen an der neuen Böhlerstraße bzw. eine Verdichtung der Reihenhausbereiche auf dem Ostaragelände in Mehrfamiliengeschosswohnungsbau vorgesehen seien, dass die Projektentwickler demnächst angesprochen werden. Hierbei werde im Bereich Ostara besonders auf die aktuellen Fördermöglichkeiten der Wohnraumförderung NRW hingewiesen. Von einer Änderung des Bebauungsplan Nr. 271 („Böhlererweiterungsgelände“) rate er wegen der höchst komplexen Schallschutzsituation und einer mehrjährigen Verfahrensdauer jedoch ab.

Hierzu ergänzt Ratsherr Focken, dass der Gewerberiegel seinerzeit als Immissionspuffer und als baulicher Lärmschutz gegenüber der neuen Böhlerstraße und der industriellen Nutzungen des Altwerkes zum Schutz der Wohnbebauung eingeplant werden musste. Somit sei eine nachträgliche Ansiedlung von Wohnen an dieser Stelle wohl nicht genehmigungsfähig und somit nicht anzustreben.

11 Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

12 Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

13 Bericht der Verwaltung

13.1 Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf

Herr Hüchtebrock berichtet über den Bebauungsplan „Hansaallee/Böhlerstraße“, über dessen Entwurf ein Vertreter der Stadt Düsseldorf in der letzten Ausschusssitzung referiert und zu dem die Stadt eine Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB abgegeben habe. Nunmehr sei die Aufforderung zu einer Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB ergangen, der die Verwaltung im Sinne der bisherigen Stellungnahme nachkommen wolle. Dabei werde sie sorgfältig auf die erfolgten Änderungen eingehen, insbesondere bezüglich der Ausweisung eines Sondergebietes für groß- und nicht großflächigen Einzelhandel an Stelle eines bisher geplanten Gewerbegebietes.

Die Zeit bis zur Zustellung der Sitzungsunterlagen und zur Sitzung habe leider nicht gereicht, um die fertige Fassung der Stellungnahme in den Ausschuss einzubringen. Die Verwaltung wolle die Stellungnahme der Niederschrift beifügen.

Der Ausschuss stimmt der dargestellten Vorgehensweise zu.

13.2 Laacher Weg in Meerbusch-Büderich

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes fragt nach einer wirksamen Beschilderung des Laacher Weges zur Unterbindung von insbesondere gebietsfremdem LKW-Verkehr.

Herr Hüchtebrock berichtet, dass im Gegensatz zu dem offenbar wenig wirksamen Zusatzschild „Anlieger frei“ in z. B. Düsseldorf seit einiger Zeit das Zusatzschild „Lieferverkehr frei“ in Verbindung mit dem LKW-Verbot über 2,8 t Gesamtgewicht Verwendung finde.

Herr Trapp sagt eine Prüfung dieser Beschilderung zu.

14 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Bericht ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

15 Termin der nächsten Sitzung (19. November 2013)

Laut Langzeitplan findet die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 19. November 2013 statt.

16 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Meerbusch, den 20. November 2013

Leo Jürgens
Ausschussvorsitzender

Schriftführer/in