

## **Stadt Meerbusch**

Der Bürgermeister  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
- Stadtplanung -  
Az.: 4.61.26.03.239    Ki

7. November 2011

An die  
Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

### **Beratungsvorlage**

zu TOP 6.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 22. November 2011

#### **Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße**

##### **6.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**

##### **6.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

##### 6.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße hat einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten (Artenschutz, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan, wasserwirtschaftliche Erläuterungen, Nachweis M3) gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 16. Juni 2011 bis einschließlich 22. Juli 2011 öffentlich ausgelegen.

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

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Einwender Nr. 1



40667 Meerbusch

E-Mail  
vom 21.07.2011

Nach Durchsicht aller Unterlagen der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. §3(2) BauGB des Bebauungsplans Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße möchte ich nochmals Einspruch gegen diesen Plan einlegen.

Die geplante Straße würde einen großen Teil unseres Grundstücks einnehmen, auf dem ein ca. 14 qm Blockhaus steht, sowie ein alter Baumbestand.

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 20. Februar 2007 wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Einwender Nr.3) vom selben Einwender folgende Einwendung gemacht:

*Wir möchten Ihnen mitteilen, dass wir unser Grundstück Blumenstraße. ■ selber bebauen möchten. D.h., dass wir auf unserem Grundstück ein freistehendes Haus erstellen wollen, ohne Keller, da uns die Grundwasserhältnisse bestens bekannt sind. Das Haus soll rechts und links jeweils Garagen bzw. einen Abstellraum haben. Wir möchten den Garten offen gestalten, so dass das neue Haus und das alte Haus einen gemeinsamen Garten haben. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren weiteren Planungen.*

Der damaligen Anregung wurde gefolgt.

Die Erschließung des neuen Baurechtes erfolgt dabei über die geplante neue Schleifenerschließung. Dem entsprechend wurde in der Abwägung darauf hingewiesen, dass im Zuge des bodenordnerischen Verfahrens - Umlegung - ggf. noch ein Grundstücksausgleichsankauf durch die Eigentümer erfolgen muss.

Erklärend wurde festgehalten, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neugestaltung des Blockinnenbereiches die vorhandenen Grundstücke in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete neue Grundstücke entstehen werden. Dabei ist eine tragfähige Erschließung die Grundvoraussetzung für eine Bebauung. Dem entsprechend wird an der geplanten Erschließung festgehalten.

Das bedeutet, dass zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich der angesprochenen Grundstücke vorhandene Grundstücksgrenzen nicht 1 zu 1 übernommen werden können. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes ist oftmals nur eine Neuordnung unter Einbeziehung auch von Teilen anderer Grundstücke sinnvoll.

Dabei spielt es für das zukünftig geplante Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch keine Rolle, welche Nutzungen (z. B. Straße) auf dem vorhandenen Grundstück geplant sind, da das Umlegungsverfahren eine Grundstückstauschgelegenheit ist.

Wichtig ist dabei auch, dass eine 1 zu 1-Flächenübertragung des geringerwertigen vorhandenen Ackerlands in höherwertiges Bauland ebenfalls nicht möglich ist. Im Grundstückstauschverfahren erhält der Einwender für seinen Grundstücksteil, welcher von der Planung betroffen ist, ein entsprechend wertiges bebaubares Grundstück zugewiesen.

Hierbei ist es bestimmungsgemäß, soweit es sich um tiefe Grundstücke eines Eigentümers handelt und, soweit gewünscht, auf eine spätere Grundstücksnachbarschaft des verbleibenden Grundstücks mit dem zugewiesenen Grundstück zu achten. Darüber hinausgehende weitere Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens behandelt.

Alle an der späteren Bodenordnung Beteiligten werden von der Stadt persönlich angeschrieben und eingeladen.

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

Einwender Nr. 2

██████████  
40668 Meerbusch

Schreiben vom  
20.07.2011

und

Hofgarten  
Rechtsanwälte  
Düsseldorf

Schreiben vom  
12.08.2011

Hiermit lege ich Widerspruch bezüglich des o.g. Bebauungsplanes ein.  
Schriftliche Begründung folgt in Kürze.

wir hatten Ihnen bereits am 14.03.2007 angezeigt, dass wir Herrn ██████████, Kanzlei ████████ in Meerbusch anwaltlich vertreten, der Eigentümer der Flurstücke ████████ und ████████ des Plangebietes ist. Der Unterzeichner ist nun in die Kanzlei Hofgarten Rechtsanwälte eingetreten. Das Mandat besteht weiterhin. Herr ████████ hat bereits mit Schreiben vom 20.07.2011 Widerspruch gegen die vorliegenden Festsetzungen gegen des Bebauungsplanentwurfes eingelegt und eine schriftliche Begründung ankündigt. Diese übermitteln wir nunmehr nachstehend namens unseres Mandanten:

1.  
Der Begründung des Planentwurfes ist auf Seite 5 zu entnehmen, dass das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,1 ha immerhin ca. 55 neue Wohneinheiten soll. Diese werden im Süden verkehrsmäßig erschlossen an dem Dülsweg, Blatt 25. Bereits mit Schriftsatz vom 14.03.2007 hatten wir für Herrn ████████ darauf hingewiesen, dass der Dülsweg zwischen der Einmündung der neuen Erschließungsstraße einerseits und der Kanzlei andererseits eine Engstelle aufweist, die mehr oder weniger die gesamte Länge des ca. 45 m langen Bereichs zwischen Kanzlei und Einmündung erfasst. In diesem Bereich ist der Dülsweg entgegen allen gesetzlichen Ausbauforderungen nur einspurig (für beide Fahrtrichtungen) befahrbar.  
Schon das bisherige Verkehrsaufkommen auf dem Dülsweg, welches im Wesentlichen auch aus der Blumenstraße herrührt, führt zu unzumutbaren Beeinträchtigungen an dieser Engstelle. Die zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet werden ein Chaos an dieser Stelle bewirken.

2.  
Im Bebauungsplan ist unberücksichtigt, dass sich an der südlichen Ecke der Parzelle ████████ (hinter der Parzelle ████████) eine Garage befindet, die zum Wohnhaus unseres Mandanten gehört. Es gibt keinen Grund, diese Fläche der Parzelle ████████ zuzuschlagen, wie dies offenbar geplant ist. Es wird vielmehr angeregt, die in der beigefügten Kopie des Planentwurfs blau gekennzeichnete Fläche mit dem Kürzel „Ga“ der Parzelle ████████ und damit dem Eigentum Kamp zu belassen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:  
zu 1.

Richtig ist, dass mit der Planung zusätzliche ca. 55 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und Einzelhäusern im Blockinnenbereich möglich sind. Dies bedeutet faktisch eine Ausweisung von nur 36 neuen Baukörpern.

Bei der Anbindung der Planstraße an den Dülsweg handelt es sich nicht um die einzige Erschließung und nicht um die Haupteerschließung des neuen Wohnquartiers. Die Haupteerschließung wird mit der Anbindung an die Straße Kanzlei im Osten des Plangebietes gewährleistet. Jedoch ist zur rad- und fußläufigen Anbindung der umliegenden Straßenzüge und zur inneren Mikroverteilung der Kfz-Verkehre ein Anschluss an den Dülsweg aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen vorgesehen und angemessen. Bei dem geringen Verkehrsaufkommen im neuen Wohngebiet ist die Anbindung ohne Auswirkungen möglich. Dies wird durch die vorliegende Aussage des Verkehrsgutachters IVV, Aachen, bestätigt.

Der Gutachter führt aus, dass alle Zusatzbelastungen eine Größenordnung von nur DTV ≤ 70 (Kfz-Fahrten am Tag) annehmen. Entsprechend sind sie als absolut vernachlässigbar einzustufen. Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 239 ausgelösten Mehrbelastungen betragen auf

- der Friedenstraße + 70 Kfz-DTV
- dem Dülsweg zwischen + 30 und + 60 Kfz-DTV
- dem Brühler Weg + 50 Kfz-DTV
- der 'Kanzlei' (südl. der Stichstr. zum Neubaugebiet) zwischen + 20 und + 40 Kfz-DTV
- der Blumenstraße zwischen + 10 und + 20 Kfz-DTV.

Somit ist eine funktionstüchtige Kfz-Erschließung der geplanten Wohnbebauung gewährleistet. Vorhandene unzumutbare Verkehrsverhältnisse können nicht erkannt werden.

Zur klareren Darstellung, dass es sich beim Straßenast in Richtung Dülsweg nicht um die Haupteerschließung handelt, wurde eine sichtbare Einengung durch Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts in den Entwurf aufgenommen. Geringfügige Umbauten am verkehrsberuhigenden Ausbau/Engstelle in diesem Bereich des Dülsweges sind dabei möglich; selbstverständlich ohne den vorhandenen Charakter der Straße zu verändern. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

zu 2.

Der Zuschlag einer vorhandenen Garage zu einem benachbarten Grundstück ist nicht geplant. Grundstücksgrenzen sind nicht Inhalt eines Bebauungsplanes. Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen im Blockinnenbereich wird mit einer städtebaulichen sinnvollen Zuordnung von Stellplätzen begründet. Die privaten Stellplatzflächen für einen Neubau im Bereich des Grundstückes des Einwenders sind dabei sinnvollerweise nördlich des hier möglichen Neubaus festgesetzt. Eine Karte lag dem Schreiben nicht bei.

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

3.  
Der nördliche Bereich der Parzelle ■■■ wird auf der Grenze zum Nachbargrundstück hin abgeschlossen durch eine ca. 4 - 6 m hohe Mauer. Das soll so bleiben. Entsprechend soll das Gebäude, welches in der Mitte belegen ist zwischen der Bebauung Kanzlei einerseits und der Erschließungsstraße andererseits um den Teil zurückgenommen werden, der sich auf der Parzelle ■■■ befindet. Auch insoweit haben wir die relevanten Bereiche in der beigefügten Karte blau gekennzeichnet.

4.  
Damit entfallen auch die weiteren Veränderungen der Grundstücksgrenzen, die im Plan eingezeichnet sind.  
Es kann nämlich nicht sein, dass der Altbestand des Grundstücks ■■■ (■■■) im Gartenbereich reduziert wird auf einen Schmalstreifen von 2-3 m. Dazu gibt es bauplanungstechnisch und aus sonstigen Erwägungen überhaupt keine Begründung. Damit einher die Anregung, dass die alte Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen ■■■ und ■■■ (zum Dülsweg hin) erhalten bleibt wie bislang. Die Schaffung eines 1,50 m breiten Streifens zugunsten des Grundstücks ■■■ und dessen Erweiterung ist nicht verständlich, zumal der rückwärtige Bereich des Gebäudes auf der Parzelle 109 bislang auch ohne Garten auskommt.

5.  
Für den Eigentümer erbitten wir die Stellungnahme der Stadt, wie sie sich stellt zu der naheliegenden Tatsache, dass der mittlerweile 80 jährige Herr ■■■ und seine Ehefrau weder daran denken geschweige denn die Mittel dafür besitzen, die Halle zu beseitigen - was aber notwendig ist, um immerhin 2 der geplanten Wohngebäude errichten zu können. Hier werden an die unternehmerischen Fähigkeiten eines alten Ehepaares unangemessene Anforderungen gestellt.  
Ist geplant, eine Beseitigung der Halle gegen Entschädigung lenkend zu begleiten?

6.  
Wir bitten dringend um Berücksichtigung der Anregungen unseres Mandanten. Hierzu suchen wir das gemeinsame Gespräch bei Ihnen, um nach Möglichkeiten zu suchen, alle angesprochenen Punkte im

zu 3.  
Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, die für die Zukunft eine angemessene Bauflächenausweisung heute untergenutzter städtischer Innenlagebereiche vorsieht. Ein Baugebot ist hiermit nicht verbunden. Für die Mauer und für alle vorhandenen Gebäude besteht Bestandschutz.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich der angesprochenen Grundstücke können die vorhandenen Grundstücksgrenzen nicht 1 zu 1 übernommen werden. Der angeregten Verschiebung des Baufensters wird aus städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Gründen nicht gefolgt. Sollte in den Verhandlungen zum bodenordnungsrechtlichen Verfahren eine Einigung nicht direkt erzielt werden, kann mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes zuerst im Norden begonnen werden.

zu 4.  
Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eventuell verwechselt der Einwender die festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher planungsrechtlicher Nutzungen (Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung) mit einer faktischen Grundstücksneuaufteilung. Dies ist nicht der Fall. Weiterhin besteht für die vorhandenen Grundstückszuschnitte Bestandschutz. Eine spätere Durchführung von Grundstücksneuaufteilungen durch den Bebauungsplan ist nicht verpflichtend. Der Maßstab der Planzeichnung ist 1:500.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Im angesprochenen Bereich orientieren sich die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen zwar an den bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernissen, diese sind aber im Änderungsfall auch über Baulasten auf den jeweiligen Nachbargrundstücken abzudecken. Erklärend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neugestaltung des Innenblockgebietes die vorhandenen Grundstücke in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete neue Grundstücke entstehen.

zu 5.  
Die angesprochenen "Halle" wurde schon in der Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung thematisiert. Diese genießt selbstverständlich weiterhin und in Zukunft Bestandschutz und ist auch im Dorfgebiet zulässig. Eine Pflicht zum Abriss der Garage und Realisierung des Baurechtes für ein neues Wohnhaus besteht nicht. Auch nach einer Realisierung der Planstraße verbleiben ausreichend Ein- und Ausfahrtsbereiche vor der Halle und auch vor der Einzelgarage erhalten. Mögliche Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens besprochen, zu denen grundsätzlich alle Betroffenen eingeladen werden. Hierbei können alle Problemstellungen angesprochen werden. Möglich ist auch eine Beteiligung der Kinder des Einwenders, die ebenfalls in der Verwaltung vorstellig waren.

zu 6.  
Das bodenordnungsrechtliche Verfahren gemäß Baugesetzbuch wird voraussichtlich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet. Damit ist die Beteiligung der Betroffenen obligatorisch. Alle an der Bodenordnung Beteiligten werden von der Stadt persönlich angeschrie-

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

Sinne einer Einvernehmlichkeit zu lösen.

ben und eingeladen. In den dann folgenden Einzelgesprächen können alle Optionen angesprochen werden. Auch die Fragen nach angemessenen Zeiträumen bis zur Umsetzung sind möglich. Der Anregung einer Umplanung des Entwurfs auf den reinen Erhalt des vorhandenen Status Quo wird nicht gefolgt.

Einwender Nr. 3

Ebenso wie unsere Eltern E. und W. ■■■■■ lehnen wir den Bebauungsplan, insbesondere des Grundstücks Nr.: ■■■■■, Kanzlei ■■■■■, grundsätzlich ab.

Auf dem Grundstück befindet sich nach wie vor die Betriebsstätte unseres landwirtschaftlichen Betriebes und wird auch zukünftig für die Betriebsstätte benötigt. Der auch nur teilweise Verlust dieses Grundstücks bedeutet eine erhebliche Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Diese kann nicht hingenommen werden.

Die uns im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten in Form von Erschließungs- und Anschlussbeiträgen würden den landwirtschaftlichen Betrieb zusätzlich stark belasten und dessen Existenz zusätzlich bedrohen.

Da das vorbezeichnete Grundstück betriebsnotwendig ist, könnten diese Kosten auch nicht durch eine evtl. Veräußerung des Grundstücks gedeckt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Beim Flurstück Nr. ■■■■■ handelt es sich um die Straßenrandbebauung der Straße Kanzlei, um einen Innenhof und hinterstehender Nebengebäude. Hierbei unterliegt die Betriebsstätte (Hof und Nebengebäude) dem Bestandschutz und wird planungsrechtlich gesichert, wobei im vorhandenen rückliegenden Nebengebäude zukünftig eine Wohnnutzung möglich ist. Nachweislich der Bauakte ist im Jahre 1993 von der Eigentümerin des Grundstückes eine Anfrage auf eine Wohnnutzung in einer hinterstehende Scheune gestellt worden, die jedoch nicht weiter verfolgt wurde.

Eine Überplanung des Flurstückes Nr. ■■■■■ mit ggf. neuen Straßenverkehrsflächen oder zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ist darüber hinaus nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dem entsprechend kann eine Existenzgefährdung nicht erkannt werden, zumal die vorhandene Nutzung innerhalb des Dorfgebietes weiterhin zulässig ist. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Bebauung oder gar zur Erneuerung vorhandener Gebäude. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, mit der auch für die an den Blockinnenbereich angrenzenden Bestandsbereiche eine städtebauliche Ordnung abgebildet und gesichert wird.

Selbst wenn das Flurstück Nr. ■■■■■ später in einen Umlageplan aufgenommen werden sollte, ist zum jetzigen Zeitpunkt die Erfordernis von Erschließungskosten oder Anschlussbeiträgen für den Bestand eher nicht wahrscheinlich.

Einwender Nr. 4

Als Anwohner der Kanzlei und Betroffene des Bebauungsplans 239 Moerser Str. / Kanzlei / Blumenstr. geben wir zu den Bauplänen folgende Stellungnahme ab;

Ihre Planungen sehen eine Stichstraße vor, die vom Dülsweg abzweigend das neue Wohngebiet erschließen soll. Für den Bau dieser Stichstraße wird man voraussichtlich Teile unseres Grundstücks - Flurstück ■■■■■ - benötigen.

Wir sind gerne bereit, den Bau der Straße zu unterstützen, würden die betreffende Fläche unseres Grundstücks jedoch nicht verkaufen sondern nur im Rahmen eines Grundstückstauschs gegen eine geeignete und bebaubare Fläche im Innern des Baugebiets tauschen. Sollten die zu tauschenden Flächen nicht gleich groß sein, lässt sich über eine Ausgleichszahlung sprechen. Bitte nehmen Sie diese Stellungnahme zu den Akten und benachrichtigen Sie uns bitte, sobald in dieser Angelegenheit weiterer Gesprächsbedarf besteht.

Die Tauschbereitschaft wird zur Kenntnis genommen.

Richtig ist, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neugestaltung des Blockinnenbereiches die vorhandenen Grundstücke in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete neue Grundstücke entstehen. Dabei ist eine tragfähige Erschließung die Grundvoraussetzung für eine Bebauung.

Mögliche Tauschoptionen oder sonstige Entschädigungstatbestände werden während des Umlageverfahrens besprochen, zu denen alle Betroffenen eingeladen werden.

Dabei spielt es für das zukünftig geplante Umlageverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch keine Rolle, welche Nutzungen (z. B. Straße) auf dem vorhandenen Grundstück geplant sind, da das Umlageverfahren eine Grundstückstauschangelegenheit ist.

Richtigerweise wurde vom Einwender erkannt, dass eine 1 zu 1-Flächenübertragung des geringerwertigen vorhandenen Ackerlandes in höherwertiges Bauland ebenfalls nicht möglich ist. Im Grundstückstauschverfahren erhält der Einwender für seinen Grundstücksanteil, welcher von der Planung betroffen ist, ein entsprechend



<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

chen Lage eines neuen Ladenlokals ein mehr oder weniger großer Teil meines bisherigen Kundenstammes dauerhaft verloren geht und ein entsprechender Umsatzrückgang aus der Verkaufstätigkeit eintritt.

Ich bitte, meine Bedenken bei der Planung zu berücksichtigen.

Eigentümerin zur Hälfte folgende landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes Meerbuschs:  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 7457 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 25 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 651 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 669 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 26 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3435 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 26 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3435 m<sup>2</sup> Ackerland  
in Gänze:

Flurstück [REDACTED], Das Niederfeld, ca. 4426 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Bleek, ca. 2220 m<sup>2</sup> Grünland  
Flurstück [REDACTED], Rheindamm, ca. 190 m<sup>2</sup> Deich  
Flurstück [REDACTED], Rheinfeld, ca. 2190 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Hülsenbusch, ca. 11135 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 325 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3193 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 2925 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 75 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1658 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 618 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3199 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 92 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 291 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 168 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 50 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 50 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1607 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 199 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1244 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1255 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3385 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 339 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 155 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 13093 m<sup>2</sup> Ackerland  
Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 4074 m<sup>2</sup> Ackerland

Herr [REDACTED] ist ebenfalls selbst noch Teileigentümer an Ackerflächen im Löricker Feld und Im Pützgrunde in einer Größe von ca. 8836 m<sup>2</sup>.

Sehr wohl wird der durch die Planung ausgelöste Planungs- und Veränderungsdruck gesehen, jedoch eine hier befürchtete Kompensationsunmöglichkeit bezweifelt.

Mögliche Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens behandelt, zu denen grundsätzlich alle Betroffenen eingeladen werden. Hierbei können alle Problemstellungen angesprochen werden. Auch eine Zuteilung von landwirtschaftlichen Tauschflächen ist möglich.

Unter Beachtung sonstiger Flächen des Einwenders, auch auf Düsseldorfer Stadtgebiet, ist der Verlust der landwirtschaftlichen Restflächen innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers verkräftbar. Aus diesen Gründen und auf Grund dessen, dass die Nutzung der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Kleinstfläche aus städtebaulicher Sicht problemträchtig und vor allem nicht zweckmäßig ist, wird an der Planung festgehalten.

Zwischenzeitlich hat der Einwender das direkt an den Hof von Frau [REDACTED] angrenzenden Wohngrundstück Kanzlei [REDACTED] erworben. In einem Informationsgespräch erkundigte sich darüber hinaus ein vom Einwender beauftragter Planer nach den Möglichkeiten der Neubaup-

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge

tionen auf diesem und auf dem Grundstück des heutigen Hofes von Frau [REDACTED]. Angesichts des Volumens des getätigten Grundstückskaufes und des angesprochenen Neubauvorhabens kann kein Zweifel daran bestehen, dass die vom Einwender angemahnten Wirtschaftlichkeitseinbußen im Vergleich zu den möglichen Wertsteigerungen im Bestand und den Tauschoptionen in der Umlegung städtebaulich zumutbar und wirtschaftlich verhältnismäßig sind.

Eine Belassung der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Kleinstflächen ist ohnedies aus städtebaulicher Sicht mit den Zielen der vorliegenden Bauleitplanung nicht in Übereinstimmung zu bringen. Zwar ist gerade im Dorfgebiet auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen, jedoch wird hier dem Allgemeinwohl – der Realisierung eines attraktiven Familien-Wohnquartiers – gegenüber dem Erhalt einer nur 2000 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlichen Fläche den Vorrang gegeben.

Dabei wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Überplanung des Blockinnenbereiches seit langem eine Grundsatzkonzeption der Stadt ist und dies im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 mit der Darstellung einer Wohnbaufläche ausgedrückt wurde. Darüber hinaus wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan schon im Jahre 1995 gefasst.

Der Bebauungsplan bezieht dabei rechtmäßig die Grundstücke in das Plangebiet mit ein. Die Erforderlichkeit der Festsetzung des Planes hinsichtlich der Gebietsabgrenzung richtet sich, wie die Erforderlichkeit des Planes selbst, nach §§ 1 (3) und 1 (6) Nr. 2 BauGB, da die Grundstücke in engstem Zusammenhang mit der planerischen Konzeption stehen.

Dies entspricht der präventiv konfliktmindernden Vorgehensweise, Lücken in der offenen Straßenrandbebauung zu vermeiden. Eine Herangehensweise, Grundstücke nicht zu beplanen, deren Eigentümer eine Bebaubarkeit nicht anstreben, würde dazu führen, dass die Gemeinde ein Plankonzept nicht mehr widerspruchsfrei verwirklichen könnte. Es würde ein Flickenteppich von Bauflächen und nicht überbaubaren Flächen entstehen, der sehr konfliktanfällig wäre und einen hohen Flächenverbrauch auslösen würde. Dabei ist das planungsrechtliche Konfliktpotenzial zwischen verschiedenen Nutzungen größer, als dasjenige zwischen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes.

Einwender Nr. 6

[REDACTED]

40667 Meerbusch

Schreiben vom  
20. Juli.11

Ich bin Eigentümerin u.a. der Grundstücke Gemarkung Büderich; Flur 47: Flurstücke [REDACTED].

Mein Grundbesitz liegt im Plangebiet zwischen der Straße Kanzlei und der neuen Planstraße,

Auf der Parzelle [REDACTED] steht derzeit eine genehmigte und funktionsfähige Scheune nebst einem Anbau.

Beide Gebäude genießen zwar Bestandschutz, sie liegen allerdings außerhalb eines Baufensters, Der Planentwurf sieht drei Baufenster nördlich und südlich der Scheune, in jedem Falle aber außerhalb der Parzelle [REDACTED] vor.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Bei den Flurstücken Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] handelt es sich um die Straßenrandbebauung der Straße Kanzlei, mit hinterstehenden Nebengebäuden um einen Innenhof. Hierbei unterliegt die Wirtschaftsstelle (Hof und Nebengebäude) dem Bestandschutz und wird planungsrechtlich gesichert, wobei im vorhandenen rückliegenden Nebengebäude zukünftig eine Wohnnutzung möglich ist.

Auf dem benachbarten Flurstück Nr. [REDACTED] befindet sich zusätzlich eines Gewächshauses die angesprochene Scheune (ca. 77 m<sup>2</sup>)/Schuppen aus dem Jahre 1948.

Innerhalb des Bestandsgebietes wird eine Festsetzung hinsichtlich der Verortung privater Stellplätze für nicht erforderlich erachtet, um flexible Lösungen bei zukünftigen



<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

nach sich ziehen und einen städtebaulichen sinnvollen Grundstückszuschnitt unterbinden.

Mögliche Tauschoptionen oder sonstige Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens besprochen, zu denen alle Betroffenen eingeladen werden.

Einwender Nr. 8   40667 Meerbusch  13.08.2010	Bezug nehmend auf Ihr beiliegendes Schreiben muss ich Ihnen leider mitteilen, dass mit der Nachbarin Frau  keine Einigung erzielt werden konnte. Wir ziehen deshalb unseren Antrag zurück.  Vielen Dank für die Mühe aller Beteiligten.	Die Rücknahme des Antrags wird zur Kenntnis genommen. Das aus städtebaulichen Gründen nicht geforderte Baurecht wurde im offengelegten Entwurf nicht mehr dargestellt. (Vergleiche hierzu die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 8. Dezember 2009, Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Einwender 4)
--	--	---

Einwender Nr. 9  Rhein-Kreis Neuss  Schreiben vom 29.07.08 und 25.07.11	Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:  <i>Wasserwirtschaft</i> Die Planung sieht die Verlegung eines derzeit 370 m langen Abschnitts des Schackumer Baches vor. Die geplante rd. 400 m lange neue Gewässertrasse soll einen leicht geschwungenen Verlauf aufweisen und ist mittig in die Wohnbebauung eingebunden. Die Planung weist für das neue Gewässerprofil 4 Verrohrungen (Kastenprofil 1,2 m x 0,75 m) mit einer Gesamtlänge von 55 m zuzüglich der anschließenden ober- und unterstromigen befestigten Böschungsbereiche auf. Direkt gewässerbegleitend, in einem Abstand von weniger als 2 m zur Böschungsoberkante, werden beidseitig Retentionsräume in Form von Erdbecken zur Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers mit gedrosselter Einleitung (4 Einleitstellen) und Notüberläufen in den Schackumer Bach angelegt. Der Schackumer Bach dient somit der Niederschlagswasserbeseitigung und der Erholungsfunktion/Erlebbarkeit von Wasser, so dass sich für das Gewässer ein nicht unerheblicher Nutzungsdruck ergibt, dessen negative Einflüsse in der vorgelegten Umweltverträglichkeitsstudie nicht ausführlich beleuchtet werden. Insgesamt handelt es sich bei der vorgelegten Planung aus gewässerökologischer Sicht m. E. nicht um eine naturnahe Verlegung des Gewässers. Bei gleichzeitiger Berücksichtigung der derzeitigen Ausprägung des Gewässers als gerades, strukturarmeres Profil bedeutet die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest keine Verschlechterung des ökologischen Gewässerzustandes und kann daher toleriert werden.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Begründung:  <i>Wasserwirtschaft</i> Sehr wohl werden in den übersandten Gutachten und Berichten der heutige desolate Zustand des Baches und der gegenwärtige Nutzungsdruck durch die umliegenden Gärten und landwirtschaftliche Flächen eindeutig beschrieben. Auszug aus dem Umweltbericht: <i>Der Untersuchungsraum umfasst einen offen geführten Abschnitt des Schackumer Baches, der geradlinig von Süden nach Norden durch den Untersuchungsraum verläuft und an einer Verrohrung im Norden der Blumenstraße endet. Das lediglich temporär wasserführende Gewässer ist schmal ausgebildet und tief eingeschnitten. Die Uferböschungen sind weitestgehend gehölzfrei. Die angrenzenden Gärten reichen teilweise bis an die Böschungsoberkante. Insgesamt ist der Schackumer Bach durch Strukturarmut und monotone Geradlinigkeit gekennzeichnet.</i>  Dass der ehemalige Abzugsgraben durch die Planung nicht den ökologischen Status eines frei im Außenbereich mäandrierenden Gewässers erreichen kann, ist schon an der Lage im dicht besiedelten Bereich Büderichs erkennbar. Eine derartige Aufwertung war auch nicht Planungsziel. Vielmehr wird mit der Regenwassereinleitung dem Bach eine ökologische Funktion zugeführt, so dass im Siedlungsbereich Meerbusch, in dem über Jahrzehnte Verrohrungen durchgeführt wurden, ein Anteil offener Gewässer gesichert bleibt bzw. wird. Vom Einwender wird ein Idealziel verfolgt, welches mit dem Planungsziel und einer damit einhergehenden infrastrukturkostenneutralen und flächensparenden Blockinnenverdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich nicht in dem gewünschten Maße vereinbar ist. Die Verlegung und Umgestaltung des Schackumer Baches erfolgt unter Ausschöpfung der vorhandenen Möglichkeiten zur gewässerökologischen Verbesserung und bewirkt eine im Vergleich zum Vorzustand naturnähere Gestaltung des Gewässers (gewundene Linienführung, geringere Einschnittstiefe usw.). Die Tolerierung durch das Fachamt wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

Die Gewässerverlegung und die Errichtung der Retentionsräume bedarf eines Zulassungsverfahrens gem. § 68 WHG.

Im Verfahren sind die o. g. Einflüsse der Nutzungen auf die Umweltschutzgüter noch einmal detailliert darzustellen. An Stelle eines Planfeststellungsverfahrens kann ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Untere Wasserbehörde im Rahmen der erforderlichen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 i. V. m. Nr. 13.16 der Anlage 1 UVPG und Ziffer 3 der Anlage 1 UVPG NW) zu dem Schluss kommt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und daher auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Aus wasserrechtlicher Sicht kann der vorgelegten Planung mit Einleitung von Niederschlagswasser in den Schackumer Bach darüber hinaus nur zugestimmt werden, wenn

- a) durch hydraulische Berechnungen nachgewiesen wird, dass im Schackumer Bach ein schadloser Abfluss des HQ100 im Bereich der Wohnbebauung sichergestellt ist und
- b) von der Einleitung von Niederschlagswasser ins Gewässer nachweislich kein negativer Einfluss auf die Grundwasserhältnisse für die stromunterhalb vorhandene Bebauung ausgeht.
- c) Auf die Möglichkeit geländenah anstehender Grundwasserstände ist hinzuweisen.  
Unterkellerungen sind mit wasserdruckhaltender Abdichtung auszuführen. Sofern Grundwasserhaltungen für die Bauphase erforderlich oder die Nutzung von Erdwärme geplant sind, unterliegen diese Maßnahmen der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung, sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen wurden u. a. folgende Maßnahmen festgelegt:

- Zur Sicherung der Grundwasserneubildung wurde die Versiegelung der Bodenflächen im Plangebiet minimiert;
- das Regenwasser wird nicht der Kanalisation zugeleitet, sondern in ein vorhandenes Gewässer eingeleitet;
- dabei ist ergänzend eine Abflusssentschleunigung vorgesehen;
- geringe Straßenbreiten, private Stellplätze/Garagen in Straßennähe (Neubaugebiet), um kurze Zufahrtwege zu gewährleisten.

Die Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 29.07.2008 sagt aus, dass der s genannte M3-Nachweis für die geplante Gewässereinleitung schlüssig geführt wurde. Die Grundwasserproblematik wird im Bebauungsplan behandelt und unter „D. Hinweise, Punkt 5“ ausdrücklich darauf hingewiesen. Im Plangebiet selbst werden somit durch entsprechende bautechnische Maßnahmen Vernässungsschäden vorbeugend verhindert.

Der Kreis fordert darüber hinaus den Nachweis, dass von der Einleitung von Niederschlagswasser in den Schackumer Bach kein negativer Einfluss auf die nördlich liegende Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes ausgeht („Hochwasserschutz“ / hydraulischer Nachweis für HQ100/hundertjähriges Hochwasser).

Der Nachweis des schadlosen Abflusses für ein Hochwasserereignis HQ100 ist nach dem Landeswassergesetz für Risikogebiete (z. B. Überschwemmungsgebiete) zu führen.

Eine Einordnung des Plangebietes selbst oder der tiefer liegenden Bereiche am „Brühl“ als „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ ist hier nicht bekannt.

Der Gutachter führt dazu aus:

Das (ehemalige) StUA Krefeld konnte Abflussspenden für den Schackumer Bach bis HQ50 zur Verfügung stellen. Auf dieser angemessenen Grundlage wurde vom Fachgutachter folgende hydraulische Bewertung vorgenommen:

Hydraulische Belastung bei HQ50: 41,2 l/s.

Dem gegenüber steht die hydraulische Leistungsfähigkeit des Schackumer Bachs:

- offener Querschnitt: 602 l/s
- verrohrter Querschnitt: 376 l/s

Die Leistungsfähigkeit des Bachs liegt also ca. 9-fach höher als der Abfluss bei HQ50 im verrohrten Querschnitt. Obwohl für den Lastfall HQ100 keine Daten vorliegen, ist davon auszugehen werden, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Schackumer Bachs ausreicht.

Die Einleitungsmenge aus den Rückhaltebecken ist dabei auf 28 l/s begrenzt. Der Schackumer Bach ist fast ganzjährig trocken. Es ist zu erwarten, dass die eingeleiteten Niederschlagsmengen im Bachbett auf kurzer Strecke zur Versickerung kommen.

Eine detaillierte Betrachtung durch ein aufwendiges Grundwassermodell erscheint nicht zielführend. Maßgebend für die Beurteilung des Einflusses der Grundwasserhältnisse auf die benachbarte Bestandbebauung ist und bleibt nach Einschätzung des Fachgutachters der durch den Rhein bestimmte höchste Grundwasserstand

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

von 34,00 m NN im Süden bzw. 33,30 m NN im Norden bei Geländehöhen von ca. 34,50 m NN.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wird jedoch aus Vorsorgegründen die Maßgabe HQ 100 zum Schutz vorhandener Bebauung auf vergleichbare Fälle außerhalb definierter Risikobereiche übertragen.

Im Zuge der zukünftigen wasserrechtlichen Genehmigungsplanung gemäß § 31 WHG wird dieser Nachweis dem Rhein-Kreis Neuss erneut vorgelegt. Ein Gutachterbüro wurde zwischenzeitlich beauftragt.

Dabei wird nochmals nachgewiesen, dass es nicht zu einem spürbaren Anstieg des Gewässerpegels kommt.

Das mit der Realisierung der baulichen Anlagen einhergehende „neue“ Hochwasserschutzniveau muss in seiner Gesamtheit dem bisherigen entsprechen. In eine solche Bewertung sind alle sonstigen Schutzmaßnahmen einzubeziehen.

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 239, Moerser Straße/ Kanzlei/ Blumenstraße, Stadt Meerbusch, gegeben. Mit diesem Bebauungsplan wird das Gebiet überplant und eine Innenraumverdichtung ermöglicht.

Mit der Festsetzung MD und dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, werden die z. T. vorhandenen Betriebe planungsrechtlich unzulässig (Gärtnerei), bzw. allenfalls ausnahmsweise zulässig (Zimmerei, Restauration von Antiquitäten) und damit auf den Bestandsschutz reduziert. Betriebserweiterungen sind danach am vorhandenen Standort nicht mehr möglich. Zu dem Bebauungsplan hat die Ingenieurgesellschaft Brauns, Straetmanns Partnerschaft, bsp., ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Die Ausführungen des Gutachters über die Auswirkungen der vorhandenen und damit bestandsgeschützten Betriebe sind hinsichtlich aus diesen resultierenden Geräusche für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation nicht ausreichend. Der Gutachter führt aus, dass durch die heranrückende Wohnbebauung Einschränkungen der Betriebe entstehen könnten. Angaben zu den zu erwartenden Geräuschen und dessen Größenordnungen macht er nicht.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist es Aufgabe des Gutachtens in Bebauungsplanverfahren, diese Konfliktsituation bei vorhandenen Betrieben konkret, in besonderen Einzelfällen prognostisch, zu untersuchen und zu beurteilen, damit möglicherweise entstehende Abwehrrechte der Betriebe erkannt und mittels Festsetzun-

#### Immissionsschutz

Die notwendigen, gutachterlich ermittelten Schallschutzmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden.

Der ehemalige Zimmereibetrieb wird nicht mehr betrieben. Hier hat zwischenzeitlich eine Umnutzung zur Lagerhalle stattgefunden. Im bauordnungsrechtlichen Umnutzungsverfahren wurde die Nachbarschaftsverträglichkeit nachgewiesen.

Das bestehende kleine Baustofflager mit Handel ist weiterhin durch eine mäßige Geräusentwicklung und eine geringe Kundenfrequenz gekennzeichnet und ist nachbarschaftsverträglich. Bei einer zukünftigen Umnutzung wird ebenfalls im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft, ob die jeweiligen Umnutzungswünsche mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Dorfgebiet übereinstimmen.

Die bestehenden Wirtschaftsstellen sind weiterhin zulässig, ebenso ein Betrieb zur Restauration von Antiquitäten, der als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb eingestuft wird.

Die Nutzung von Gewächshäusern und Äcker der vorhandenen landwirtschaftlichen zugehörigen Betriebsstellen durch den Gartenbaubetrieb [REDACTED], Düsseldorf hat Bestandsschutz. Die zukünftige Unzulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Dorfgebiet ist kein immissionsrechtlicher Belang. Ein Dorfgebiet ist grundsätzlich durch ein gleichwertiges Nebeneinander der drei Hauptfunktionen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe bestimmt. Dabei ist dies nicht von einem anteiligen Verhältnis oder einem prozentualen Mischungsverhältnis abhängig. Entschädigungsansprüche, sofern solche entstehen, werden im späteren bodenordnungsrechtlichen Verfahren geregelt.

Der Gutachter hat durch eine ergänzende Prüfung der seitens des Rhein-Kreis Neuss genannten Anregungen in Bezug auf den ausreichenden Schallimmissionsschutz im Plangebiet hierzu ergänzend Stellung genommen:

- Der Hinweis auf die heranrückende Bebauung (Flurstück [REDACTED]) innerhalb des Schalltechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft bsp. erfolgte unter der Voraussetzung, dass eine optionale Grundstückstrennung und damit verbunden der hintere Hofbereich des Flurstückes zukünftig gesondert bebaut werden kann.

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

gen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden können. Durch die durch den Gutachter selbst geäußerten Bedenken, dass hier mit der heranrückenden Wohnbebauung Abwehrrechte der Betriebe begründet werden könnten, werden die mit der Planung möglicherweise entstehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte nicht erkannt und können demzufolge nicht gelöst werden.

Ich rege daher an, dass Gutachten hinsichtlich der Geräuschproblematik der Betriebe zu überarbeiten und u. U. daraus erkannte Erkenntnisse in der Abwägung und im Plan zu berücksichtigen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann erst auf der Grundlage konkreter Erkenntnisse eine Konfliktbewältigung und gerechte Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB erfolgen.

Die Ermittlung und Beurteilung der anlagenbezogenen Geräusche hat unter Zuhilfenahme und in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm 1998 zu erfolgen.

**Hinweis:**

Die von dem Gutachter auf Seite 16 vorgeschlagene Festsetzung ist nicht geeignet, den möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu lösen. Die in dem Vorschlag skizzierte mögliche Konfliktsituation ist, wie oben ausgeführt, im Rahmen des Verfahrens zu untersuchen und, falls erforderlich, mit konkreten Planfestsetzungen zu lösen.

Weitere Untersuchungen nach § 4 (2) BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich.

Gemäß § 4 (2) BauGB teile ich Ihnen darüber hinaus mit, dass weitere Informationen, welche für den Abwägungsvorgang relevant sein könnten, der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorliegen.

Ich bitte Sie, mir nach dem Abschluss des Verfahrens eine digitale oder analoge Ausfertigung der Planunterlagen zu übersenden.

Diese Optimal-Grundstücksteilung ist unter Beachtung der heutigen Bestandsbebauung nicht möglich, so dass eine Konfliktsituation im vorliegenden Fall real nicht gegeben ist. Hier sei insbesondere darauf hingewiesen, dass der Hofbereich des Flurstückes [REDACTED] in den Ausmaßen so begrenzt ist (ca. 160 m<sup>2</sup>), dass im baurechtlichen Sinne aufgrund der mangelnden Hofffläche (Stellplätze, Lagerfläche etc.) eine gleichzeitige Nutzung praktisch ausgeschlossen werden kann. Der vermutete mögliche Konflikt einer möglichen heranrückenden Wohn- und Gewerbenutzung im Bereich der Flurstücke 249, 250 ist praktisch nicht gegeben.

Des Weiteren gehören die beiden genannten Flurstücke zusammen, so dass bei optionaler Trennung der Grundstücksteile die Belange zum ausreichenden Schallimmissionsschutz gesondert im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind. Insofern ist - bei vorausgesetzter Beibehaltung der Grundstückseigentumsverhältnisse – ebenfalls eine Konfliktsituation nicht gegeben.

Aus den Erfahrungen der Vergangenheit werden von dem genannten Gewerbebetrieb (kleiner Baustoffhandel mit sehr gemäßigtstem Kunden- und Warenverkehr; Flurstück [REDACTED]) keine erkennbar schädigenden Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verursacht.

Auch hat es diesbezüglich in der Vergangenheit keine Beschwerden aus der Nachbarschaft (Flurstücke [REDACTED]) gegeben. Insofern ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit des Bestandsbetriebs gegenüber der Nachbarschaft im Dorfgebiet (MD-Gebiet) auch weiterhin gegeben ist.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die optionale neue Bebauung im Bereich der Flurstücke [REDACTED] gemäß Angabe des Bebauungsplans Nr. 239 nicht näher an die Gewerbefläche heranrückt als die schutzbedürftigen Nutzungen im Bestand. Insofern ist aus sachverständiger Sicht auch in diesem Fall ein ausreichender Schallimmissionsschutz sichergestellt.

Aufgrund der vorgenannten ergänzenden Hinweise zum Schallimmissionsschutz ist aus sachverständiger Sicht eine ausreichende Erkenntnislage zur gerechten Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs.7 BauGB gegeben. Eine quantitative Prüfung der Situation bzw. der Geräuschimmissionen durch den Gewerbebetrieb wäre dahingehend nur durch eine zusätzliche messtechnische Untersuchung im Einzelfall möglich.

Aufgrund der Erkenntnisse vor Ort und der daraus gewonnenen Eindrücke hält der Gutachter eine derartige Untersuchung für nicht erforderlich. Eine detailliertere Schallschutzuntersuchung ist somit nicht erforderlich.

## 6.2 \_Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

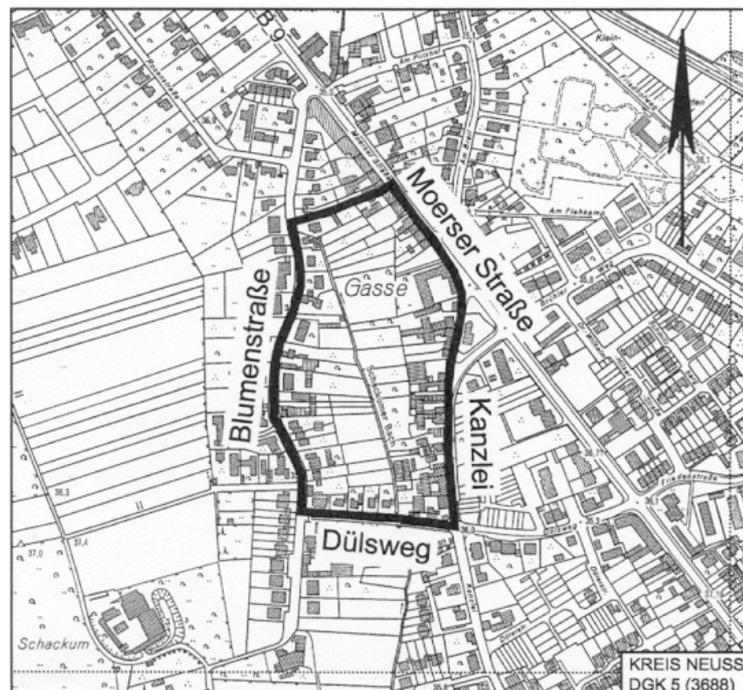
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 24. Mai 2011 (GV.NRW. S. 271).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 wird begrenzt

- im Westen durch die Blumenstrasse,
- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 193 und 276, der Flur 47 der Gemarkung Büderich
- im Nordosten durch die Moerser Strasse (B 9),
- im Südosten durch die Strasse "Kanzlei"
- und im Süden durch den Dülsweg,

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt und 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 22. November 2011 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung unter Berücksichtigung der Abwägung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 8. Dezember 2009 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 8. Dezember 2009 und 22. November 2011 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

## **Begründung:**

Am 8. Dezember 2009 hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander beschlossen.

Die öffentliche Entwurfsauslegung hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 17. Mai 2011 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße hat einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten (Artenschutz, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan, wasserwirtschaftliche Erläuterungen, Nachweis M3) vom 16. Juni 2011 bis einschließlich 22. Juli 2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit wurden die in der Tabelle wiedergegebenen und als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15. Juni 2011 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die in der Tabelle wiedergegebenen und als Anlage in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden. Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen bzw. wird keine Änderung - die die Grundzüge der Planung berührt - beschlossen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Gemäß Rechtsprechung (Urteil des OVG NRW vom 14.02.2007-10 D 31/04.NE) ist der Rat auch selbst zur Erfassung, Bewertung und Abwägung der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verpflichtet. Dies erfolgt durch die Berücksichtigung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den zugehörigen Vorlagen und der seinerzeitigen Beschlüsse des Ausschusses für Planung und Liegenschaften. Allen Ratsmitgliedern werden die Vorlagen mit Anlagen und die Niederschriften ebenfalls übersandt und sind ihnen bekannt bzw. liegen ihnen in der Ratssitzung vor. Sie können auch vor oder während der Ratssitzung nochmals in den Aufstellungsvorgängen bei der Verwaltung eingesehen werden.

## **Lösung:**

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung

Dr. Just G é r a r d  
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu 6.2: