

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 1.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 4. Mai 2010

Bebauungsplan Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Schul- und Sportzentrum

1.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

1.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

1.1 _ _ _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Schul- und Sportzentrum hat einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 2. November 2009 bis einschließlich 2. Dezember 2009 öffentlich ausgelegen.

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

1.0 Standortverlegung (außerhalb des Wohngebietes) und Alternativplanungen vorgetragen von Einwendern 2, 3, 5-7, 9-17, 20-34, 36, 38-60, 62, 63, 67, 68

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die gewünschten Standortverlegungen der Einwender mit ihren vorgebrachten Alternativstandorten stellen selbstverständlich eine überlegenswerte Alternative zur derzeitigen Planung dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Alternativstandorte keine allzu große Entfernung zum jetzigen Standort aufweisen sollten, da die Sportanlagen nicht nur vom Sportverein, sondern insbesondere auch von den angrenzenden Schulen (Gymnasium im Süden und Grundschule im Norden) genutzt werden.

Nach eingehender Prüfung wird auch festgestellt, dass die Stadt bei zwei Vorschlägen – Alternative 1 und 2 – derzeit über keine erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Flächen verfügt. Die in Frage stehenden Flächen südlich des Gymnasiums oder nördlich der Osterather Straße sind derzeit als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Alternative 3 (Gewerbegebiet Bundenrott) widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des dortigen Bebauungsplanes Nr. 277.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt sind die hohen finanziellen Mittel einer Standortverlegung bei allen Alternativvorschlägen, da die hier bereits vorhandenen Anlagen ersetzt und auch eine Erschließung mit Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssten. Der vorhandene Standort bietet dagegen eine vorhandene Erschließung über den Mönkesweg und Parkmöglichkeiten für 175 Kfz auf dem Fouesnantplatz.

1.1 zum Alternativstandort 1: nördlich der Osterather Straße vorgetragen von Einwender 63

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Bei der Planaufstellung wurden insbesondere auch die Belange des Schulsports berücksichtigt. Für einen reibungslosen Ablauf des Schulsports, der in der Abwägung einem sehr hohen Stellenwert beigemessen wird, ist der Standort auf Grund seiner Entfernung zum Gymnasium nicht vertretbar. Einen „Laufweg“ von ca. 1 km Länge (Luftlinie ca. 700 m) würde in der Praxis dazu führen, dass die Anlage nur selten oder gar nicht benutzt wird. Die Sportlehrer wären gezwungen, bei Einzel- oder Doppelstunden grundsätzlich einen 2-km-Lauf einzuplanen. Die einzuplanende Zeit des Umkleidens und der anschließenden notwendigen Körperpflege verringert ohnehin schon die eigentliche Zeit für den Sport. Die Lehrerschaft verliert hierbei die gewünschte und notwendige Flexibilität zur Durchführung unterschiedlichster Sportarten.

Des Weiteren bietet der Standort den erheblichen Nachteil, dass sich diese Flächen im Privateigentum befinden. Neben den in Kapitel „Standortverlegung“ genannten erheblichen Kosten für die Errichtung einer neuen Anlage würden bei dieser Standortwahl zusätzliche Kosten für Grunderwerb in einer Größenordnung von ca. 37.000 m² bei gleichwertigem Ersatz anfallen.

1.2 zum Alternativstandort 2: südlich Meerbusch-Gymnasium vorgetragen von Einwendern 2, 6, 7, 10-13, 15-17, 21-26, 29-34, 38-53, 62, 67, 68

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zunächst ist festzustellen, dass dieser Standort über eine relativ kurze Entfernung zum Gymnasium verfügt. Negativ stellt sich hierbei die Querung der geplanten Kreisstraße K 9n dar. Hierzu müsste ein Sicherheitsaudit durchgeführt werden, um festzustellen, welche Art von Querungshilfe (z. B. Überführung, Lichtsignalanlage) benötigt wird. Für die Grundschulen würde sich der Weg verlängern. Festzustellen ist weiterhin, dass sowohl die Hofanlage „In der Kesselhütte“ als auch die Hofanlage „In der Voßhütte“ direkt als Anlieger betroffen wären.

Des Weiteren ist zu befürchten, dass die Anwohner der Buschstraße (100 bis 200 m Entfernung Luftlinie) ähnlich reagieren wie die Anwohner des Mönkesweges und ihrerseits einen Nachteil durch den Bau einer Sportanlage sehen. Das heißt, hier würde lediglich eine Problemverschiebung stattfinden, aber keine Lösung.

Der vorgeschlagene Standort widerspricht auch den langfristigen Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes. Der Haltepunkt Boverf (SPNV – schienengebundener Personen-Nahverkehr) wird in den nächsten Jahrzehnten, insbesondere auch durch die demografische Entwicklung, einen hervorragenden Standort für Wohneinheiten bieten. Dies war auch immer der Grund für den enormen Grunderwerb in diesem Areal.

Das bedeutet, der hier angesprochene Standort erweckt nur kurzfristig und fälschlicherweise den Eindruck des Ortsrandes. Er verhindert jedoch langfristig eine Weiterentwicklung von Wohnquartieren mit hervorragenden Standortqualitäten.

1.3 zum Alternativstandort 3: Gewerbegebiet „Bundenrott“, vorgetragen von Einwendern 2, 5, 24-28

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 277, Gewerbegebiet „Bundenrott“, lässt Sportanlagen zwar ausnahmsweise zu; nachteilig wirkt sich aber auch hier die Erreichbarkeit des Standortes aus,

welcher über die K 9n erfolgen müsste. (ca. 600 m Luftlinie Gymnasium und ca. 1000 m Grundschule). Entscheidend ist jedoch, dass dieser Standort absolut konträr zu den Zielsetzungen des Bebauungsplanes steht. Das heißt, bei dieser Standortwahl müssten an anderer Stelle im Stadtgebiet Gewerbeflächen mit gleichwertigen Standortqualitäten ausgewiesen werden, um dem Bedarf gerecht zu werden.

1.4 Alternativplanung Bebauungsvorschlag

vorgetragen von Einwender 62

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Einwender setzt eine Standortverlegung unter Favorisierung der Standortalternative 2 voraus und entwickelt einen Bebauungsvorschlag als „Neue Strümper Mitte“ mit folgenden Einrichtungen: Bürgerhaus mit Ratssaal, Lebensmittelmarkt, Markthalle, Ratsstuben, Bäcker-Konditorei-Cafe-Geschäft, Ärztezentrum, Schmuckgeschäft, Kiosk, Dienstleister, Geldinstitut, Kunstobjekt „Schwinge der Freundschaft“ und Wohnbebauung. Die Verkehrsanbindung soll über den Mönkesweg und Heinrich-Heine-Straße erfolgen.

Da der Standortverlegung nicht gefolgt wird, erübrigt sich eine weitere Diskussion um den Bebauungsvorschlag des Einwenders.

1.5 Alternativplanung

vorgetragen von Einwender 35

Der Stellungnahme wird im Wesentlichen gefolgt.

Begründung:

Der geplante Kunstrasenplatz wird nach Westen verschoben, auf den zusätzlichen westlichen Rasenplatz wird zu Gunsten einer Grünfläche „Parkanlage“ verzichtet.

Der Verlegung der 100 m-Laufbahn bis an den Westrand des Geländes wird nicht gefolgt, da die Bahn die Zäsur zwischen Spielfeld unter der Parkanlage unterstützen soll; sie wird jedoch um das Maß der Verschiebung des Kunstrasenplatzes nach Westen verlegt.

Der Verlegung der Umkleide mit Clubhaus wird nicht gefolgt, da kurze Fußwege vom Parkplatz (Fouesnantplatz) sinnvoll sind. Im Übrigen gewährleistet der bisherige Gebäudestandort einen besseren Immissionsschutz zum Mönkesweg hin, gerade auch im Hinblick auf sportliche Feiern oder ähnliche Einzelereignisse.

Der geänderte Planentwurf wird öffentlich ausgelegt.

2.0 Festsetzung des Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA)

vorgetragen von Einwendern 1, 5, 19, 20, 27, 28, 30, 37

Den Stellungnahmen wird gefolgt.

Das vorhandene Wohngebiet wird in einer Planänderung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird öffentlich ausgelegt.

3.0 Lärmschutz

vorgetragen von Einwendern 1-5, 8, 9, 11, 14

Auf Grund einer Planänderung kommt – unter Vorgabe eines Reinen Wohngebietes entlang des Mönkesweges und von mit dem Sportverein festgelegten Zeiten für Fußballspiele – eine neue schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Lärmschutz erreichbar ist. Seine Sicherstellung erfolgt durch zum einen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen und zum anderen durch einen Vertrag mit dem Sportverein über die Spielzeiten.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf und das Gutachten werden öffentlich ausgelegt.

4.0 Licht-Immissionen

vorgetragen von Einwendern 2, 8, 9, 11, 27, 28, 61

Auf Grund einer Planänderung kommt ein neues Lichtimmissions-Gutachten zu dem Ergebnis, dass – unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen – keinerlei Störungen oder Beeinträchtigungen der Wohnnutzung entstehen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf und das Gutachten werden öffentlich ausgelegt.

G
ut
r
B
at
ü.
A

5.0 Nutzungskonzept (Bedarfsanalyse, Überdimensionierung)

vorgetragen von Einwendern 1, 3-34, 37-62, 67, 68

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die derzeit vorhandene Sportanlage des SSV Strümp verfügt über einen Tennenplatz sowie eine Fußballwiese, auf der es auf Grund ihrer Größen möglich war, zwei Spiele parallel nebeneinander austragen zu lassen. Durch die intensive Nutzung der vergangenen Jahre hat die Rasenfläche sich so verschlechtert, dass lediglich die Abmessungen eines Großspielfeldes zur Nutzung zur Verfügung stehen. Wegen der fehlenden Drainage ist dieses Rasenspielfeld nur sehr eingeschränkt nutzbar. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände der geplanten Sportanlage die bereits vorhandene Schulsportanlage des Meerbusch-Gymnasiums. Diese umfasst zwei Vollkunststoffkleinspielfelder, Tief- und Weitsprunggrube, Kugelstoßanlage sowie eine Beachvolleyballanlage. Der Bedarf an Flächen für Lauftraining der Schulen ist derzeit nicht abgedeckt. Die geplante Sportanlage sieht vor, die Bedürfnisse des Schulsports des Meerbusch-Gymnasiums, der Martinus-Grundschule sowie der Raphael-Schule in den Vormittags- und Nachmittagsstunden abzudecken.

Die Schulsportanlage wird um eine 100 m-Laufstrecke mit 4 Laufbahnen ergänzt.

Im Übrigen ist es vorgesehen, den vorhandenen Tennenplatz zu belassen. Der mittlere Teil der vorhandenen Fußballwiese soll in einen Kunstrasenplatz umgebaut werden. Entgegen der ersten Planung wird auf den Erhalt der Fußballwiese verzichtet. Um den Lärmschutzansprüchen zu genügen, wird der Kunstrasenplatz in das Grundstückszentrum nach Westen gerückt.

Der Verzicht auf die bisherige Fußballwiese ist vertretbar, da sie in der Planung nie als vollwertiger Fußballplatz angesehen wurde (fehlende Drainage, fehlender DIN-Aufbau, fehlendes DIN-gerechtes Gefälle).

Kunstrasen- und Tennenplatz stehen sowohl den Schulen als auch dem SSV Strümp zur Verfügung. Der Nutzung dieser Plätze dient das vorgesehene Umkleidegebäude mit Clubhaus.

Aus den v. g. Erläuterungen ist erkennbar, dass eine großflächige Ausweitung der Sportanlage nicht gegeben ist. Neu angelegt werden somit eine 100 m-Laufbahn, ein Umkleidegebäude mit Clubhaus sowie ein Kunstrasenplatz. Der Flächenverbrauch ist damit auf ein Minimum reduziert. Die Nutzungsintensität wird durch den Bau des Kunstrasenplatzes gegenüber der Fußballwiese deutlich erhöht und das Schulsportangebot zusätzlich durch die 100 m-Laufbahn und den Kunstrasenplatz deutlich verbessert.

Die Neu-Anlagen sind erforderlich, um dem Sportflächenbedarf der 3 Schulen sowie des Vereinssportes zu genügen.

Eine neue Berechnung des Flächenbedarfs der Sportanlage Strümp auf Grund der demografischen Entwicklung ist nicht zwingend erforderlich. Seit der Fußball-WM 2006 ist die Entwicklung des Vereinsfußballs positiv und konträr zur Bevölkerungsentwicklung. Auch in Meerbusch sind die Mitgliederzahlen im Bereich Fußball von 2005 (3.415) bis 2008 (4.038) um 18% gestiegen. Der gesellschaftlich antizipierte Stellenwert des Fußballs wird sich voraussichtlich auch in Zukunft nicht verändern.

Ein Vergleich zwischen den Vereinen und den von ihnen genutzten Sportanlagen ist nicht unbedingt aussagekräftig, da die Mitgliederstruktur und die Voraussetzungen unterschiedlich sind. Der FC Büderich hat z. B. bei 746 Mitgliedern 25 aktive Fußballmannschaften, der SSV Strümp bei 718 Mitgliedern „nur“ 12 Mannschaften. Ein Grund ist hier sicherlich die Tatsache, dass der FCB durch die vorhandenen Kapazitäten (z. Zt. 4 verschiedene Plätze: Einen Kunstrasen-, einen Tennenplatz sowie zwei Rasenplätze) auch entsprechend viele Mannschaften melden kann. Diese Kapazitäten sind beim SSV Strümp nicht vorhanden, da, wie bereits beschrieben, die 2 Plätze (die Fußballwiese und der Tennenplatz) nur sehr eingeschränkt zu nutzen sind.

In Osterath schickt der OSV Meerbusch bei 632 Mitgliedern 23 Mannschaften in den Spielbetrieb. Auch hier ist dies nur möglich durch die räumliche und zeitliche Kapazität, die z. Zt. durch 4 Plätze (2 Tennen-, 2 Rasenplätze) gegeben ist. Da die Beispielbarkeit der Plätze ein wichtiger Faktor ist, wurde die Umwandlung eines Tennen- in einen Kunstrasenplatz in 2010/2011 in die

G
ut
r
B
at
ü.
A

Finanzplanung aufgenommen. Nur dann ist die Vielzahl der Trainingsstunden und Spiele organisatorisch zu lösen.

In Lank muss der ASV mit ähnlichen Gegebenheiten auskommen wie der SSV Strümp. Bei fast 700 Mitgliedern im Fußball-Bereich gehen „nur“ 15 Mannschaften auf Punktejagd. Auch hier sind 2 Plätze vorhanden, die auf Grund ihres Aufbaus (Rasen und Tenne) nicht ganzjährig nutzbar sind. Eine geplante Umwandlung des Tennenplatzes in ein Kunstrasenfeld ist ebenfalls für 2011 in die Finanzplanung eingebracht und gibt dem Verein die notwendige Voraussetzung für einen größeren Spiel- und Trainingsbetrieb.

Die Vergleichbarkeit der Sportanlagen hinkt insofern noch, als weitere Nutzer einen erheblichen Einfluss auf die Größe und Ausstattung einer Anlage haben. Bei allen Sportplätzen werden z. B. Bundesjugendspiele der Schulen durchgeführt. Ein regelmäßiger Sportunterricht findet jedoch nicht statt. In Strümp jedoch entsteht durch die unmittelbare Nähe der beschriebenen 3 Schulen ein solcher Anspruch. Über 1.300 Schüler der Städt. Martinus-, der Raphael-Schule und des Meerbusch-Gymnasiums spiegeln den großen Bedarf an Sportstunden und -flächen wieder.

6.0 Wertverlust von Immobilien (Schadenersatzansprüche, Regress)

vorgetragen von Einwendern 1-2, 24-28, 31-34, 36, 37, 63, 67, 68

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Wertminderung von Wohnbaugrundstücken durch die Nachbarschaft eines Sportplatzes, mit dessen Errichtung spätestens seit der Vorentwurfsplanung zur 96. Änderung des Flächennutzungsplanes im Juli 2002 zu rechnen war, kann nicht erkannt werden. Durch eine geänderte Planung mit einer Verschiebung des Kunstrasenplatzes unter Wegfall des Rasenplatzes wird eine Wertminderung noch weniger belegbar.

In wie weit die bisherige planungsrechtliche Umstufung von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu Wertminderungen von Grundstücken am Mönkesweg führen kann, bleibt dahin gestellt und ist nicht mehr von Belang, da die Planänderung nunmehr von einem Reinen Wohngebiet ausgeht.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird öffentlich ausgelegt.

6.1 Falschinformation durch Verwaltung

vorgetragen von Einwendern 3, 5-17, 63, 67, 68

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Im Plötschen trat am 30. August 2004 in Kraft. In diesem Bebauungsplan wurden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sowohl in der zeichnerischen Darstellung als auch in der textlichen Festsetzung in Form von Lärmschutzanlagen als Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 4,0 m über der Höhe der jeweils östlich benachbarten Sportflächen festgesetzt.

Diese Festsetzung begründet sich aus den im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführten „Schalltechnischen Untersuchungen“. Das Gutachten wurde auf Basis der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung -18. BImSchV- unter Annahme einer seinerzeit geplanten Bezirkssportanlage (im Gutachten als geplante Kampfbahn dargestellt) in Nord-Süd-Achse zwischen vorhandenem Ascheplatz (Tennenplatz) und dem Meerbusch-Gymnasium erstellt.

Der Rat der Stadt hat am 24. April 2008 für den Bebauungsplan Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Schul- und Sportzentrum den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Gestaltungsplan des Sportplatzgeländes und der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde durch den zuständigen Ausschuss des Rates der Stadt am 23. September 2008 beschlossen und gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Den Mitarbeitern der Verwaltung, die den Verkauf der angesprochenen Grundstücke durchführen, lag ab dem 24. September 2008 der beschlossene Gestaltungsplan für die Sportanlage vor. Ab diesem Zeitpunkt konnten sich die Kaufinteressenten über die konkrete Planung informieren. Die

Verwaltung hat mitnichten die Existenz der vorhandenen Sportanlagen, geschweige denn die bis dahin geplante Bezirkssportanlage, von der bei der Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzanlage auch auszugehen war, bei ihrer Erteilung von Auskünften hierüber verschwiegen.

Des weiteren hat die Informationstafel im Eingangsbereich zum Neubaugebiet „Am Strümper Busch“ durch ihre zeichnerische Darstellung über die Sportanlagen informiert. Darüber hinaus war der Bebauungsplan auch auf der Internetseite der Stadt zu den Grundstücksexposes als allgemeinzugängliche Informationsquelle einsehbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Mitarbeiter der Verwaltung korrekte Auskünfte erteilt haben und somit von Verschweigen von Tatsachen oder gar Falschinformationen in keiner Weise die Rede sein kann.

7.0 Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung

vorgetragen von Einwendern 3, 4, 6, 7, 9-11, 13-17, 20, 62, 67, 68

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Gemeinden bestimmen in der Hauptsatzung die Form ihrer öffentlichen Bekanntmachungen. Nach der Hauptsatzung der Stadt Meerbusch werden öffentliche Bekanntmachungen, die durch Rechtsvorschriften – hier des Baugesetzbuches – vorgeschrieben sind, im Amtsblatt der Stadt vollzogen. Einzelbenachrichtigungen scheiden somit aus und sind wegen potentieller Fehler bei der Zustellung weder sachdienlich noch sind sie in Meerbusch andernorts üblich. Das Amtsblatt der Stadt Meerbusch liegt in den Bürgerbüros zur Abholung aus. Gleichzeitig erfolgt ein Aushang des Amtsblattes in den durch die Hauptsatzung der Stadt festgelegten Informationsschaukästen. Das Amtsblatt kann auch im Abonnement gegen Gebühr bezogen werden. Darüber hinaus wird unter der Adresse www.meerbusch.de das Amtsblatt im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblattes vollzogen.

8.0 Nicht-Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

vorgetragen von Einwendern 1, 4, 19, 21-21, 29, 31-34, 38-60, 62, 63

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28. Mai 2003 durch den Rat der Stadt Meerbusch gefasst und am 3. Juli 2003 bekannt gemacht.

Auf der Basis eines von der Stadt entwickelten städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet und seine Umgebung wurde am 8. Juli 2002 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt. Der der Versammlung zu Grunde liegende Vorentwurf lag in der Zeit vom 9. Juli bis einschließlich 20. August 2002 im Technischen Rathaus bei der Projektgruppe Stadtentwicklung öffentlich aus. Die eingegangenen Anregungen wurden am 10. Oktober 2002 durch den Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt -APWL- beraten, abgewogen und entschieden. Einwendungen grundsätzlicher Art gegen die vorgestellte Konzeption wurden nicht geäußert.

Im Sommer 2003 erfolgte die (frühzeitige) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 16. Juli 2003 die berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen zu der vorliegenden Änderungsplanung bis zum 20. August 2003 aufgefordert. Zur Information der Träger fand am Dienstag, dem 12. August 2003, ein Erörterungstermin statt, bei dem die Inhalte der Planungen vorgestellt wurden. Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden am 2. Oktober 2003 durch den APWL abgewogen und beschieden. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses sind in der vorliegenden Fassung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 6. November 2003 durch den APWL gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 24. November 2003 bis zum 30. Dezember 2003. Die eingegangenen Anregungen wurden am 5. Februar 2004 durch den APWL beraten, abgewogen und entschieden.

G
ut
r
B
at
ü.
A

Der Rat hat die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend am 25. März 2004 beschlossen.

Mit Verfügung vom 26. Juli 2004 hat die Bezirksregierung gemäß § 6 des Baugesetzbuches die vom Rat der Stadt am 25. März 2004 beschlossene 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Am Strümper Busch – Nord“ genehmigt. Die Änderung wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung am 16. August 2004 wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 278 ist aus dem Flächennutzungsplan mit seiner 96. Änderung entwickelt. Der Flächennutzungsplan und seine 96. Änderung konnten und können während der Sprechzeiten oder nach Anmeldung im Fachbereich 4 – Planung (heute: Stadtplanung) eingesehen werden.

9.0 Anbindung Mönkesweg an K9n, ÖPNV-Konzept *vorgetragen von Einwendern 4, 5, 8, 63*

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Einwendungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278, da sie sich gegen den Inhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 280 richten.

Dennoch wird an dieser Stelle auf die Bedenken eingegangen.

Mit der Anbindung des Mönkesweges an die K 9n soll einerseits die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen am Mönkesweg verbessert werden und andererseits die Kommunikation zwischen den verschiedenen Standorten des Wohnens, des Arbeitens sowie der Freizeitgestaltung im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohn- und Gewerbegebietes „Am Strümper Busch“ hergestellt werden. Eine einschneidende Verschlechterung der derzeit gegebenen Wohn- und Lebensqualität der beiderseits des Mönkesweges gelegenen Wohnquartiere ist nicht zu erwarten. Zwar erhöht sich das Verkehrsaufkommen von 400 Kfz DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in Kfz-Einheiten) auf 1.000 bzw. 1.200 Kfz DTV im südlichen Teilabschnitt; das entspricht einem Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde zwischen 100 und 120 Kfz. Diese Verkehrsmengen lassen sich jedoch problemlos mit dem vorgesehenen Straßenquerschnitt bewältigen und sind bereits heute im mittleren Abschnitt des Mönkesweges festzustellen.

Durch die Anbindung des Mönkesweges an die K 9n ergeben sich für das Wohngebiet zwischen Mönkesweg, Am Kapellengraben und der Buschstraße relativ gesehen nennenswerte Veränderungen im Netz. So reduzieren sich die Verkehrsbelastungen auf dem Mönkesweg im unmittelbaren Umfeld von Grundschule und Kindergarten um ca. 50% gegenüber heute und auf den als Mischfläche ausgebauten Wohnstraßen Dechant-Fassbender-Straße und Amandusstraße wird die heutige „Problematik“ des quartiersbezogenen Durchgangsverkehrs (Verkehre, die an anderen Straßen des Wohnquartieres Ziel oder Quelle haben) gänzlich gelöst. Lediglich der Südabschnitt des Mönkesweges (südlich der Einmündung „Auf dem Hahn“) hat – bedingt durch seine neue Netzfunktion, die gegenüber der heutigen reinen Erschließungsfunktion als Stichstraße zukünftig bei Anbindung an die K 9n auch untergeordnete Verbindungsfunktion erhält – Zusatzbelastungen aufzunehmen, die jedoch als verträglich einzustufen sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Anbindung des Mönkesweges an die K 9n und die damit verbundenen Verkehrsverlagerungen keine Verschlechterung der Verkehrssicherheit eintreten wird. Vielmehr ist auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen zur Verkehrslenkung und der Straßenraumgestaltung mit einer Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Wohnquartier zu rechnen. Darüber hinaus ist die Stadt bemüht, auf die Verkehrsmittelwahl Einfluss zu nehmen, und zwar durch eine gezielte Förderung des Umweltverbundes (Rad-/Fußverkehr sowie ÖPNV).

10.0 Baumbestand, Vogelarten

vorgetragen von Einwender 3

Der Stellungnahme wurde bereits im Bebauungsplanentwurf gefolgt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 278 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan -LBP- erstellt. Der LBP hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und weiteren Gutachten öffentlich ausgelegen. Der LBP ermittelt die Eingriffe in Natur und Landschaft und schlägt

G
ut
r
B
at
ü.
A

Ausgleichsmaßnahmen vor, die in zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan überführt wurden. Danach sind die Bäume und Gehölze im Bereich der Sportanlagen zu erhalten. Der LBP geht des Weiteren auf die Lebensumstände der im Plangebiet potentiell vorkommenden Tierarten ein, auch auf die Vogelwelt. Mit dem geänderten Planentwurf wird auch der entsprechend geänderte LBP öffentlich ausgelegt.

11.0 Versickerung Niederschlagwasser

vorgetragen von Einwendern 19, 20

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Vernässung von Wohnbaugrundstücken am Mönkesweg in Folge der Entwässerung des geplanten Kunstrasenplatzes kann nicht nachvollzogen werden; insbesondere nicht, dass eine Vernässung auf Grund des Neubaugebietes „Am Strümper Busch“ bereits eingetreten sein soll. Der geplante Kunstrasenplatz, der in einem geänderten Plan nach Westen verschoben wird, wird entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss auf seiner Westseite durch Versickerung entwässert. Der geänderte Planentwurf und seine Begründung werden öffentlich ausgelegt.

12.0 Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 11.12.2009

Wasserwirtschaft

Durch eine Planänderung wird den Bedenken gefolgt bzw. werden diese gegenstandslos. Auf Grund des höchsten Grundwasserstandes von 34,40 m über NN erfolgt die Entwässerung über die Drainage und einen Pumpenschacht in eine Mulde. In der westlichen festgesetzten öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ stehen hierfür ausreichend große Flächen zur Verfügung. Der geänderte Planentwurf wird entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen in Begründung und Umweltbericht enthalten.

Bodenschutz

Die Fruchtbarkeitsgüte des Bodens wird zur Kenntnis genommen. Die in städtischem Eigentum stehende Fläche wird jedoch nicht bewirtschaftet, da sie auf Grund ihrer geringen Größe und Lage inmitten des bebauten Siedlungsbereiches landwirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden kann.

Den Bedenken wird insofern nicht gefolgt, als ein Kunstrasenplatz Gegenstand auch einer geänderten Planung bleibt.

Allerdings wird dem Bodenschutz insoweit Gewicht eingeräumt, als zum Einen eine befestigte Wegefläche (der größere Teil des noch vorhandenen Abschnitts der früheren Zufahrt zum Lehrerparkplatz des Gymnasiums) entsiegelt und mit einem Teil des für den Kunstrasenplatz abzuschiebenden Oberbodens aufgefüllt wird; zum Anderen werden weitere Massen des abgeschobenen Oberbodens für den Lärmschutzwall verwendet. Der Boden muss somit nicht entsorgt werden und bleibt insgesamt im Plangebiet. In den geänderten Planentwurf wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

13.0 Rheinbahn

Schreiben vom 14.12.2009

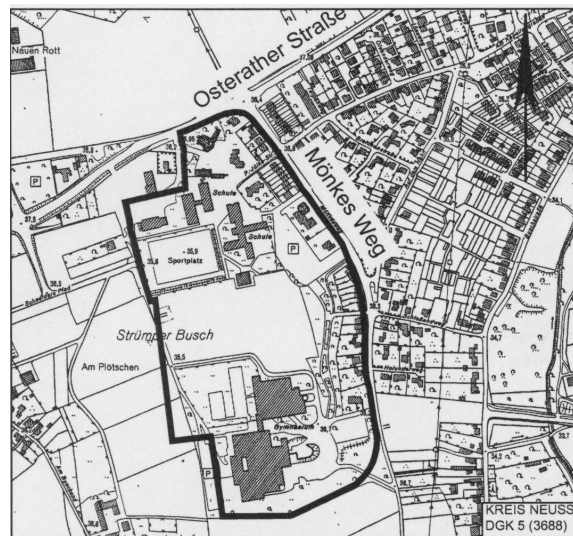
Der Anregung wird anderweitig gefolgt.

Der Bau der Haltestelle an der geplanten K 9n ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 278. Im Zuge der Planung der K 9n ist eine zusätzliche Haltestelle für die Buslinie 839 geplant. Lage und Ausstattung der Haltestelle wird im Rahmen der Bauleitplanung für die K 9n (Bebauungsplan Nr. 280) frühzeitig mit der Rheinbahn abgestimmt.

1.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Schul- und Sportzentrum einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch - BauGB- in Verbindung mit § 4a (3) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung erneut öffentlich auszulegen.
Die Auslegungsfrist beträgt vier Wochen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten der Bebauungsplan Nr. 42 und seine 1. Änderung sowie die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 außer Kraft.

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 278 hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 2. November 2009 bis einschließlich 2. Dezember 2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 18. März 2010 vorab die in anonymisierter Kopie zugesandten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 3. November 2009 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 als Anlagen in Kopie beigefügten Stellungnahmen 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.

Die Verwaltung hat dazu eine aus ihrer Sicht vertretbare städtebauliche Kompromisslösung erarbeitet, die in der Sitzung detailliert erläutert wird.

Um das Verfahren fortführen zu können, ist der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung erforderlich.

G
ut
r
B
at
ü.
A

Lösung:

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

In Vertretung:

Dr. Just G e r a r d
Technischer Beigeordneter