

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **4.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 3. März 2005

Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße

4.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB

4.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

4.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vom 7. Januar 2005 bis einschließlich 21. Januar 2005 erneut öffentlich ausgelegen.

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

1. Deutsche Telekom AG Schreiben vom 12. Januar 2005

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Deutschen Telekom AG wird rechtzeitig eine konkretisierende tiefbautechnische Detailplanung vorgelegt und der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme frühzeitig angezeigt.

2. Landesbetrieb Straßenbau Schreiben vom 6. Januar 2005

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel Nr. 4, Planinhalte „Erschließung“ eingearbeitet.

3. Rhein-Kreis-Neuss Schreiben vom 24. Januar 2005

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Hinweise bezüglich der Versickerung unter Kapitel Nr. 5.2 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe, Regenwasserversickerung“ eingearbeitet.

4. Heinz Theo Knupke

Schreiben vom 14. Januar 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.

Am 23. Januar 2003 erfolgte auf dem Betriebshof des Entsorgungsunternehmens Gerke eine Befahrung mit den in der Stadt Meerbusch eingesetzten Standard-Dreiachs-Müllfahrzeugen. In diesem Praxistest wurde ein notwendiger Durchmesser von 21 m für Wendekreise ermittelt. Unter Beachtung dieser Erforderlichkeiten wurde festgelegt, für zukünftige städtischen Planungen in Bebauungsplänen oder Straßenplanungen auf Grundlage von § 125 (2) BauGB daher in Stichstraßen nur noch Wendeflächen zu planen, die einen eingeschriebenen Minstdurchmesser von 21 m (äußere Begrenzungslinie der Verkehrsfläche) aufweisen. Dabei sind in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorf- und Mischgebieten in der Mitte des Wendekreises Bauminseln von 6 m Durchmesser als Verkehrsgrün mit Baumanpflanzung festzusetzen und zu realisieren. Bezüglich der Ausbauplanung wurde festgehalten, dass die Mindesteinfahrbreite in den Wendepplatz 5 m betragen muss.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 227 B wurde dementsprechend an dem erforderlichen Standort aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen ein öffentlicher Wendekreis mit Bauminsel festgesetzt. Der Wendepplatz wird hierbei, bei einer straßenmittigen Lage, flächenbezogen gleichmäßig auf die angrenzenden Grundstücke verteilt.

Da die Einfahrt zu den privaten Stellplätzen und Garagen der angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche am Wendekreis liegt, wurde aus städtebaulichen Gründen eine klare Zuwegungssituation unter Einbeziehung der nur ca. 15 m² großen dreieckigen Restfläche getroffen. Eine Uneinsehbarkeit bzw. Gefährdung für Personen und Fahrzeuge, auch unter Berücksichtigung der durch den Einwender selbst angesprochenen geringen Verkehrsmenge in dieser Stichstraße, wird nicht erkannt. Selbstverständlich steht es dem Einwender frei, mit dem Gebäude 2 m von der festgesetzten westlichen Baugrenze zurückzuspringen, um einen gewünschten Abstand zu erhalten (Gebäudemaße z.B: 8,5 m x 12 m = Ergeschoßgrundfläche 102 m²).

2.

An der geplanten Fahrbahnbreite von 5 m der Straße "Am Schneiderhof" (Necklenbroicher Straße bis Wendekreis) wird, wobei diese Breite schon im erster Planentwurf ausgewiesen wurde und hier keine Änderung vorgenommen wurde, aus verkehrstechnischer Sicht festgehalten. Zum einen, um einen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw zu ermöglichen sowie dem angrenzenden vorhandenen Garagenhof eine angemessene Ausfahrbreite zu ermöglichen; zum anderen unter Beachtung der Mindesteinfahrbreite in den Wendepplatz. Auch hier wurde die geringfügige Fahrbahnverbreiterung der öffentliche Zuwegung auf die angrenzende Grundstücke jeweils auf einen südlichen - hier unter Beachtung der Stellplatz- und Garagenzufahrt des vorhandenen Gebäudes Necklenbroicher Straße Nr. 61a - und einen nördlichen Randstreifen gleichmäßig verteilt.

3.

An der gewählten Festsetzung der Baugrenzen für die Bestandsgebäude an der Necklenbroicher Straße 57a bis 61 a wird aus städtebaulichen Gründen, v.a. unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 festgehalten. Ein begründeter städtebaulicher Bezug für die in der beigefügten Skizze gewünschten Verlängerung der nördlichen Baugrenze des Bestandgebäudes Necklenbroicher Straße 61a kann nicht erkannt werden. Grundsätzlich wird zwar mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen die Lage und der Zuschnitt der Bebauung festgelegt, gleichwohl ist die Detaillierung und Funktionalität des Gebäudes unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange im bauordnungsrechtlichen Verfahren gemäß Bauordnung NRW –BauONRW- zu entscheiden. In diesem Verfahren sind grundsätzlich auch geringfügige Erweiterungen/Befreiungen von den Baugrenzen möglich, sofern die im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen vorliegen.

5. Flughafen Düsseldorf International

Schreiben vom 4. Februar 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Ein Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ vom 17. August 1998 wird nicht erkannt.

Bei Betrachtung der örtlichen Lage und der Zweckbestimmung der Planung wird offensichtlich, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 227 B um die geringfügige Abrundung einer schon vorhandenen Baufläche handelt. Unter Ziffer II Punkt 2 „Bauleitplanung und Satzungen“ des Landesentwicklungsplanes ist für die Bauleitplanung eine solche Ausnahme zulässig.

Dabei ist zu beachten, dass das Plangebiet laut Gebietsentwicklungsplan -GEP 99- im Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Ebenso wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche dargestellt. Am 11. August 1997 wurde hierzu die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich maßgeblich auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 227 bezog, von der Bezirksregierung genehmigt.

Da weiterhin die Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau anhält, stellt die planungsrechtliche Sicherung (hier: Fläche B 5 nach dem vom Rat der Stadt im Juli 2004 verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept 2010) eine Planungsaufgabe der Stadt Meerbusch dar. Hierbei eignet sich der Standort (Bebauungsplan Nr. 227 B) zwischen Schackumer Bach und Necklenbroicher Straße zur Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken (Innenverdichtung) insbesondere aufgrund der Nähe zum Ortskern von Büderich mit seinem breitgefächerten Waren- und Dienstleistungsangebot und Freizeiteinrichtungen, Kindergärten, Schulen, der fußläufigen Anbindung in den umgebenden Freiraum sowie seiner guten Anbindung an den ÖPNV. Die Planung des Allgemeinen Wohngebietes ist auf eine örtliche Nachfrage zugeschnitten, die im öffentlichen Interesse ortsnah, in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Büderichs aus städtebaulichen Gründen befriedigt werden muss. Eine städtebaulich sinnvolle Alternativlösung wird nicht gesehen.

Bei diesem Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand. Bei einer geordneten Planungskonzeption, mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2, tlw. 0,25 und einem gegenüber § 34 BauGB um nur drei Bebauungsmöglichkeiten vergrößertes Angebot wird deutlich, dass es sich um eine begrenzte, unwesentliche Arrondierung des vorhandenen Bestandes – bei planungsrechtlicher Sicherung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur - handelt.

Selbstverständlich sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen. So wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A, Ziffer 10 zum Bebauungsplan Nr. 227 B Festsetzungen über Vorkehrungen für den baulichen Schallschutz getroffen und auf die höheren Anforderungen nach der Schallschutzverordnung zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974 für Außenbauteile innerhalb der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf explizit hingewiesen (siehe auch textliche Festsetzungen unter Ziffer B, Fluglärm). Die Einhaltung dieser Anforderung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist der o.g. LEP im Kontext des Landesentwicklungsplanes NRW zu lesen. Er enthält die Zielbestimmung, dass die Lärmimmissionen des Flugbetriebes soweit zu begrenzen sind, dass sie mit der Darstellung des Lärmschutzgebietes gemäss dem LEP „Schutz vor Fluglärm“ vereinbar sind.

Somit werden auch in Zukunft eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass derzeit Innenstädte und Ortsteilzentren durch rückläufige Einwohnerzahlen, Leerstände im innerstädtischen Einzelhandel, durch Konzentrationsentwicklungen und ungesteuerte Schrumpfungsprozesse in Gewerbe und Industrie bedroht werden. Immer mehr Wohnbevölkerung flieht aus der Stadt an die Peripherie, wo durch *Zersiedlung* neue Probleme entstehen. Um diesen Entwicklungen wirksam entgegen zu steuern, wird von der Landesregierung eine nachhaltige Stadtentwicklung in Städten und Gemeinden gefordert. Gerade für die Stadt Meerbusch ist es von besonderer Bedeutung, eine Zersiedelung der vorhandenen Freiflächen zu verhindern und dementsprechend die Aktivierung un bebauter Flächen in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen voranzustellen.

Auch vor dem Hintergrund der Stadt-Umland-Wanderung, mit den Begleiterscheinungen Verödung der Innenstädte, einer Zersiedlung des ländlichen Raums und einer daraus resultierenden Zunahme der Pendlerströme wird an der Planung festgehalten.

Entsprechende Ausführungen werden in der Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit § 244 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz von 16. November 2004 (GV.NRW.S.644).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1117, 1118, 1119, 393, 395, 396, 397, 377, 376, 379 und 378 (westlicher Teilbereich) sowie die Flurstücke (östlicher Teilbereich) Nr. 341, Nr. 344, 343, 69, 444, 80, 445, 79, 78, 445, 446, 447, 448 und tlw. Nr. 449, Flur 46, Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



derte Planfassung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 227 B lag vom 7. Januar 2005 bis einschließlich 21. Januar 2005 erneut öffentlich aus.

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28. Dezember 2004 beteiligt.

Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, ohne Anregungen vorzubringen, sind beiliegender Liste zu entnehmen.

Änderungen in der Entscheidungsbegründung sind durch Kursivstellung der betroffenen Textteile kenntlich gemacht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Anregungen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu 4.2: