

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 19. April 2005

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 230, Meerbusch-Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße

4.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

4.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

4.3 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

4.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Nachbargemeinschaft Am Heidbergdamm Anlage 1 Schreiben vom 11.01.2005

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es wird festgestellt, dass die seinerzeitigen Angaben auf der Grundstücksmesse sich nur auf den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 230 beziehen konnten.

1.

Die öffentliche Grünfläche steht, durch ihre Gestaltung mit einer Wegführung abseits des fließenden Verkehrs, in erster Linie dem Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Die parkähnlich angelegte Fläche bindet an die südlich verlaufende Freizeitroute, die durch den ringförmig an der Peripherie gelegenen Grünzug führt, an. In der Überplanung steht die Wegführung an anderer Stelle, in Form eines Fuß- und Radweges (Breite von 3,00 m) mit wassergebundener Decke der mittig eines Grünstreifens liegt, weiterhin den Erholungssuchenden zur Verfügung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 230 ist der gesamte Grünbereich mit etwa 3.500 m² als Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofes sowie mit etwa 2.000 m² als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Dem zur Folge sieht die Nutzung der Fläche keinerlei Spielaktivitäten vor. Den Kindern des Gebietes wird, neben den großzügigen Privatgärten, in fußläufiger Entfernung eine Vielzahl an Spiel- und Freizeiteinrichtungen geboten. Des weiteren setzt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261 des benachbarten Wohngebietes an der Wittenberger Straße einen Spielplatz fest, der einem sog. „Typ B“ für Kinder von 6 bis 14 Jahren entspricht. Eine „enorme“ Beeinträchtigung der Spielmöglichkeiten der ansässigen Kinder

ist somit nicht nachvollziehbar.

Es ist festzuhalten, dass die für die Naherholung planungsrechtlich zur Verfügung stehende Fläche nur den geringsten Teil der vorhandenen gesamten Grünfläche in diesem Bereich ausmacht, wenn die Friedhofserweiterung ausgeführt und die landschaftspflegerische Ausgleichsfläche unzugänglich gemacht würde.

2.

Die Stadt Meerbusch hält an ihrem Ziel „Stadt im Grünen“ weiterhin fest. Die öffentliche Grünfläche geht keineswegs verloren, da sie mit etwa 2.200 m² im Gebiet erhalten bleibt. Das verbleibende landschaftspflegerische Kompensationsdefizit wird an anderer Stelle angelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zusammenhängende Maßnahmen in z. B. einem Flächenpool „an anderer Stelle“ erheblich größere Bedeutung für den Naturhaushalt haben als punktuell durchgeführte Einzelmaßnahmen. Da die vorhandene Ausgleichsfläche von den Anwohnern des Gebietes z. Z. nach eigenen Angaben zu Spiel- und Aufenthaltszwecken genutzt wird, kann sie den eigentlichen ökologischen Zweck nicht erfüllen.

3./4.

Die geänderte Planung sieht auf der heutigen öffentlichen Grünfläche 6 freistehende Wohnhäuser vor. Dem zur Folge wird das heutige Verkehrsaufkommen um lediglich etwa 12 Fahrzeugen erhöht. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten der Anlieger- und Haupterschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, so dass sie die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufnehmen können. Die Mehrbelastung ist so gering, dass sie hinzunehmen ist.

Die Ausweisung eines zusätzlichen privaten Stellplatzes auf jedem Grundstück neben der Ga-/St-Kombination erzeugt zum einen eine Durchlässigkeit mit Blick auf die freie Landschaft bzw. den Friedhof; zum anderen wird der angedeutete Parkplatzdruck aufgehoben.

Des Weiteren stehen 15 öffentliche Besucherstellplätze zur Verfügung.

5.

Da die Fläche voll erschlossen ist, bedeutet dies keine zusätzliche Erschließungsanlage im Außenbereich. Die technische Infrastruktur der vorhandenen Straße kann genutzt werden, in Koordination mit den beteiligten Versorgungsträgern werden lediglich die Kanalanschlüsse der neuen Wohnhäuser eingebracht. Aus diesem Grunde konzentrieren sich die Bautätigkeiten im Wesentlichen auf die Hochbaumaßnahmen, die in Randlage des Gebietes abgewickelt werden. Um die Belastung der Anwohner durch die anstehenden Bautätigkeiten auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, wird seitens der Stadt in den Kaufverträgen der Zeitraum der Fertigstellung der Baumaßnahmen ab Grundstücksveräußerung festgelegt.

6.

Die Pietät gegenüber dem Friedhof wird durch eine 2,00 m hohe Einfriedung in Form einer Wildwuchshecke entlang den rückwärtigen Gärten gewährleistet. Diese Einfriedung wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt und geht auch in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein. Da die gesamte Grünfläche - wie von den Anwohnern beschrieben - u. a. von spielenden Kindern genutzt wird, kann von einer Pietät gegenüber den Friedhofsbesuchern, die Ruhe und Einkehr beanspruchen, zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden.

7.

Ein kurz und mittelfristiger Bedarf an der im Bebauungsplan Nr. 230 festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche besteht nicht mehr. Die Stadt strebt für die damit zur Disposition stehende Fläche eine verträgliche Nutzungsänderung an. Eine bauliche Nutzung im Zusammenhang mit dem Grundgedanken eines den Stadtteil umgebenden Grünzuges wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Zum heutigen Zeitpunkt weist die gesamte Fläche noch keine hohe ökologische Werteinheit aus, da sie erst vor etwa 3 Jahren angelegt wurde. Die Bäume können an anderer Stelle versetzt, der unbefestigte Weg kann problemlos verlegt werden.

Die Nachfrage nach Bauland, besonders im Stadtteil Lank-Latum ist nach wie vor groß, dem gegenüber stehen geeignete Baulandreserven nur bedingt in Baulücken zur Verfügung. Daher bietet die Stadt, unter dem Aspekt eines sozial verträglichen Miteinanders ggf. mit Kindern gleichen Alters, attraktives Bauland für Neubürger auch an der Peripherie von Lank-Latum gelegen an. Da der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261, Wittenberger Straße auf der vorhandenen Freifläche Wohnbebauung vorsieht, stellt die Arrondierung der Wohnbebauung auf der Freifläche an der Straße Am Heidbergdamm eine städtebaulich sinnvolle Fortsetzung dar.

Auslöser der Planänderung sind somit

- Wegfall des Friedhofsbedarfs
- Baulandknappheit
- Optimierung der Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur.

Der wirtschaftliche Zugewinn der Stadt ist ein in Zeiten knapper Kassen angenehmer Nebeneffekt.

2. Anwohner der Häuser, Am Heidbergdamm 41, 43, 45, 56 Anlage 2 Schreiben vom 13. 01. 2005

Den Äußerungen wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Es wird festgestellt, dass die seinerzeitigen Angaben auf der Grundstücksmesse sich nur auf den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 230 beziehen konnten.

zu: *Verdichtung / Einengung der Fahrbahn*

Die Bebauung wird auf 6 Einfamilienhäuser reduziert. Jedem Einzelhaus steht ein privater Stellplatz/Garage im nördlichen sowie ein zusätzlicher privater Stellplatz im südlichen Grundstücksbereich zur Verfügung. Die Ausweisung des optional zur Verfügung stehenden Stellplatzes erzeugt eine Durchlässigkeit mit Blick auf die freie Landschaft bzw. den Friedhof.

Um die Durchfahrbarkeit für den Gebietsfremden unattraktiv zu machen, wurde der Straßenraum im Eingangsbereich auf ein verträgliches Mindestmaß von 5,50 m reduziert.

zu: *Einbindung Fußweg / Unfallgefahr*

Die Überplanung sieht an dieser Stelle eine Wegeverbindung mit wassergebundener Decke im Abstand von 6,00 m (1,50 m Grünstreifen/3,00 m Fuß- und Radweg/1,50 m Grünstreifen) zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze des Hauses Nr. 56 und dem Gartenbereich des künftigen Baugrundstücks vor.

Der südlich ausgewiesene private Stellplatz kann auf Grund der geänderten Planung problemlos an- und abgefahren werden. Das Gefährdungspotential ist nicht größer als bei jedem anderen Senkrechtstellplatz auf privatem Baugrundstück.

Der beidseitig angelegte, öffentliche Grünstreifen wird mit niedrigwachsenden Bodendeckern begrünt, so dass die Sichtbeziehung auf den einmündenden Fuß- und Radweg gewährleistet ist.

zu: *Entfall der Ausgleichsfläche*

Ein Teil des Ausgleichs wird in der öffentlichen Grünfläche an der Nierster Straße / K 32 durch Anpflanzung sichergestellt. Die Stadt Meerbusch hält an ihrem Ziel „Stadt im Grünen“ weiterhin fest. Die öffentliche Grünfläche geht keineswegs verloren, da sie mit etwa 2.200 m² im Gebiet erhalten bleibt. Das verbleibende landschaftspflegerische Kompensationsdefizit wird an anderer Stelle angelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zusammenhängende Maßnahmen in z. B. einem Flächenpool „an anderer Stelle“ erheblich größere Bedeutung für den Naturhaushalt haben als punktuell durchgeführte Einzelmaßnahmen. Da die vorhandene Ausgleichsfläche von den Anwohnern des Gebietes z. Z. zu Spiel- und Aufenthaltszwecken genutzt wird, kann sie den eigentlichen ökologischen Zweck nicht erfüllen.

zu: *Abstand vorhandene Häuserfront / Planung*

Die Überplanung sieht einen Abstand von 20,00 m bis 22,00 m zur gegenüberliegenden Bebauung vor. Zudem sind trauf- und nicht giebelständige Häuser vorgesehen.

zu *Größe der Bebauung*

Die Baufenster orientieren sich an die Bebauung im Umfeld. Sie sind mit einer Breite von 10,00 m - einer Bautiefe von 12,00 m sowie einer Firsthöhe $\leq 8,50$ m und einer Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt.

zu: *Parkplatzsituation*

Die geänderte Planung sieht auf der heutigen öffentlichen Grünfläche 6 freistehende Wohnhäuser vor. Dem zur Folge wird das heutige Verkehrsaufkommen um lediglich etwa 12 Fahrzeugen erhöht. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten der Anlieger- und Haupterschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, so dass sie die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufnehmen können. Die Mehrbelastung ist so gering, dass sie hinzunehmen ist. Die Ausweisung eines zusätzlichen privaten Stellplatzes auf jedem Grundstück neben der Ga-/St- Kombination erzeugt zum einen eine Durchlässigkeit mit Blick auf die freie Landschaft bzw. den Friedhof; zum anderen wird der angedeutete Parkplatzdruck aufgehoben.

Zusätzlich stehen 15 öffentliche Besucherstellplätze zur Verfügung.

Den Äußerungen wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu 1.

Es wird festgestellt, dass die seinerzeitigen Angaben auf der Grundstücksmesse sich nur auf den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 230 beziehen konnten.

zu 2.

Die öffentliche Grünfläche steht, durch ihre Gestaltung mit einer Wegeführung abseits des fließenden Verkehrs, in erster Linie dem Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Die parkähnlich angelegte Fläche bindet an die südlich verlaufende Freizeitroute, die durch den ringförmig an der Peripherie gelegenen Grünzug führt, an. In der Überplanung steht die Wegeführung an anderer Stelle, in Form eines Fuß- und Radweges mit wassergebundener Decke (Breite von 3,00 m) der mittig eines Grünstreifens liegt, weiterhin den Erholungssuchenden zur Verfügung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 230 ist der gesamte Grünbereich mit etwa 3.500 m² als Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofes sowie mit etwa 2.000 m² als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Dem zur Folge sieht die Nutzung der Fläche keinerlei Spielaktivitäten vor. Den Kindern des Gebietes wird, neben den großzügigen Privatgärten, in fußläufiger Entfernung eine Vielzahl an Spiel- und Freizeiteinrichtungen geboten. Des Weiteren setzt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261 des benachbarten Wohngebietes an der Wittenberger Straße einen Spielplatz fest, der einem sog. „Typ B“ für Kinder von 6 bis 14 Jahren entspricht. Eine „enorme“ Beeinträchtigung der Spielmöglichkeiten der ansässigen Kinder ist somit nicht nachvollziehbar.

Es ist festzuhalten, dass die für die Naherholung planungsrechtlich zur Verfügung stehende Fläche nur den geringsten Teil der vorhandenen gesamten Grünfläche in diesem Bereich ausmacht, wenn die Friedhofserweiterung ausgeführt und die landschaftspflegerische Ausgleichsfläche unzugänglich gemacht würde.

Die Stadt Meerbusch hält an ihrem Ziel „Stadt im Grünen“ weiterhin fest. Die öffentliche Grünfläche geht keineswegs verloren, da sie mit etwa 2.200 m² im Gebiet erhalten bleibt. Das verbleibende landschaftspflegerische Kompensationsdefizit wird an anderer Stelle angelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zusammenhängende Maßnahmen in z. B. einem Flächenpool „an anderer Stelle“ erheblich größere Bedeutung für den Naturhaushalt haben als punktuell durchgeführte Einzelmaßnahmen. Da die vorhandene Ausgleichsfläche von den Anwohnern des Gebietes z. Z. zu Spiel- und Aufenthaltszwecken genutzt wird, kann sie den eigentlichen ökologischen Zweck nicht erfüllen.

zu 3.

Die Überplanung sieht an dieser Stelle eine Wegeverbindung mit wassergebundener Decke im Abstand von 6,00 m (1,50 m Grünstreifen/3,00 m Fuß- und Radweg/1,50 m Grünstreifen) zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze des Hauses Nr. 56 und dem Gartenbereich des künftigen Baugrundstücks vor.

zu 4.

Die Überplanung sieht einen Abstand von 20,00 m bis 22,00 m zur gegenüberliegenden Bebauung vor.

zu 5.

Die geänderte Planung setzt auf der südlichen Grundstücksgrenze einen zusätzlichen privaten Stellplatz fest, dieser kann problemlos an- und abgefahren werden. Das Gefährdungspotential ist nicht größer als bei jedem anderen Senkrechtstellplatz auf privatem Baugrundstück.

Der beidseitig angelegte, öffentliche Grünstreifen wird mit niedrigwachsenden Bodendeckern begrünt, so dass die Sichtbeziehung auf den einmündenden Fuß- und Radweg gewährleistet ist.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung orientiert sich an die Umgebungsbebauung und sieht eine baulich hochwertige Arrondierung der Freifläche vor. Innerhalb des Gesamtgefüges „Am Heidbergdamm“ behält das Haus Nr. 56 seinen exponierten Standort bei. Durch den unverbauten Blick auf die nördliche Gebäudeseite sowie die besondere Architektursprache wird eine Wertminderung verneint.

Auslöser der Planänderung sind

- Wegfall des Friedhofsbedarfs
- Baulandknappheit

- Optimierung der Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur.
Der wirtschaftliche Zugewinn der Stadt ist ein in Zeiten knapper Kassen angenehmer Nebeneffekt.
Die Erweiterung des privaten Grundstücks nach Norden wird abgelehnt.

4.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

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

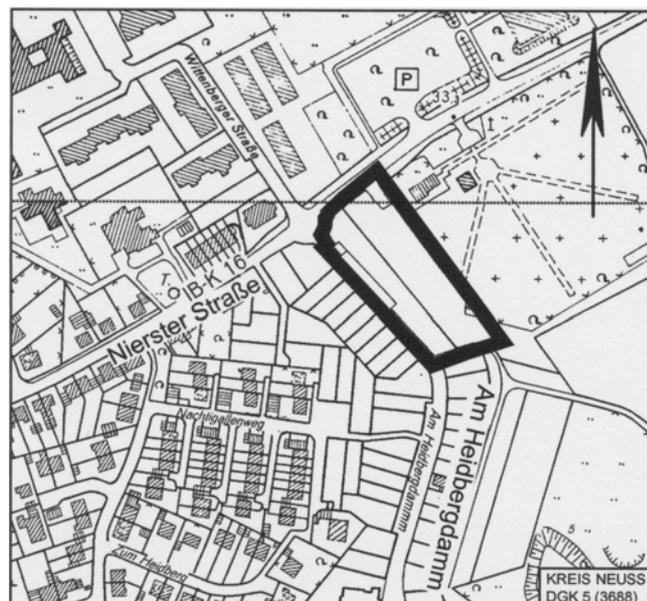
Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden keine Äußerungen vorgebracht.

4.3 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230, Meerbusch-Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße, einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet wird begrenzt im

- Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Flurstückes 1465 sowie der Flurstücke 1467, 1464 und 1463
 - Osten durch den Friedhof an der Nierster Straße mit dem Flurstück 1359 der Flur 7 der Gemarkung Latum,
 - Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Heidbergdamm,
 - Norden durch die nördliche Begrenzungslinie des Fuß- und Radweges sowie der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Nierster Straße
- und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 18. November 2003 beschlossen, zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230 für einen Teilbereich Am Heidbergdamm eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) durchzuführen. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230 lag in der Zeit vom 9. Dezember 2004 bis einschließlich 15. Januar 2005 im Bereich Planung öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage 1 bis 3 in Kopie beigefügten Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 6. Dezember 2004 zur Äußerung aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage 1 in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden.

Um das Verfahren fortführen zu können, ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erforderlich. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter