

## Protokoll

### Bürgerversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6: Meerbusch-Büderich Friedhofweg / Lindenhof gem. § 3 Abs. 1 BauGB

09.03.2004, ca. 19.30 Uhr – 21.15 Uhr  
Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes Meerbusch-Büderich, Dr.-Franz-Schütz-Platz 1

Die Pläne konnten eine halbe Stunde vor Versammlungsbeginn eingesehen werden.

**Teilnehmer:** Herr Lienenkämper - Vorsitzender des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
Herr Hüchtebrock - FB4 - Planen und Bauen  
~~Herr Kirsten~~ - FB4 - Planen und Bauen  
Herr Puchert - Sunrise Senior Living Düsseldorf  
Herr Lotze - plan-g L + S architekten + stadtplaner Düsseldorf  
Herr Voss - nps tchoban voss Architekten Hamburg

sowie ca. 35 anwesende Bürger  
sowie 2 Pressevertreter

1. Herr Lienenkämper eröffnet die Bürgerversammlung um 19.45 Uhr.
2. Herr Puchert stellt die Fa. Sunrise Senior Living vor und erläutert den Erfahrungshintergrund von über 20 Jahren im Bereich betreuter Wohnanlagen. In Deutschland sind zurzeit 2 Vorhaben im Raum Hamburg im Bau.  
Die interessierten Bewohner haben eine A4-Broschüre mit den wesentlichen Auszügen der Planung erhalten.
3. Herr Lotze stellt die Planung anhand von Lageplan, Perspektiven und Grundrissen vor. Er geht auf die städtebaulichen Belange, u. a. Abstände, Geschossigkeit und Nachbarschaft zum Lindenhof (Einzeldenkmal) ein.  
Das geplante Vorhaben beinhaltet 79 Wohneinheiten mit ca. 85 Bewohnern.

Die Umgestaltung des Friedhofweges im südlichen Teil wird anhand des Gestaltungsplanes erläutert. Es ist eine Mischverkehrsfläche mit Wendekreis geplant. Die bestehende Stellplatzsituation für 12 PKW wird durch ein geordnetes, verbessertes Stellplatzangebot mit 13 öffentlichen Stellplätzen ersetzt. Die Verkehrsfläche wird mit einer niveaugleichen Oberflächengestaltung, optisch durch unterschiedliche Pflasterfarben gegliedert, geplant.

Angesprochen wird die Außengastronomiefläche am Lindenhof.

Die Freiflächengestaltung respektiert die Ortsrandeingrünung nach Norden sowie die Eingrünung zum Denkmalplatz mit der vorhandenen alten Mauer, die erhalten wird.

Die differenzierte Freiflächengestaltung wird hervorgehoben. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

**Zwischenfrage eines Bürgers:**

Welche Geländebezugshöhe hat der Neubau — den Lindenhof oder den Reitplatz?

**Herr Lotze:**

Der erhabene (aufgeschüttete) Reitplatz wird zurückgebaut und die ursprüngliche Geländetopographie wird wieder hergestellt. Das Vorhaben bezieht sich somit auf das ursprüngliche Geländeniveau des Grundstückes. Die Eingangsfußbodenhöhe wird bei ca. 33,4 m liegen.

**Zwischenfrage eines Bürgers:**

Ist die Firsthöhe als absolute Höhe dargestellt?

**Herr Lotze**

erläutert, dass 2 verschiedene Dachformen Gegenstand des Planverfahrens sind, benennt die jeweiligen Höhen als Absolutangaben über Gelände. Er erläutert weiterhin, dass aufgrund des Ratsbeschlusses 2 Dachvarianten vorgestellt werden und legt weiterhin dar, dass die Planer der Seniorenresidenz die gekappte Dachform bevorzugen würden, da sie optisch entschiedener wirkt. Er erklärt weiterhin die Funktionsbereiche anhand der Grundrisse Untergeschoss UG bis Dachgeschoss DG und weist auf die Tiefgarage mit 38 PKW-Einstellplätzen hin. Die Wohnbereiche werden im EG, 1. OG und DG ausgewiesen. Es wird dargelegt, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

**Zwischenfrage eines Bürgers:**

Was bedeutet die unterschiedliche farbliche Kennzeichnung der Apartments?

**Herr Lotze**

erläutert, dass die Farben der Veranschaulichung der unterschiedlichen Apartmentgrößen (1-Zi., 1½-Zi., 2-Zi.-Einheiten) dienen, die Sunrise anbieten möchte.

**Zwischenruf eines Bürgers:**

Das ist keine Verkaufsveranstaltung.

**Frage von Herrn Backhaus (Anwohner am Hövel):**

Gibt es anstatt einer Kfz—Erschließung über den Friedhofweg einen alternativen Zugangsweg zum Objekt? Gibt es hierzu Angebote seitens der Stadt?

**Herr Hüchtebrock**

antwortet, dass dies bisher nicht erörtert wurde.

**Herr Lotze**

legt dar, dass das neue Gebäude 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erhält und spricht nochmals die Gestaltungsvariante mit gekapptem Dach an. Die Trauf- und Firsthöhen dieser Variante bleiben jeweils unter denen des Hauptgebäudes des Lindenhofes.

**Ein Anwohner**

spricht die Wahl der Geschossigkeit an und kritisiert eventuelle Einschränkungen der Belichtung für seinen Garten (Südwestseite).

**Herr Lotze**

erläutert die gewählten Abstände zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung (ca. 12 – 13 m im lichten Abstand). Er erläutert weiterhin, dass die gewählten Abstände auch städtebauliche Aspekte berücksichtigen.

**Nachfrage Herr Backhaus:**

Warum ist jetzt eine um ein Geschoss höhere Bebauung möglich?

**Herr Hüchtebrock**

erläutert, dass es für den betroffenen Bereich bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. Bisherige Planungen mussten entsprechend der gültigen Rechtslage nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Das geplante Vorhaben erfordert aufgrund seiner speziellen Anforderungen ein Planverfahren, um die Einordnung in die Nachbarschaft zu gewährleisten als auch um eben die geplante Geschossigkeit festzusetzen.

**Frau Backhaus:**

Besteht überhaupt Bedarf für diese Form des hochwertigen Wohnens?

**Herr Puchert**

bestätigt, dass die Nachfrage nach hochwertigen Wohnformen für Senioren durch eine in Auftrag gegebene Marktanalyse bestätigt wird und Sunrise fest hinter dem geplanten Vorhaben steht.

**Eine Anwohnerin**

äußert sich besorgt über die bereits vorhandene Überlastung der Dorfstraße und meint, dass die geplante Bebauung diese zusätzlich belasten werde.

**Herr Puchert**

verweist auf das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros IVV, das eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens Dorfstrasse / Friedhofweg / Alter Kirchweg ermittelt hat.

**Herr Jansen:**

Wie wird sichergestellt, dass die öffentlichen Stellplätze nicht durch Gäste der Residenz fehlbelegt wird?

**Antwort Herr Puchert:**

Die Nutzung der öffentlichen Stellplätze soll zeitlich befristet werden.

**Pächterin der Gastronomie im Lindenhof, Frau Hülsmann**

zweifelt die Richtigkeit der Verkehrszählung des Gutachters an. Die für die derzeitige Situation festgestellten 12 Stellplätze würden nicht dem erforderlichen Bedarf an Besucherstellplätzen für den Lindenhof entsprechen. Daher wären 13 geplante öffentliche Stellplätze zu wenig.

**Antwort Herr Puchert:**

Angestellte der Sunrise-Residenz werden angewiesen und Besucher gebeten, ihre Fahrzeuge in der Tiefgarage abzustellen.

**Ein Anwohner**

spricht die Fußgängerfrequenzen im Plangebiet an und meint, dass 2 Anlieferungen pro Tag wohl zu wenig seien. Es wird kritisiert, dass die Ferienzeit zur Betrachtung herangezogen worden sei.

Weiterhin bemängelt er die Nichtbenennung von Quellen im Gutachten.

**Herr Puchert**

erklärt, dass die Zählung an einem Wochentag, Dienstag, dem 17. Juni 2003, erfolgte. (Anmerkung des Protokollführers: Ferienbeginn war am 31.07.2003.)

### **Ein Bürger**

spricht den Denkmalplatz als alternativen Kfz—Erschließungszuweg zur Residenz an und fragt, ob dies eine prüfungswerte Alternative sei. Der größere Teil der anwesenden Bürger protestiert hierzu.

### **Herr Hüchtebrock**

erläutert, dass bisher keine Alternativen zur Erschließung erörtert wurden und dass dies eine Anregung ist, die im weiteren Verfahren abzuwägen sein wird.

### **Pächter der Stallungen im Lindenhof, Herr Siebeck**

erläutert, wie seine Stallung ver- und entsorgt wird (Heu, Stroh, Futter, Mist). Er spricht seine Traktor-Bewegungen sowie die Feuerwehrbelange der geplanten Mischverkehrsfläche an.

### **Herr Lotze**

erläutert, dass die neue Ausbauplanung gegenläufigen Verkehr berücksichtigt. Über die ordnungsrechtliche Abwicklung des Be- und Entladens von LKWs für die Stallungen muss entschieden werden.

### **Anmerkung der Pächterin der Gastronomie im Lindenhof, Frau Hülsmann:**

Sie weist darauf hin, dass ihr Betrieb 8 Anlieferungen an einem Tag hat und sie nicht glaubt, dass die Residenz mit 2 Lieferungen pro Tag auskommt.

### **Bürgernachfrage:**

Wie viel Bruttogeschossfläche wird geschaffen?

### **Antwort Herr Puchert:**

Oberirdisch werden ca. 5.200 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche) geschaffen.

### **Nachfrage eines Bürgers:**

Warum ist dies heute möglich? Vor ca. 2 Jahren habe er an gleicher Stelle eine Planung mit weniger Fläche realisieren wollen, was von der Verwaltung aber abgelehnt wurde.

### **Herr Hüchtebrock**

erläutert nochmals die rechtlichen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen einer Planung nach § 34 BauGB und einem Bauleitverfahren. Er verweist außerdem darauf, dass sich Planungsziele und Planungswille über die Zeit ändern können.

### **Herr Jansen**

regt an, dass für den Lindenhof die Anlieferung ohne Einschränkung möglich sein muss.

### **Herr Lutum**

fragt, ob der Investor Sunrise alternative Standorte geprüft habe und warum der Standort am Friedhofweg für ihn so wichtig sei (Vorteile/Nachteile).

### **Herr Puchert**

begründet die Entscheidung für diesen Standort in Meerbusch-Büderich mit einer sehr vorteilhaften demografischen Bewohnerstruktur, der sehr guten ÖPNV-Anbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die erhöhten Belastungen aus Schallimmissionen (Fluglärm und Verkehrslärm aus Richtung Dorfstraße) werden durch baukonstruktive Maßnahmen aufgefangen, um ein gesundes Wohnen im Gebäude zu gewährleisten.

### **Nachfrage Herr Lutum**

zur Ortsrandeingrünung und deren Verlauf.

Herr Lotze zeigt den Verlauf im Norden des Plangebietes am Gestaltungsplan und erläutert weiter, dass die Ortsrandeingrünung auf dem eigenen Grundstück erhalten und, falls erforderlich, gestalterisch aufgewertet wird. Die Ortsrandeingrünung wird als Pflanzbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

**Frau Wienands:**

Wie viele Arbeitsplätze werden in der Seniorenresidenz entstehen?

**Herr Puchert:**

Ca. 80 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze werden entstehen (40 Vollzeit, 30 Teilzeit, 10 Aus-hilfen). Dies entspricht ca. 55 Vollzeitarbeitsplätzen. Der Betrieb ist ein 3-Schicht-betrieb über 7 Tage pro Woche.

**Nachfrage eines Bürgers:**

Von welchem Maximalwert gleichzeitig anwesender Personen ist auszugehen?

**Herr Puchert:**

In der stärksten Schicht von 6-14 h ist von ca. 44 Arbeitsplätzen (Voll-, Teilzeit und Aus-hilfen) auszugehen.

**Herr Jansen**

regt an, provisorische Stellplätze für den Lindenhof während der Bauzeit anzubieten.

**Herr Puchert:**

Der Investor nimmt diese Anregung auf und wird die Möglichkeiten sorgfältig prüfen.

**Herr Jansen**

fragt, wann die Gestaltungsvarianten (Dachformen) entschieden werden. Er favorisiert die 1. Lösung mit geradem Abschluss (gekapptes Dach).

**Herr Hüchtebrock**

antwortet, dass der Planungsausschuss diese Entscheidung treffen wird.

**Eine Anwohnerin**

führt aus, dass ihrer Ansicht nach die geplante Bebauung zu groß wäre.

**Eine Anwohnerin fragt:**

Warum wird die Anbindung nicht vom Brühler Weg her geschaffen? (allgemeine Unruhe)

**Herr Lienenkämper**

regt an, die vorgebrachten Vorschläge im weiteren Planverfahren zu prüfen.

**Herr Esser:**

Übernimmt Sunrise die Kosten für den Ausbau des Friedhofweges?

**Herr Puchert:**

Ja, die gesamten Kosten für den Straßenausbau werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme vom Investor übernommen.

**Ein Anwohner fragt:**

Warum bietet Sunrise nicht Parkplätze in der Tiefgarage der Seniorenresidenz für die Gäste des Lindenhofs an?

### **Herr Puchert**

erklärt, dass sich ab 20.00 Uhr im allgemeinen keine Gäste mehr in der Residenz aufhalten und die Schichtstärke stark abnimmt. Die oberirdischen privaten Stellplätze der Residenz können somit zusätzlich zu den geplanten öffentlichen Stellplätzen benutzt werden.

Die Fa. Sunrise möchte ihren künftigen Bewohnern ein maximales Sicherheitsgefühl vermitteln. Aufgrund dieses Anspruches kann einer unkontrollierten öffentlichen Nutzung der Tiefgarage nicht zugestimmt werden.

Die öffentlichen Stellplätze könnten zusätzlich mit einer zeitlichen Begrenzung (z.B. 2 – 3 h) in den Abendstunden ausgewiesen werden.

### **Ein Anwohner**

weist darauf hin, dass der Friedhofweg insbesondere an Wochenenden gern und besonders intensiv durch Fußgänger und Radfahrer genutzt wird und sieht dadurch mögliche Verkehrsprobleme mit zusätzlichen Gästen der Sunrise—Residenz.

Wie viele Gäste werden an Wochenenden bei Sunrise erwartet?

### **Antwort Herr Puchert:**

Es ist keine maßgebliche Frequenzsteigerung zu erwarten. Nach Erhebungen ist mit ca. 25 Besuchern/Tag zu rechnen.

Im Vergleich ist zu betrachten, dass bei einer Wohnbebauung mit familienfreundlichen (größeren) Wohnungen durchaus mit höheren Verkehrsfrequenzen zu rechnen ist, da Familien mit Kindern naturgemäß aktiv und mobil sind.

### **Herr Backhaus:**

Der Friedhofweg ist seiner Ansicht nach nicht in der Lage, die zusätzliche Verkehrsfrequenz aufzunehmen und weist auf Interessenkonflikte hin.

### **Eine Anwohnerin**

weist auf das Restaurant „Gulasch“ hin, dessen Besucher ebenfalls im Friedhofweg ihr Fahrzeug parken.

### **Herr Lotze**

erläutert, dass der Ausbau des Friedhofweges als Mischverkehrsfläche zu einer Aufweitung des nutzbaren Straßenraumprofils führt, was wiederum zu einer verbesserten Verkehrsführung beiträgt.

Er verweist auf die zu erstellenden öffentlichen Stellplätze und darauf, dass der Friedhofweg natürlich nicht den allgemeinen Parkdruck aus dem näheren Umfeld allein lösen kann.

### **Herr Siebeck**

meint, dass durch den Ausbau des Friedhofweges dieser nicht besser befahrbar wird und dass eine 2. Anbindung erforderlich sei.

### **Herr Lotze**

antwortet, dass die Mischverkehrsfläche ein sicheres Aneinandervorbeifahren und Manövrieren ermöglicht.

### **Herr Jansen**

weist darauf hin, dass nach seiner Erfahrung das Prinzip (Mischverkehrsfläche) funktioniert. Er weist auf potenzielle Konfliktpotenziale mit Gastronomiebenutzern hin, die das Ruhebedürfnis der Residenzbewohner stören könnten.

**Herr Puchert**

erläutert, dass die Fa. Sunrise Senioreneinrichtungen in einer belebten Nachbarschaft bevorzugt und sich somit auch verschiedener Lärmquellen bewusst ist. Senioren möchten weiterhin am Gesellschaftsleben im gewissen Umfang teilhaben und nicht auf der grünen Wiese isoliert wohnen.

**Herr Braukmann**

spricht sich dafür aus, dass eine Ansiedlung für Senioren in dieser zentralen Lage benötigt wird.

**Eine Bürgerin:**

Werden die zukünftigen Bewohner und ihre Besucher nicht auch potenzielle Gäste des Lindenhofs sein?

**Herr Puchert:**

Dies ist nicht auszuschließen.

**Eine Bürgerin**

kritisiert den Vorschlag, den Denkmalplatz für die Erschließung ins Gespräch zu bringen.

**Herr Hüchtebrock**

regt an, die Höhe der Hecke zu den Stellplätzen auf ca. 1,50 m zu erhöhen, um dadurch der Schallimmission aus an- und abfahrenden Fahrzeugen zur Seniorenresidenz hin noch besser entgegenzuwirken.

**Herr Kirsten**

weist darauf hin, dass eine detaillierte Straßenplanung noch nicht erfolgt ist und im weiteren Verfahren noch erarbeitet wird.

**Ein Bürger**

fragt, warum der Friedhofweg zur Residenz nicht stärker aufgeweitet wird, um noch mehr Stellplätze zu schaffen.

**Herr Lotze:**

Dies führt nicht zu einer verbesserten Stellplatzanordnung.

**Ein Bürger**

hält es nicht für sinnvoll, dass Fahrradfahrer und Fußgänger eine Mischverkehrsfläche gemeinsam nutzen.

**Herr Lotze:**

Das Prinzip der Mischverkehrsfläche ist zulässig für Straßenflächen mit geringen Verkehrsfrequenzen; so auch auf dem zur Diskussion stehenden Teil des Friedhofweges. Eine Mischverkehrsfläche ist geeignet für moderate Verkehrsfrequenzen, so wie sie für den im Plangebiet befindlichen Teil des Friedhofweges angetroffen werden. So wird u. a. durch Schrittgeschwindigkeit die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

**Herr Hüchtebrock erläutert die weiteren Verfahrensschritte:**

- Die Planung liegt nach der Bürgerversammlung für eine Woche zur weiteren Information aus.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Grundlage — des BauGB.

- Es ist möglich, schriftliche Anregungen beim Fachbereich 4 (Stadtplanung der Stadt Meerbusch) einzureichen.
- Es wird ein Protokoll der heutigen Sitzung angefertigt.
- Weitere Entscheidungen trifft der Planungsausschuss voraussichtlich in der Juni-Sitzung.
- Es wird ein Rechtsplan erarbeitet. Dieser wird auch Ergebnisse der Abwägung enthalten. Die Abwägungsergebnisse werden im Internet öffentlich gemacht.
- Später erfolgt eine „öffentliche Auslegung“ für einen Monat mit der Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme.
- Hinweis auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als konkrete Maßnahme, die durch Pläne inkl. Ansichten mit einer Bauverpflichtung ergänzt wird (Durchführungsvertrag mit öffentlicher Auslegung der datenschutzrechtlich vertretbaren Inhalte).

**Gegen 21.15 Uhr — Herr Lienenkämper**

dankt den Anwesenden für die sachliche Diskussion. Er regt an, die verkehrlichen Belange gezielt zu verfolgen und den Verkehrsgutachter um eine entsprechende Stellungnahme zu bitten.

Das Protokoll des heutigen Abends wird der Entscheidungsbegründung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung beigelegt und in einer der nächsten Ausschusssitzungen öffentlich beraten. Die einzelnen Beschlüsse werden den jeweiligen Einwendern durch den Vorhabenträger zugesandt und nach der Ausschusssitzung veröffentlicht.

Aufgestellt:  
Meerbusch, 09.03.2004

gez.

Lotze

Verteiler:

Herr Lotze, plan-g L+S architekten + stadtplaner.  
Herr Voss, nps tchoban voss Architekten.

Handwritten signature and date: *k.g. 4/6*

# EINWENDER 1

ANLAGE zu TOP 5.1 vom 17.1.2006

Stadt Meerbusch Dezernat III	
Eing.:	10. März 2004
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 Slim PG St	

①

Helmut Esser . Margret Esser . Jan Pit Esser . Cornelia Esser

Friedhofweg 61, 40667 Meerbusch, den 9. März 2004

EINGANG:	9.3.2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	612 / Ki

Anmerkungen zum Verkehrsgutachten für die Firma Sunrise

Zu Einleitung / Basisdaten

Der Friedhofweg = Sackgasse von ca. 130 Metern Länge, kann nur im Vergleich mit der Dorfstraße = vielbefahrene Durchgangsstraße - als verkehrsarm bezeichnet werden.

Denn zum angegebenen hauptsächlichen Fahrradverkehr in dem kurzen Stück Friedhofweg zwischen Dorfstraße und dem Hövel muss auch der nicht geringe Autoverkehr der Anlieger berücksichtigt werden.

Vorhandene und täglich mehrmals bewegte Pkw's

- 15 aus dem Haus Friedhofweg 63 / Tiefgarage,
- 3 aus dem Haus Friedhofweg 61,
- 5 aus dem Haus Michael Friedhofweg / Am Hövel, sowie
- 1 aus dem Haus Derstappen..

Stadt Meerbusch Fachbereich 4	
Eing.:	11. März 2004
Grst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver	

Hinzu kommen :

- 1 Pkw der Wirtin vom Lindenhof, mindestens
- 3 Pkw der Beschäftigten von Lindenhof und Gulasch - sowie
- 3 Pkw der Pferdebesitzer und Reiter.

EINGANG:	10. März 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	63.1

Weiter sind zu berücksichtigen :

- Die Besucher der Gaststätten Lindenhof und Gulasch / hauptsächlich mittags und abends,
- die Besucher der Ballettschule / vom frühen Nachmittag bis zum späten Abend,
- die Hochzeiter und Ihre Gäste bei den Trauungen / vormittags bis mittags -
- die täglichen Anlieferungen für den Lindenhof / hauptsächlich vormittags und mittags -
- und die Wagen zur besonderen Entsorgung der Gaststättenabfälle.

Die Aussage von Sunrise, dass maximal nur 50 % der Angestellten mit dem Wagen kommen, mag für andere Standorte zutreffen.

Doch selbst bei der angegebenen geringeren Anzahl fehlen durch die Überschneidungen des Arbeitsbeginns Parkplätze in der vorgesehenen Tiefgarage !

Es dürfte sich jedoch herausstellen, dass mindestens 70 % der Arbeitnehmer den Wagen benutzen wird !

Zu den Arbeitszeiten:

Wenn in einem Heim für ausschließlich Pflegebedürftige für die besonders kritische Nachtzeit zwischen 20 und 6 Uhr 30 nur 3 Kräfte eingeplant - und von diesen nur 72 % anwesend sind - also nur 2 Kräfte für 85 ! Pflegebedürftige -

So sollte das zum Wohle der Senioren und im Interesse des Betreibers überdacht werden.

Noch zu den Besuchern:

Wenn für die Anlage ein Einzugsbereich von ca. 5 – 8 km angenommen wird, so kann bei den hiesigen Verhältnissen und Gepflogenheiten nicht davon ausgegangen werden, dass nur 70 % der Besucher mit dem Wagen kommen werden - es werden mindestens 90 % sein !

Und dass für die täglichen Anlieferungen nur 2 Lkw = 4 Pkw anzusetzen sind, darf bei der hohen Belegungs – und Beschäftigtenzahl bezweifelt werden.

Es werden ja nicht nur Nahrungsmittel sondern auch Hygiene- und Verbandmaterial benötigt.

Und wenn nicht - oder nicht mehr - die reichlich anfallende Wäsche im Heim gewaschen wird, kommen die Fahrten der Wäschereibetriebe hinzu.

Außerdem sind die für ein Pflegeheim nun einmal vor auszusehenden häufigeren Einsatzfahrten von Notarzt, Krankenwagen und Bestattungsunternehmen anzusetzen.

Dies gilt auch für die Fahrten zur vorgeschriebenen besonderen Entsorgung der speziellen Abfälle von Gaststätten und Krankenhäusern außerhalb der üblichen Abfuhrtermine.

Zur Ermittlung des maximalen Verkehrsaufkommen durch die Seniorenresidenz :

Da die vorgenannten Fahrten wohl nicht in der Auflistung auf Seite 4 und dem Diagramm von Seite 6 enthalten sind - und nicht ersichtlich ist, ob mit „KNOSIMO“ die örtliche Situation vollständig erfasst werden konnte = Sackgasse, ca. 130 Meter lang,

2 gutbesuchte Gaststätten/ Ballettschule / Standesamt – können Auflistung und Diagramm auch nur bedingt zur Ermittlung herangezogen werden.

Zum PS. auf Seite 5:

Eine nur angedachte ! –wegen ihrer Größe ! und Höhe ! nicht genehmigte Bebauung mit 6 Mehrfamilienhäusern eignet sich nicht zum Vergleich mit dem von Sunrise zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Zum PS auf Seite 7:.

Der Hinweis auf die zu erwartende stärkere Lärmbelästigung ist lobenswert !

3. Der Leistungsfähigkeitsnachweis für die Kreuzung Dorfstraße kann nicht beurteilt werden

4. Ruhender Verkehr: Diese Situation wird durch Sunrise keinesfalls verbessert – sie wird im Gegenteil noch wesentlich verschlechtert !

Die Verkehrserhebung von 15 Uhr hat nicht den Vormittags- und Mittagsverkehr berücksichtigt !

Dann stehen dort nämlich nicht nur der Wagen der Wirtin vom Lindenhof – mehrere Stunden-

die Fahrzeuge der Beschäftigten von Lindenhof und Gulasch – mehrere Stunden –

die Fahrzeuge der Hochzeiter und ihrer Gäste – mehrere Stunden –

sondern auch noch die Wagen der Anlieger, die <sup>in</sup> ihrer Mittagspause nach Hause kommen.

Die auf Seite 13 im letzten Absatz gemachte Ausführung zum Stellplatzangebot und zur Stellplatznachfrage zur Mittagszeit ist deshalb falsch !

Und darum können auch die Berechnungen zu den Stellplätzen in der Tiefgarage von Sunrise nicht darüber hinwegtäuschen, dass die dort ausgewiesenen 38 Plätze schon allein für das Personal nicht ausreichen !

Und dann sollen dort auch noch Besucher parken können ??

Außerdem:

Was geschieht, wenn nicht genügend Pflegebedürftige ohne Pkw im Heim wohnen können - oder wegen des Fluglärms dort wohnen wollen - - - sich aber noch mehrere „rüstige Alte“ mit Pkw zur Aufnahme anmelden ?  
Wo sollen die dann ihre Fahrzeuge unterbringen ??

5. Ausbauvorschlag für den Friedhofweg : Bisher waren die Fußgänger durch den Bürgersteig vom Fahrverkehr getrennt und somit weitgehend vor dessen Gefahren geschützt. Wenn diese Trennung nun aufgehoben wird, sind sie dem wesentlich stärkeren Verkehr schutzlos ausgeliefert.

Dies insbesondere bei dem dann häufigeren Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Pkw, oder Pkw und Lieferwagen – oder sogar Lieferwagen und Lieferwagen  
Da helfen die vorgesehenen Verkehrsbeschränkungen auch nicht viel – „eilige Fahrer“ halten sich nicht daran !

Und die vielen Radfahrer -vor allem die älteren - dürfen sich dann als „gejagte Hasen“ vorkommen !

Sie sind durch den von Sunrise ausgelösten starken Autoverkehr besonders gefährdet !

Da die in der Tiefgarage geplanten 38 Stellplätze mit Sicherheit nicht ausreichen – Theorie und Praxis sind -allem guten Willen zum Trotz- meistens 2 Paar Schuh' – werden die von Sunrise vorgesehenen „öffentlichen“ Parkplätze wohl kaum den übrigen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen.

Sie können deshalb auch nicht die bisherigen „unbefristeten“ Parkmöglichkeiten ersetzen

Eine „optische Aufwertung“ des Friedhofweges wird von seinen bisherigen Benutzern und den Anliegern weder benötigt - noch gewünscht !

Sie kann auch nicht darüber hinwegtäuschen,  
dass sich der durch Sunrise ausgelöste starke Autoverkehr mit allen seinen Gefahren und Schattenseiten (Lärm, Abgase, Verkehrsbehinderungen, usw.) auf ca. 130 Metern in einem Wohngebiet in Naturraumnähe konzentriert !

# EINWENDER 1

4

Helmut Esser . Margret Esser . Friedhofweg 61 . 40667 Meerbusch, den 11. März 04

Stadt Meerbusch  
Planen und Bauen  
Bereich Planung  
Postfach 16 64

40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: 15. März 2004  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 15. März 2004

Stadt Meerbusch  
Fachbereich 4  
Eing.: 16. März 2004  
Gdst. Pfg. Verm. Bau Umw. Grdver.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Büberich, Friedhofweg/Lindenhof

Sehr geehrter Herr Kirsten,

bei der Bürgerbefragung am 9. 3. 04 hatte Herr Puchert auf Anfrage den Anliegern die Zusicherung gegeben, dass die Firma Sunrise die Kosten für den Aus- und Umbau der Straße Friedhofweg voll selbst tragen würde.

Wir bitten Sie, dies - falls bisher noch nicht geschehen - im Sitzungsprotokoll festhalten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

*Helmut Esser*  
M. Esser

EINGANG:	16. März 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.2 / Ki <i>Ki/17.3</i>

Kopie : an Herrn Lienenkämper

# EINWENDER 1

5

Helmut Esser . Margret Esser . Jan Pit Esser . Cornelia Esser

Friedhofweg 61, 40667 Meerbusch, den 11. März 2004

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 15. März 2004

Stadt Meerbusch  
Planen und Bauen  
Bereich Planung  
Postfach 16 64

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: 15. März 2004  
Fachbereich weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Stm PG St  
Eing.: 10. März 2004  
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

KE  
87/2004  
LW  
mi

40641 Meerbusch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.6, Büberich, Friedhofweg /Lindenhof

Sehr geehrter Herr Kirsten,

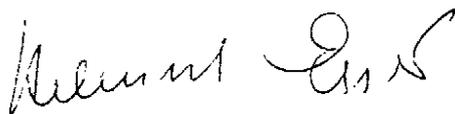
da bei der Bürgerbefragung am 9.3.04 - stärker als vermutet - Bedenken gegen die geplante Seniorenresidenz vorgetragen wurden - in der Hauptsache ging es dabei um deren Autoverkehr - fragen nun auch wir:

Gibt es wirklich kein anderes Grundstück, das für ein derartiges Unternehmen mindestens ebenso gut geeignet wäre - aber gleichzeitig weniger Verkehrsprobleme bereiten würde ?

Wenn schon auf dem Friedhofweg der Bebauungsplan geändert werden muss, dann dürfte das doch auch für andere Grundstücke gelten und möglich sein .

Wir verstehen, dass der Stadt sehr an einer solchen Einrichtung gelegen ist - wir verstehen auch die Firma Sunrise, die glaubt, ein für ihre Zwecke optimales Grundstück gefunden zu haben - wir verstehen aber auch die Anlieger und Benutzer des Friedhofweges, die berechtigte Sorgen und Bedenken wegen des zusätzlichen Verkehrs geäußert hatten.

Mit freundlichen Grüßen



EINGANG:	15. März 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	612/Ki

frei/17.3

Kopie: an Herrn Lienenkämper

**EINWENDER 2**

ANLAGE zu TOP 5.1 vom 17.1.2006

**Lindenhof**

Restaurant

FB 4

Stadt Meerbusch  
Fachbereich 4

Eing.: 15. März 2004

Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grün.

Stadt Meerbusch  
Dezernat III

Eing.: 12. März 2004

weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

Meerbusch, den 10. März 2004

Betr.: Bebauungsplan Nr. 6 „Friedhofweg/Lindenhof“  
der Stadt MeerbuschStadt Meerbusch  
Bauordnung

15. März 2004

FB 4-63

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

seit 20 Jahren führe ich das Restaurant Lindenhof.  
Wir haben in dieser Zeit viele junge Menschen ausgebildet und viele auch sehr berühmte Gäste bewirtet.

Unsere Gäste kommen aus Meerbusch-Büderich und aus der näheren und weiteren Umgebung. Zu 99% natürlich mit dem eigenen PKW.

Es gibt schon jetzt Probleme einen Parkplatz zu finden. „Das wilde Parken“ wie es in dem Verkehrsgutachten beschrieben wird darf nicht wegfallen, oder muss an anderer Stelle gewährleistet werden. Auch schon gewährleistet während des Baubeginns.

Wenn unsere Gäste nicht in der Nahe parken können werden Sie auf einen Besuch bei uns verzichten. Das wäre das Aus für unsere Gastronomie. Und alle Arbeitsplätze.

Ich bitte dringlichst darüber nachzudenken wie dieses Problem gelöst werden kann.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

  
Doris Hülsmann

Lindenhof Taverne GmbH

Dorfstraße 48 · 40667 Meerbusch-Büderich · Telefon (0 21 32) 26 64 · Telefax (0 21 32) 1 01 96

e-mail: service@lindenhof-restaurant.de · www.lindenhof-restaurant.de

Geschäftsführerin: Doris HÜLSMANN · Handelsregister: Amtsgericht Neuss HRB 3361

PRÜFUNG

↓

PLANUNG

**Wolfram Siebeck**

**Lessingstr. 4**  
**40667 Meerbusch**  
Tel.: 02132 / 70 418  
Fax.: 02132 / 937 678  
Tel. gesch.: 0211 / 36 781 - 34  
Fax gesch.: 0211 / 36 781 - 36  
Mobil: 0172 216 44 25  
E-Mail: w.siebeck@pohland.de

An das  
Planungsamt der Stadt Meerbusch  
Wittenberger Str. 21

11.03.2004

40668 Meerbusch

**Betreff:** geplantes Seniorenheim Friedhofsweg  
Meerbusch Büberich (Lindenhof)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin der Pächter der Stallungen des Lindenhofes, welche unmittelbar an die Rückseite der Mauer des alten Kirchturms angrenzen, sowie der Pächter der sich an das für eine Bebauung vorgesehen Grundstückes angrenzenden Weiden am Friedhofsweg.

Hiermit möchte ich gemäß Bürgerbeteiligung zu o.a. Bebauung um die Beantwortung folgender Fragen bitten:

1. Es ist vorgesehen, die Strasse mit einem absoluten Halteverbot zu versehen. Wie soll in Zukunft Heu und Stroh angeliefert werden? Die beiden Luken zur Tenne liegen an der Seite des Gebäudes, wo in Zukunft absolutes Halteverbot gelten soll.
2. Wir werden regelmäßig mit Futter und Spänen (25 KG bzw. 50 KG Säcke) von einem LKW beliefert. Wo soll der LKW in Zukunft ausgeladen werden?  
*"Spätker" 3-4 Wochen / 1x im Monat*
3. Wie Ihnen bekannt ist, machen Pferde auch Mist. Wie soll In Zukunft eine Entsorgung mit einem Traktor mit Anhänger erfolgen und wo soll der Mist außen gelagert werden ?
4. Auf meiner Tenne lagern in Spitzenzeiten ca. 500 Ballen Heu und Stroh. Wie ist die Sicherheit gewährleistet, dass eine Erreichbarkeit durch die Feuerwehr besteht? Umgekehrt ist zu klären, wie gewährleistet ist, dass im Brandfall im Seniorenheim keine Gefahr für meinen Stall besteht.

1-2  
im Jahr  
LKW 30t

- 5. Es ist vorgesehen Parkplätze zu schaffen und die Parkzeit auf 1 Stunde zu begrenzen. Die mittlere Verweildauer eines Reiters im Stall beträgt jedoch 2 bis 3 Stunden (Misten, Putzen, Reiten, Füttern). Wo soll der/ die Reiter/in parken?
- 6. Auf der Rückseite des Lindenhofes zum alten Kirchturm hin befinden sich 3 Boxen mit Fenstern. Wie ist die Gestaltung in diesem Bereich vorgesehen und wie ist gewährleistet, dass Unbefugte die Pferde in Ruhe lassen? Diese Frage stellt sich um so mehr, da die Grundstückseigentümerin des angrenzenden alten Kirchturms nebst Teilen des Parks, die kath. Mauritiusgemeinde, einen Weg über ihr Gelände ablehnt und die Stadt in Erwägung zieht den Weg über ihr eigenes Gelände zu führen und damit an unseren Pferdeboxen vorbei. *mit der Bitte um Festlegung um eine Höhe (nicht giftig) in diesem Bereich zum Schutz der Pferde - 170cm*
- 7. Z. Zt. besteht der Zugang zu unseren Pferdekoppeln von dem Gelände des Seniorenheimes aus. Der Zugang muss verlegt werden.

Soweit die Fragen, die mich direkt betreffen.

Weiter möchte ich anmerken

**1. Verkehrsgutachten**

Das Verkehrsgutachten wurde am Dienstag, den 17.06.2003 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr erstellt. Dieser Tag und Zeitraum ist meines Erachtens nun wirklich nicht repräsentativ für eine Verkehrszählung, da weder der Mittagsverkehr „Lindenhof“ und „Gulasch“, noch der abendliche Verkehr berücksichtigt wurde. Auch wurde keinerlei Bezug auf das Standesamt und die sich in unmittelbarer Nähe befindliche Ballettschule genommen. Nicht berücksichtigt wurde, dass auch der „Lindenhof“ per LKW beliefert werden muss. Dies geschieht in der Regel mehrmals am Tag. Erstaunlich ist, dass das Seniorenheim mit 2 LKW-Fahrten pro Tag hinkommen will (bei ca. 300 Essen pro Tag, Post, UPS, DHL, Krankenwagen, Notarzt, mehrere Müllabfuhrfahrzeuge wegen Essensreste, Hausmüll etc., Wäscherei usw.). Für eine Objektivität eines Gutachtens bedarf es meines Erachtens der Beobachtung über einen längeren Zeitraum, insbesondere unter Einbeziehung der Wochenenden, da hierbei der Ausflugsverkehr in das Naherholungsgebiet erheblich höher sein dürfte. Ferner muss in Erwägung gezogen werden, dass auch die Seniorenresidenz am Wochenende eine stärkere Besucherfrequenz aufweisen wird. Von daher meine ich, dass dieses Gutachten einer äußerst kritischen Überprüfung unterzogen werden müsste.

**2. Firsthöhen der Seniorenresidenz**

Der Investor nimmt als Ausgangsbasis die Firsthöhe des „Lindenhofes“ zur Dorfstraße hin als Basis an. Das Objekt selber hat aber seine Ausrichtung um 90°C zum Friedhofsweg hin gedreht. Die Gebäude des denkmalgeschützten „Lindenhofes“ die parallel zum Friedhofsweg stehen, sind jedoch niedriger als die nunmehr geplante Bebauung. Es kann somit meines Erachtens nicht richtig sein, dass die höchste Stelle des „Lindenhofes“ als Ausgangspunkt für die Firsthöhen angesehen wird. Über die Höhe der Einfamilienhäuser am „Landsknecht“ und die Einfamilienhäuser am Wendehammer im Vergleich hierzu, möchte ich mich an dieser Stelle nicht äußern.

### 3. Alternativvorschlag

Meines Erachtens wäre eine Bebauung mit 5 bis 6 Einfamilienhäusern, angepasst an die umliegenden Nachbarn, den beiden Denkmälern und in Anbetracht der Gesamtsituation „Lindenhof“, „Gulasch“, Standesamt und Ballettschule eine angemessene Bebauung. Das soll nicht heißen, dass ich gegen eine Seniorenresidenz bin. Nur meine ich, dass dieses Grundstück für eine Seniorenresidenz zu klein und die Bebauung zu massiv ist und auch optisch gesehen sicherlich nicht mit den beiden Denkmälern in Einklang zu bringen ist –unabhängig von der Verkehrssituation.

Für Rückfragen oder auch einem persönlichen Ortstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Wolfram Siebeck

Liselotte Derstappen  
Dorfstraße 48  
40667 Meerbusch  
Telefon: 02132 / 4070

E. 15.03.2004

Bo

Dr. 4

u.g. für 17.3.

Stadtverwaltung Meerbusch  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Planung, Herrn Kirsten  
Wittenberger Straße 21  
Meerbusch-Lank-Latum

12.03.2004

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6,  
Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem ich mich mit der von Ihnen am 09.03.2004 vorgestellten Planung einer Seniorenresidenz auf dem ehemaligen Grundstück des Lindenhofes eingehend befasst habe, möchte ich nun die Gelegenheit wahrnehmen hierzu Stellung zu nehmen.

Sie werden mir sicherlich zustimmen, wenn ich feststelle, daß es sich hier um einen besonderen Ort im Zentrum von Büderich handelt, mit dem auch besonders behutsam umgegangen werden muß. Der Lindenhof, mit einer mehr als 300-jährigen Tradition als Gasthaus und Reiterhof, markiert heute mit dem alten Kirchturm zusammen den ursprünglichen Ortskern. Dieses Denkmal, das dank seiner über viele Generationen hinweg mit Büderich verbundenen Besitzer, sich in einem guten Zustand befindet, ist auch heute noch ein Aktiv-Posten der Stadt- Infrastruktur. Damit dies auch künftig so bleibt ist es im Interesse der Bürger, daß sowohl die wirtschaftlichen als auch die denkmalpflegerischen Aspekte der geplanten Veränderung beachtet werden. In der von Ihnen vorgestellten Planung sehe ich jedoch weder das eine noch das andere berücksichtigt.

Die Gastronomie im Lindenhof ist dank der heutigen Pächterin, Frau Hülsmann, ein solider Betrieb mit 8 qualifizierten Arbeitsplätzen. Wie jeder Betrieb in dieser Branche ist er auf ausreichende Versorgung mit Auto-Stellplätzen und der gesicherten Anlieferungsmöglichkeit ohne zeitliche Einschränkung angewiesen. Gleiches gilt für den Betrieb der Pferdestallung. Die vorgestellten Verkehrsplanung erfüllt diese Bedingungen nicht!

Geplant sind zwar 13 öffentlichen Stellplätze, jedoch zweifelt der Verkehrsgutachter der Fa. Sunrise selber an, daß diese tatsächlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden.

Zitat: „Wenn es gelingt, bei den Beschäftigten und Besuchern die Nutzung der Tiefgarage durchzusetzen...“

Erfahrungsgemäß gelingt es eben nicht und daher ist heute schon abzusehen, daß die Plätze keineswegs für Gäste des Lindenhofes zur Verfügung stehen werden. Der wirtschaftliche Niedergang eines gesunden Betriebes wäre damit programmiert. Gehen Sie nicht davon aus, daß es dafür so ohne weiteres einen Ersatz gäbe! Auch hier lehrt die Erfahrung, vor allem der letzten Jahre, daß eine dem Denkmal angemessene Nutzung künftig sehr unwahrscheinlich wird. Dies kann weder im Sinne der städtebaulichen Zukunft Büderichs, noch im Sinne des Denkmalschutzes sein.

Hinweisen möchte ich Sie noch darauf, daß der Lindenhof bereits im Jahr 1979 für die Einrichtung von Stellplätzen auf der Dorfstraße Straßenland an die Stadt Meerbusch abgegeben hat. Diese Plätze wurden später wieder für Fahrradwege geopfert!

Zur vorgestellten Gestaltung der Seniorenresidenz möchte ich noch folgendes anmerken. Wie eingangs erwähnt handelt es sich hier nicht um eine Bebauung auf einem x-beliebigen Grundstück, sondern um die engere Umgebung zweier Denkmale. Der Entwurf hat hierauf keine Rücksicht genommen, sondern tut so, als stünde das geplante Objekt in einem Gewerbegebiet wo es darauf ankommt mit dem Bau Aufsehen zu erregen, also Werbung zu betreiben. Dabei greift er u.a. das Turm-Zitat des Denkmals auf und dekoriert damit sein Gebäude nach Disney- Art. Es kann nicht im Sinne einer traditionsbewußten Stadt sein, daß durch aufdringliche Gebäude die historische Gebäude- Substanz entwertet wird und die Menschen damit ein Stück Lebensqualität verlieren. Denn erst dann, wenn der Schaden entstanden ist, werden Sie den Verlust bemerken!

Ich rege an, die gesamte Planung unter den genannten Gesichtspunkten zu überarbeiten (bzw. fallenzulassen und einer Wohnbebauung den Vorzug zu geben).

Jedoch bitte ich folgende Punkte in jedem Fall unbedingt zu berücksichtigen:

- Die Stellplatz-Situation darf sich zur Aufrechterhaltung des Wirtschaftsbetriebes Lindenhof in keinem Fall verschlechtern! Daher sind seitens der Stadt min. 12 Stellplätze für den Lindenhof über den Tag zeitlich uneingeschränkt dauerhaft zu sichern
- Die Anlieferung für den Lindenhof, sowohl Gaststätte als auch Pferdebetrieb sind durch entsprechende Festsetzungen so zu sichern, daß über den Tag jederzeit im Friedhofweg LKW- Be- und Entladetätigkeit ohne zeitliche Begrenzung stattfinden darf
- Wenn es der Stadt Meerbusch nicht gelingt diese Vorgaben als Bedingungen des B-Plans rechtsverbindlich durchzusetzen, dann wäre das sichere Ende für den Betrieb absehbar und ich sähe mich gezwungen den Rechtsweg zu gehen um das zu verhindern.
- Das geplante Gebäude ist in seiner Dimension und seiner Gestaltung dem Ort nicht angemessen und wird von mir in dieser Form abgelehnt. Eine derartige Verdichtung zwischen zwei Wohngebieten und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmalschutzbereich kann nur durch handfeste Wirtschaftsinteressen begründet sein. Dies kann jedoch nicht zu Lasten der Nachbarn und der Öffentlichkeit durchgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Lotte Derstappen

2. April 2004

Umlauf

weiter an: 512/11

+ M. Günther · Am Landsknecht 8 · 40667 Meerbusch

Stadt Meerbusch  
Dezernat III

Eing.: 20. April 2004

weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

Stadt Meerbusch  
Poststelle

Eing.: 19. April 2004

Stadtverwaltung Meerbusch  
Fachbereich Planen u. Bauen  
z.Hd. Herrn Kirsten

40667 Meerbusch

Stadt Meerbusch  
Dezernat III

Eing.: 20/4

Gds. Plan. Verm. Bau Umw. Gröver

den, 3. April 2004

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.6  
Meerbusch- Buderich, Friedhofweg/Lindenhof:  
Sunrise- Seniorenresidenz

Sehr geehrter Herr Kirsten,

wie im Rahmen der Informations- und Diskussionsveranstaltung am 9.03.2004 bereits vorgetragen, möchte wir hiermit schriftlich auf unsere Vorbehalte gegenüber der vorgestellten Planung für o.a. Projekt dokumentieren.

1. Das Verkehrsgutachten entbehrt in vielen Punkten eines realistischen Ansatzes z.B.
  - a. Anlieferfrequenz = 2 LKW pro Tag bei bis zu 85 Wohnplätzen und einer Personalstärke von ca. 80 Beschäftigten.
  - b. Fahrrad- und Fußgängerfrequenz = Schüler und Kindergartenkinder, sowohl in Richtung Stadtzentrum als auch in Richtung Haltestelle Landsknecht, konnten auf Grund des Zeitfensters im Erhebungszeitraum nicht berücksichtigt werden.  
Das Gutachten weist für den Vormittag insbesondere für den Zeitraum „Schule/Kindergarten“ keine separaten Zahlen aus.
  - c. Besucher = Sunrise präferiert einen Einzugsbereich von 5 km, wie lässt sich das gewährleisten, was passiert wenn dem nicht so ist ?
  - d. Das Zusammentreffen von Wochenendbesuchern, Gästen der angrenzenden Gaststätten und der Naherholungsverkehr kollidieren in besonderem Maße und sind in keiner Form ausreichend betrachtet.

Der "Stadt im Grünen" stünde hier ein besonderes Maß an Verantwortungsbewusstsein an.

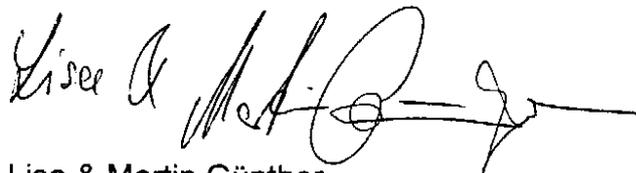
Das Gutachten zitiert weder Quellen noch Referenzprojekte sondern arbeitet vornehmlich mit Annahmen und „Erfahrungen“. Die Empfehlung dieses Gutachters für zukünftige Projekte der Stadt sollte daher grundsätzlich überdacht werden.

## 2. Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen und Investitionssicherheit

- a. Den Erschließern und in der Folge den Erwerbenden der Flurstücke *Am Landsknecht* wurde durch Auflagen (GRZ und GFZ) noch 1991 die 2- bzw. 2½-geschossige Bauweise und damit eine entsprechende Nutzung der erworbenen Grundstücke mit Hinweis auf die gesamte Überplanung untersagt. Eine Stadtentwicklung muss möglich sein, aber für Investoren muss auch ein Bestandsschutz berücksichtigt werden, der nicht nur einen Zeitraum von etwas mehr als 10 Jahren definiert.
- b. Die ursprünglichen Überplanung wie auch die aktuelle Empfehlung Ihrer Behörde sieht eine 1½-geschossige Bauweise für diese Gesamtflächen vor, welche üblicherweise impliziert, dass auf den ebenerdigen Flächen, Erdgeschosse und Gärten, das tägliche Leben stattfindet und in den Obergeschossen die Schlafräume vorgehalten werden.  
Durch die vorgestellte Planung der Seniorenresidenz werden Wohnungen und/oder Arbeitsräume im ersten und zweiten OG. geplant, die von teilweise bewegungseingeschränkten Menschen ganztägig bewohnt werden. Der von uns freizügig genutzte Garten dient dann als willkommene Kinolandschaft. Diese gravierende Veränderung unseres Wohnumfeldes auf Grund einer einseitigen Planungsänderung kann und werden wir nicht akzeptieren.
- c. Eine Planung eines erweiterten Parkplatzes oder gar einer Zuführung unmittelbar auf der Nordseite unseres Grundstückes mit entsprechenden Fahrzeugbewegungen ist eine ebenso gravierender Einschnitt in unsere Wohnsituation. Die Fluglärmbelastung ist ohnehin in diesem Ausmaße zum Zeitpunkt unseres Engagements nicht absehbar gewesen.

„Wohnen im Grünen“ wäre bei einer derartigen Planänderung wohl nur noch eine hohle Parole für die betroffene Nachbarschaft.

In Erwartung einer Stellungnahme verbleibe wir mit freundlichen Grüßen



Lisa & Martin Günther  
Mit Friederike, Markus und Franziska

Stadt Meerbusch, FB 4

Bereich Planung

Az.: 4/61.20.01 / Az.: 4/61.26.03 <sup>5/6</sup>

Meerbusch- BÜDERICHT

FRIEDHOFWEG/LINDE/HOF

FNP-Änd. Nr. \_\_\_\_\_

B-Plan Nr. 6

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Beteiligung	erneute Beteiligung
		beteiligt vom <u>.04</u> bis <u>.3.04</u> Anregungen und Hinweise gem. §§ 4 (1) u. 2 (2) BauGB	beteiligt vom _____ bis _____ Anregungen und Hinweise gem. §§ 4 (1) u. 2 (2) BauGB

	Name	X	JA	I	NEIN	X	JA	I	NEIN
1	Kreis Neuss	X	26.03.04				Schallschutze / Versicherung /		
2	Staatl. Umweltamt Krefeld Immissionsschutz	X	16.03.04		<del>17.03.04</del>		Baugenehmigung erweitern!		
3	Staatl. Umweltamt Kref. Wasser- u. Abfallw.	X			05.03.04				
4	Finanzamt Neuss (Offenlage)								
5	Forstamt	X			17.03.04				
6	Amt für Agrarordnung								
7	Landwirtschaftskammer Rheinland	X			—				
8	Staatshochbauamt								
9	Geologisches Landesamt NRW	X			—				
10	Bundesvermögensamt Düsseldorf								
11	Oberfinanzdirektion Köln								
12	Wasser- und Schifffahrtsamt								
13	Neue Deichschau Heerdt								
14	Deichverband Lank								
15	Deutsche Post Immobilienservice GmbH								
16	Deutsche Telekom Niederl. Wesel (nur Büd.)	X			← 05.03.04		HINWEIS		
17	Deutsche Telekom Niederl. Wesel								
18	Wasserwerk Kreis Viersen ( nur Osterath )								
19	RWE Net AG Dortmund (Hochspannungsl.)	X			03.03.04				
20	RWE-Net AG Neuss Net Service	X			04.03.04		Trafostation ??		
21	Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM)	X			← 03.03.04		Klimawasserhaltung relativell etc		
22	Thyssengas AG / RWE Net Service	X			01.03.04				
23	Ruhrgas AG / PLE doc GmbH	X			08.03.04				
24	DB Service Immobilien, N. Köln								
25	N.N.								
26	Landesbetrieb Straßenbau NRW, N. Krefeld								
27	Landesbetrieb Straßenbau NRW, N. MG	X			15.03.04		3x Entwurf		
28	Düsseldorfer Flughafengesellschaft	X	30.03.04				Altenheim ?		
29	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	X			04.03.04				
30	Rheinische Bahngesellschaft AG	X			← 05.03.04		Hinweis	(829) BUS	
31	Stadtwerke Krefeld AG Verkehrsbetriebe								

Altlasten  
Hinweis:  
Bodenschadung

nicht mehr

nicht mehr  
nicht mehr

Schulden  
Strafverfahren

Meerbusch- BÜDERICH  
FRIEDHOFWEG / LINDENHOF

FNP-Änd. Nr. \_\_\_\_\_  
 B-Plan Nr. 6

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	beteiligt	Beteiligung	beteiligt	erneute Beteiligung
			vom <u>28.2.04</u> bis <u>30.3.04</u> Anregungen und Hinweise gem. §§ 4 (1) u. 2 (2) BauGB		vom _____ bis _____ Anregungen und Hinweise gem. §§ 4 (1) u. 2 (2) BauGB

Name	X	JA	I	NEIN	X	JA	I	NEIN
32 BVR - Busverkehr Rheinland								
33 Industrie- und Handelskammer	X	<u>17.03.04</u>				<u>Verkehr Wirtschaft</u>		
34 Handwerkskammer	X			<u>29.03.04</u>				
35 Kreishandwerkerschaft	X			—				
36 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	X			<u>11.03.04</u>				
37 Rheinisches Amt für Denkmalpflege	X	<u>30.03.04</u>				<u>Türme Gassen / Kubatur</u>		
38 Gesamtverband der Kirchengemeinden	X			—				
39 Evgl. Kirchengemeinde Büderich	X			—				
40 Evgl. Kirchengemeinde Osterath								
41 Evgl. Kirchengemeinde Lank/Strümp								
42 Erzbistum Köln ( nur für Büderich )	X			—				
43 Bistum Aachen								
44 Kath. Kirchengem. Büderich St. Mauritius	X	<u>19.03.04</u>		—		<u>FUSSWEG</u>		
45 Kath. Kirchengem. Büderich Hellig Geist	X			<u>16.03.04</u>				
46 Kath. Kirchengemeinde Osterath								
47 Kath. Kirchengemeinde Lank								
48 Kath. Kirchengemeinde Strümp								
49 Neuapostolsche Kirche des Landes NRW	X			<u>04.03.04</u>				
50 Landesverband der Jüdischen Gemeinde	X			—				
51 Stadt Düsseldorf	X			<u>18.03.04</u>				
52 Stadt Neuss								
53 Stadt Krefeld								
54 Stadt Duisburg								
55 Stadt Willich								
56 Stadt Kaarst								
57 Verein Linker Niederrhein								
58 Stadtverband der Kleingärtner e.V.								
59 Naturschutzverband Landesbüro Essen								
60 "NABU" Kreisverband Neuss								
61 Kabel NRW	X			—				
62 Bezirksregierung Düsseldorf								

ANLAGE zu TOP 5.2 vom 13.1.2006



Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eng.: 10. März 2004  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

wbm - Hochstraße 1 - 40670 Meerbusch

Planungsgemeinschaft Lotze + Schöne  
Karlststraße 30

TB: Rainer Scharl  
Telefon: 0 21 59 - 91 37 31  
Telefax: 0 21 59 - 91 37 56  
e-mail: rainer.scharl@wbm-meerbusch.de

40210 Düsseldorf

03.03.2004

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 6  
Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BAUGB

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Lotze,

gegen den o.g. Vorhabensbezogenen Bebauungsplan bestehen von Seiten

der wbm keine Bedenken.

Wir bitten Sie jedoch in der B-Planbegündung unter "5.1 städtebauliche Auswirkungen" zu korrigieren, dass die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch nicht für die Abwasserentsorgung zuständig sind sondern dies durch die Stadt Meerbusch durchgeführt wird.

Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass die im Friedhofsweg befindliche Wasserhaupteilung sanierungsbedürftig ist und die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch beabsichtigen, vor Beginn der

Baumaßnahme, diese Leitung zu erneuern.

Wir bitten Sie diese Erneuerung in der detaillierten Tiefaufplanung des Friedhofsweges zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Standorte für die Löschwasserhydranten bitten wir ebenfalls vor Leitungserneuerung mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre  
wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH

EMKANG: 91 Mär 2004  
Umsatz   
weiter an: 61.2 /K/

EINGEGANGEN  
04. MRZ. 2004  
Erlad. HL

wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH - Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dieter Spindler - Geschäftsführer: Manfred Weigand  
Amtsgericht Neuss HRB 7600 - Öffnungszeiten: Montag - Freitag 8.30 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung  
Bankverbindungen: Sparkasse Neuss (BLZ 305 500 001) Kto.-Nr. 769 000 - Volksbank Mb. EG (BLZ 370 691 64) Kto.-Nr. 7 505 700 010  
Deutsche Bank AG Düsseldorf (BLZ 300 700 10) Kto.-Nr. 9 861 600 - Postbank Essen (BLZ 360 100 43) Kto.-Nr. 801-430  
Umsatzsteuer-Ident-Nr. DE 81 1741241 - Steuer-Nr. 122/5731/0640

ANLAGE zu TOP 5.2 vom 17.1.2006



Deutsche Telekom AG, T-Com  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

**Stadt Meerbusch**  
Dezernat III  
Eing.: 10. März 2004  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Slim PG St

An die Planungsgemeinschaft  
Lotze und Schöne  
Karlstr. 30

40210 Düsseldorf

EINGANG:	11. März 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	612 /ki /ri

Ihre Referenzen B-Plan Nr. 6  
 Unser Zeichen PTI 14-PBB 18, BPL 019/04 Wilfried Kullmann  
 Durchwahl (02 11) 3 85 -1 65 26  
 Datum 5. März 2004  
 Betrifft Bebauungsplan Nr. 6, Friedhofweg/Lindenhof

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI West, PT114, PBB2, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Holger Cichowias

i. A.

Wilfried Kullmann

**EINGEGANGEN**  
 09. MRZ. 2004  
 Erled. .... *HL* .....

Hausanschrift Deutsche Telekom AG  
 Postanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum  
 Telekontakte Postfach 10 07 09, 44782 Bochum  
 Konten Telefon: +49 234 505-0, Internet: www.t-com.de  
 Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 078-666  
 Vorstand Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender),  
 Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gernard Eick (stellvertretender Vorsitzender),  
 Josef Brauner, Thomas Holtrop, Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Konrad F. Reiss  
 Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt-IdNr. DE 123475223  
 Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001

Rechtsanwaltskanzlei

ANLAGE zu TOP 5.2 vom 17.1.2006

Kath. Kirchengemeinde Hlg. Geist im Pfarrverband Büderich  
40667 Meerbusch Büderich  
Karl Arnoldstr. 36

Stadt Meerbusch Poststelle
Eing.: 19. März 2004

An die Stadt Meerbusch  
Fachbereich Planen und Bauen  
40668 Meerbusch-Lank  
Wittenbergerstr. 21

Stadt Meerbusch Fachbereich 4
Eing.: 22. März 2004
Gdst. Plg. Vorr. Bau Umw. Grdver

16.3.2004

Stadt Meerbusch Dezernat III
Eing.: 22. März 2004
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

Betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6  
Meerbusch-Büderich Friedhofweg- Lindenhof, Flur 10  
Schreiben des Planungsbüros Lotze und Schöne vom 27. 2. 2004

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu dem vorliegenden Planungsvorhaben nimmt die Kirchengemeinde Hlg. Geist als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Unsere Kirchengemeinde ist räumlich weit entfernt von der Planung auf den angegebenen Grundstücken am Friedhofweg. Sie ist somit von den Ausdehnungen und der städtebaulichen Einbindung des geplanten Projektes nicht berührt. Insofern gibt es keine Einwendungen oder Anregungen zu der Planung.

Allerdings bitten wir die Belange der Kirchengemeinde St. Mauritius zu berücksichtigen, die über die Fußgängerwege auf dem Denkmalgrundstück 66, Flur 10, andere Vorstellungen hat als in der Planung vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. P. Adalbert Dabrowski

n. V. J. K. / M

(stellv. K. / V. Vorsitzendes)

ANLAGE zu TOP 5.2 vom 17.1.2006



Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing. 18. März 2004

EINGANG: 22. März 2004
Umlauf <input type="checkbox"/>
weiter an: 612/Ki für

Staatliches Umweltamt Krefeld

Staatliches Umweltamt Krefeld · Postfach 10 21 61 · 47721 Krefeld

Stadt Meerbusch  
Postfach 1664

40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: 19. März 2004  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

Stadt Meerbusch  
Fachbereich 4  
Eing.: 22. März 2004  
Gdst. Pig. Verm. Bau Umw. Grdver.

Dienstgebäude: St. Töniser Str. 60  
47803 Krefeld  
E-Mail: [poststelle@stua-kr.nrw.de](mailto:poststelle@stua-kr.nrw.de)  
Telefon: 02151/844-0  
Durchwahl: 02151/844-107  
Telefax: 02151/844-444  
Zimmer: 008

Auskunft erteilt: Herr Schubert

Aktenzeichen: (bitte bei Antwort angeben)

43-BL 107/04-Scht/Z

Ihr Zeichen und Tag

B-20040227 v. 28.02.2004

Datum 16. März 2004

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, Meerbusch-Büderich "Friedhofweg/Linden- denhof" der Stadt Meerbusch

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

### Fachteil Immissionsschutz

Zum o.g. Planentwurf sind seitens des Staatlichen Umweltamtes Krefeld Anregungen (Bedenken) nicht vorzubringen.

Es wird jedoch empfohlen, im Rahmen des Bauantrages das Gutachten dahingehend zu erweitern, die verursachten Lärmemissionen des Seniorenheimes (Klimaanlagen, Kühleinrichtungen im Bereich der Küche, Fahrzeugverkehr im Bereich der Parkplätze und Warenanlieferung) und deren Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung mit zu berücksichtigen.

#### Hinweis:

Die fachtechnische Stellungnahme zur Wasserwirtschaft bleibt von den vorstehenden Ausführungen unberührt.

Im Auftrag

Schubert

Wir haben Gleitende Arbeitszeit  
Unsere Kernzeiten sind:  
Mo, Di von 08.30 bis 15.00 Uhr  
Mi, Do, Fr von 08.30 bis 14.30 Uhr

Sie erreichen uns mit ÖPNV vom  
Hauptbahnhof Krefeld  
mit der Straßenbahn-Linie 041 (in  
Richtung St. Tönis) bis Haltestelle  
Gutenbergstraße

Fernsprecher außerhalb der Dienstzeit:  
(0 21 51) 844-0 (Anrufbeantworter)  
Nachrichten- u. Bereitschaftszentrale der  
Staatlichen Umweltbehörden:  
(0201) 714488

Kontoverbindung:  
Westdeutsche Landesbank  
Girozentrale Düsseldorf  
BLZ 300 500 00  
Konto-Nr. 4 100 012

**Stadt Meerbusch**  
Dezernat III  
Eing.: 23. März 2004  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

EINGANG: 24. März 2004  
Umlauf  
L+S z/Ki für

Planungsgemeinschaft Lotze + Söhne  
Karlstraße 30  
40210 Düsseldorf

**Stadt Meerbusch**  
Fachbereich 4  
Eing.: 24. März 2004  
Gäst. Plg. Verm. Bau Umw. Grover



Telefon 0211 582-10  
Fax 0211 582-1047

Hauptverwaltung  
Hansaallee 1  
D-40349 Düsseldorf

Telefon 0211 582-10  
Fax 0211 582-1047

Postfach 10 40 33  
D-40333 Düsseldorf

Ansprechpartner Herr Korn  
Abteilung T 102  
Zimmer 176  
Telefon 582-1026  
Fax 582-1047  
E-Mail

Ihr Zeichen Unser Zeichen Ihre Nachricht vom  
b-20040227TOB HL T 1028 Ko/Mer 28.02.2004

Datum  
05.03.2004

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6  
Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von der Rheinbahn z.Zt. mit den Stadtbahnlinien U70, U74, U76 und den Buslinien SB 51 und O38 mit der Haltestelle „Büderich, Landsknecht“ bedient.

Des weiteren wird das Plangebiet mit den Buslinien SB 51 und O38 mit der Haltestelle „Brühler Weg“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 250 - 300 m.

Zum Fahrplanwechsel Juni 2004 wird die Linie O38 eingestellt. Die Bedienung der Haltestelle „Brühler Weg“ erfolgt dann durch die neue Buslinie 829. Die Haltestelle „Büderich, Landsknecht“ wird hierbei von der neuen Buslinie nicht bedient.

Wir bitten uns das für die lärmtechnischen Berechnungen des Schienenverkehrs zugrunde gelegte Mengengerüst zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinische Bahngesellschaft AG

*Wolfgang Eilrich*  
Dirk Langensiepen Wolfgang Eilrich

- Ortstand:
- Dirk Langensiepen
- Wolfgang Eilrich
- Peter Ackermann
- Dirk Briesenbach
- Vorsitzender
- des Aufsichtsrates
- Rheinbahn
- Friedrich-B. Gönner
- Hauptgeschäft Düsseldorf
- 40349
- Postfach
- 10 40 33
- Telefon
- 0211 582-10
- Fax
- 0211 582-1047
- Stadtbankasse
- Düsseldorf
- BIC 33050100
- Konto 100 127 06
- Sparkassenbank AG
- Düsseldorf
- BIC 33050000
- Konto 302 21 55
- Postbank Köln
- BIC 33050000
- Konto 45 90 509

**EINGEGANGEN**  
10. MRZ. 2004  
Erled. *HL*

- U-Bahn
- Ⓜ Rheinbahnhaus
- U74 U76 U77
- Ⓜ Beisenplatz
- U70 U75
- Bus
- Ⓜ Beisenplatz
- 828 833 834 835
- 836 862



Industrie- und Handelskammer  
Mittlerer Niederrhein  
Krefeld · Mönchengladbach · Neuss

ERGAANG:	24. März 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
Neusser Nr.:	61.2 / Ki

Wolfgang Baumeister  
Standortpolitik

<b>Stadt Meerbusch</b> Dezernat III	
Eing.:	23. März 2004
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St	

IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 10 10 62 | 47710 Krefeld  
Planungsgemeinschaft  
Lotze + Schöne  
Karlst. 30  
40210 Düsseldorf

Ihre Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner  
Wolfgang Baumeister  
Bau/schü  
E-Mail  
baumeist@krefeld.ihk.de  
Telefon  
02151 635-343  
Telefax  
02151 635-44343  
Datum  
17. März 2004

<b>Stadt Meerbusch</b> Fachbereich 4	
Eing.:	24. März 2004
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Arbeit	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 Meerbusch-Büderich, Friedhofweg / Lindenhof**

Sehr geehrter Herr Lotze,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28. Februar 2004 geben Sie uns Gelegenheit zur Stellungnahme in der vorbezeichneten Angelegenheit.

Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben als Aufwertung für den Wohnstandort Büderich und eine Bereicherung um einen weichen Standortfaktor.

Bei der durch das Bauvorhaben notwendigen Sanierung des Friedhofweges geben wir jedoch zu bedenken, dass bereits heute im Bereich Dorfstraße / Ecke Friedhofweg wirtschaftliche Nutzungen stattfinden, die auf die heutigen Bewegungs- und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum existenziell angewiesen sind. So ist bisher sicherlich das „Wilde Parken“, insbesondere in den Mittags- und den Abendstunden, der Frequentierung des Restaurants Lindenhof zuzuschreiben. Aber auch Besucher der nahegelegenen Gaststätte „Gulasch“ und Besucher anderer Adressen in der Gegend sorgen für regelmäßige Ausnutzung dieser heute mindestens 13 Fahrzeugabstellmöglichkeiten auf dem Friedhofweg. Das „Wilde Parken“, was jedoch im Sinne der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften völlig legal erfolgte, hatte jedoch den Vorteil, dass die Fahrzeuge hier im Allgemeinen nur für die Dauer des Besuchs abgestellt werden.



Industrie- und Handelskammer  
Mittlerer Niederrhein  
Krefeld · Mönchengladbach · Neuss

Wolfgang Baumeister  
Standortpolitik

Seite 2 zum Schreiben vom 17. März 2004

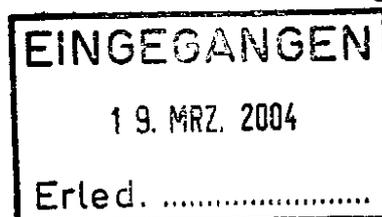
Die zukünftige Anordnung der Parkplätze als Schrägparkplätze im Einzugsbereich der Seniorenresidenz werden wahrscheinlich auch Anwohnern der Dorfstraße Anreiz bieten, diese Parkflächen als Dauerparkplatz über Nacht oder das Wochenende zu nutzen. Die durch die Neuorganisation der Parkplätze zu vermutende Reduktion der heutigen Zahl an Abstellmöglichkeiten für Pkw's würde sich für die Wirtschafts-betriebe im engeren Bereich der Dorfstraße negativ auswirken. Für Einzelbetriebe wird dies sogar existenzbedrohend sein.

Es ist bei der Entwicklung der Maßnahme, insbesondere bei der Neuregelung der Parkierungsanlagen, zu gewährleisten, dass die heutigen Abstellmöglichkeiten nicht nur statistisch und formal, sondern auch tatsächlich weiter bestehen bleiben. Da die Reservierung der Parkplätze für einzelne Nutzungsarten nicht möglich sein dürfte und eine Ausdehnung des Kurzzeitparkens auch den Bedürfnissen der Besuchern der Seniorenresidenz wie auch der o. g. gastronomischen Einrichtungen nicht genügen würde, empfehlen wir, über die Befahrbarkeit des Friedhofweges in den Abendstunden nachzudenken. Möglicherweise bietet sich auch im Sinne eines erhöhten Nachtruhebedürfnisses an, die Straße Friedhofweg ab 18.00 Uhr nur noch für Anlie-ger offen zu halten. Damit wäre die Dauernutzung der Parkplätze über Nacht oder über das Wochenende ausgeschaltet, eine Erreichbarkeit der Parkplätze gewährleistet und für die Bewohner der Seniorenresidenz ein höherer Wohnkomfort durch Lärmreduktion zu erreichen.

Im Sinne eines fürsorglichen Umganges mit bestehenden Wirtschaftsbetrieben auch unter Berücksichtigung der sehr angespannten wirtschaftlichen Lage empfehlen wir Ihnen, die von uns angeregte Lösung, die Straße Friedhofweg temporär zur Anliegerstraße zu machen, mit der Stadt Meerbusch zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

  
Bernd Meffgen  
Geschäftsführer



ANLAGE zu TOP 5.2 vom 17.1.2006

1

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 22. März 2004

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: 23. März 2004  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

EINGANG: 24. März 2004  
Umlauf

BebPl6Kirch

KATHOLISCHE KIRCHENGEMEINDE ST. MAURITIUS  
/ki MEERBUSCH-BÜDERICH

40667 Meerbusch \* Dorfstrasse 1 \* Ruf 02132 2083 - Fax 02132 3727

Stadt Meerbusch  
Fachbereich 4  
Eing.: 24. März 2004  
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

19. März 2004

Stadt Meerbusch  
Der Bürgermeister  
Planen, Bauen, Umwelt, Bereich Planung  
Postfach 1664

40667 Meerbusch

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofsweg/Lindenhof**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Schreiben der Planungsgemeinschaft Lotze + Schöne, Düsseldorf vom 27.2.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorliegenden Planungsvorhaben auf dem Grundstück Flur 10, Flurstück 1587 nimmt die Pfarrgemeinde St. Mauritius als Nachbar, vorbehaltlich der noch notwendigen Beratung und Beschlußfassung im Kirchenvorstand, zunächst wie folgt Stellung:

Nach dem jetzigen Stand der Prüfung Ihrer übersandten Unterlagen ist die Kirchengemeinde St. Mauritius eindeutig gegen den eingeplanten direkten Durchgangsweg, ausgehend von der bestehenden Gartentoröffnung zur Dorfstrasse, über das kirchliche und denkmalgeschützte Grundstück Flurstück 66 welches im Eigentum der Kirchengemeinde ist. Dieser Durchgangsweg wird abgelehnt, weil immer wieder Passanten und Besucher auf den Bänken des Stichweges verweilen, sich sammeln und beten in der Betrachtung des Alten Kirchturms. Sie sollten weiter darin nicht gestört werden durch vermeidbaren zusätzlichen Fußgängerverkehr. Letztendlich darf nicht übersehen werden, daß der Platz am Alten Kirchturm in früherer Zeit und auch heute noch häufig für kirchliche Veranstaltungen (zB. Palmweihprozession, Fronleichnamsprozession und sonstige Gebetsgottesdienste) aber auch darüber hinaus von katholischen Vereinen zum Totengedenken (St. Sebastianus-Schützenbruderschaft mit ihren angeschlossenen Vereinen und Kompanien pp) genutzt wird. Alle diese Veranstaltungen würden durch den eintretenden Fußgängerverkehr gestört werden.

Eine Hilfestellung im Interesse des Bauherren und der künftigen Bewohner könnte jedoch u.E. die Änderung der Fußgängerführung sein, wenn die Öffnung in der vorhandenen Grenzmauer mit Tordurchgang nach Westen zum Lindenhof verschoben und der Fußweg entlang der Westgrenze unmittelbar zur Dorfstrasse verlegt würde. Dieser vorgeschlagene westliche Fußgängerweg zwischen Turm und Lindenhof liegt außerhalb des Kirchengeländes und bedeutet keine Wegeverlängerung für die Heimbewohner auf ihrem Weg zur Dorfstrasse und Haltestelle

Landsknecht. Eine direkter Durchgang des Fußweges über das kirchliche und denkmalgeschützte Grundstück der Kirchengemeinde würde vermieden.

Hierbei gehen wir davon aus, daß die Öffnung für das Tor in der nördlichen Mauer erst nach Beendigung der Bauarbeiten für die Seniorenresidenz sunrise gemacht wird, da sonst die Gefahr besteht, dass auch andere Benutzungen des Weges (durch Baufirmen oder dergleichen) als die gewünschten erfolgen.

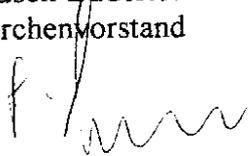
Unser Vorschlag zur Gehwegänderung basiert im übrigen auf einer ausdrücklichen Zusage, dass dieser Weg nur als Weg für Fußgänger angelegt und benutzt wird. Jegliche Benutzung durch Fahrzeuge muß ausgeschlossen sein.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Planung unsere Bedenken und überlegen Sie die empfohlene Verlegung des Fußweges.

Sofort nach abschließender Beratung der Angelegenheit in unserem Kirchenvorstand werden wir abschließend Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Katholische Kirchengemeinde St. Mauritius  
Meerbusch-Büderich  
Der Kirchenvorstand  
I.V



Josef Gorgs  
stellvertretender Vorsitzender

3

9. April 2004  
2/ki für

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 27. April 2004

BebPl6Kircht.2 **KATHOLISCHE KIRCHENGEMEINDE ST. MAURITIUS**  
**MEERBUSCH-BÜDERICH**  
40667 Meerbusch \* Dorfstrasse 1 \* Ruf 02132 2083 - Fax 02132 3727

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: 29. April 2004  
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 Slim PG Sch

Samstag, 24. April 2004

Stadt Meerbusch  
Der Bürgermeister  
Planen, Bauen, Umwelt, Bereich Planung  
Postfach 1664

Stadt Meerbusch  
Eing.: 28. / 29/4  
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Ordnung

40667 Meerbusch

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofsweg/Lindenhof**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Schreiben der Planungsgemeinschaft Lotze + Schöne, Düsseldorf vom 27.2.2004  
Unser Schreiben vom 19. März 2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Angelegenheit ist in der Sitzung des Kirchenvorstands unserer Pfarrgemeinde am 20. April 2004 beraten und abschließend beschlossen worden. Dem Inhalt unseres Schreibens hat der Kirchenvorstand in allen Teilen zugestimmt und ist gegen die vom Bauherrn bzw. der Stadt geplanten Fußwege durch die Grünanlage des Platzes am Alten Kirchturm, insbesondere soweit sie über das im Eigentum der Kirche befindliche Grundstück verlaufen sollen.

Hilfsweise schlagen wir den von uns im Schreiben vom 19.3.2004 erwähnten Weg zwischen der Grundstücksgrenze des Lindenhofes und dem Alten Kirchturm vor, unter Beachtung der im Schreiben hierzu genannten Details. Voraussetzung ist weiter, dass ein solch neu angelegter Weg, von Notfällen abgesehen (ZB. Feuerwehreinsatz), nur als Fußweg genutzt wird.

Soweit notwendig, stehen wir für weitere Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Kirchenvorstand der Pfarre St. Mauritius  
Meerbusch-Büderich

Josef Gorgs  
stellvertretender Vorsitzende



Kirchenvorstand

ANLAGE zu TOP 5.2 vom



Rhein-Kreis Neuss  
Der Landrat

17.1.2006  
Sissi Mue  
Dezernat  
Eing.: - 1. April 2004  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 Stm PG St

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 01. April 2004  
Kreishaus Neuss  
Oberstraße 91  
D-41460 Neuss  
Telefonzentralen  
Neuss 02131 928 - 0  
Fax 02131 928 - 1330  
Grevenbroich 02181 601 - 0  
info@rhein-kreis-neuss.de  
www.rhein-kreis-neuss.de

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss  
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Meerbusch  
Bereich Planung  
Postfach 16 64

40641 Meerbusch

INGANG: - 5. April 2004  
Umlauf   
weiter an: 61.2/ki

Stadt Meerbusch  
Fachbereich 4  
Eing.: 05. April 2004  
Gdst. (Plg.) Verm. Bau Umw. Grdver.

Kreishaus Grevenbroich,  
26.03.2004

**Amt**  
Amt für Entwicklungs-,  
Landschaftsplanung,  
Wirtschaft und Statistik  
Kreisentwicklung  
**Gebäude**  
Kreishaus Grevenbroich  
Lindenstr. 10  
41515 Grevenbroich  
Kreishaus Grevenbroich  
**Auskunft erteilt**  
Herr Temburg  
**Etage / Zimmer**  
4 457  
**Telefon**  
02181 601 6120  
**Telefax**  
02181 601 6199  
**e-mail**  
planung

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Neuss  
Konto 120 600  
BLZ 305 500 00

Postbank Köln  
Konto 301 585 03  
BLZ 370 100 50

Volksbank  
Düsseldorf Neuss e.G.  
Konto 500 170 001 6  
BLZ 301 602 13

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Friedhofweg/ Lindenhof"**  
**hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 28.02.2004  
Az.: 61.1-14-26

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

**Gesundheitsfürsorge:**

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Errichtung einer Seniorenresidenz in Meerbusch – Buderich, wenn an der lärmexponierten Giebelfassade Süd ( Fassade 1 ) keine ruhebedürftigen Räume, Schlafräume, angeordnet werden.

Den geplanten Einbau mechanischer Be- und Entlüftungssysteme an dieser Fassadenseite hält das Kreisgesundheitsamt für ungeeignet.

**Wasserwirtschaft:**

Der Planbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten des Rhein-Kreis Neuss.

Gegen die Errichtung eines Seniorenheimes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn das häusliche Abwasser in den städtischen Kanal eingeleitet wird.

Gemäß Planung soll das Niederschlagswasser der Dachflächen in Mulden versickern und andere zu befestigende Flächen in durchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Auf Grund des im Altlastenkataster erfaßten **Altstandortes ME 338** sowie den auf dem gesamten Grundstück festgestellten Auffüllungen mit belastetem Material **Z 1.2** bis in Tiefen von 1,0/1,2/1,8 m unter Gelände ist eine Niederschlagswasserbeseitigung nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Versickerungsanlage außerhalb der Altlast oder der vg.

Auffüllungsflächen angeordnet wird und im Bereich des Versickerungsstandortes nachweislich kein kontaminierter Untergrund ansteht oder dieser durch grundwasserneutrales Bodenmaterial ersetzt wird. Die bisher ausgeführten Rammkernsondierungen erfassen nicht den in der Planung zur Versickerung vorgesehenen nördlichen Grundstücksbereich. Hier sind weitere Erkundungen erforderlich.

**Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen** sind wegen vgl. Auffüllungen **nicht zulässig**. Das Niederschlagswasser dieser Flächen kann in eine Versickerungsanlage mit Bodenpassage (Mulde/Versickerungsbecken) eingeleitet werden.

Die Rampe in die Tiefgarage ist an den städtischen Kanal anzuschließen. Dies gilt auch für etwaige Entwässerungssenken aus dem Tiefgaragenbereich.

Da der höchste zu erwartende Grundwasserstand über das Gründungsniveau ansteigen kann sowie bei anhaltendem Rheinhochwasser noch darüberliegende Werte erreichen könnte, ist die Tiefgarage in wasserundurchlässiger Bauweise (Weiße Wanne) zu erstellen. Für die Bauausführung können Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein.

### **Altlasten- und Bodenschutz:**

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

#### **Altlasten:**

##### Hinweis auf einen Altstandort:

Im Plangebiet befindet sich der bekannte Altstandort Me-388,00.

##### Weitere Hinweise:

Ausgehobenes Material aus dem Bereich des Altstandortes kann nur mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (siehe hierzu auch das Baugrundgutachten bqs consult vom 11.07.2003, Seite 19) wieder eingebaut werden.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Bruchertseifer, Tel. 601-6821, unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

Im Falle einer Entsorgung von Material  $\geq$  Z2 ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Die Hinweise sollten zudem in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

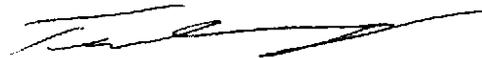
### **Bodenschutz:**

#### Hinweise:

Aus einem 0,6 bis 2,3 m mächtigen lehmigen Hochflutsand, der den Sanden und Kiesen aus dem Pleistozän aufliegt, hat sich in dem betreffenden Gebiet eine Braunerde, stellenweise auch eine Pseudogley-Braunerde, entwickelt. Diese Böden sind großflächig in der Rheinebene vorhanden. Sie besitzen eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität. Es handelt sich um einen teilweise dürr empfindlichen Standort, der jedoch jederzeit bearbeitbar ist. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), liegen diese Böden mit 45-55 im mittleren Bereich.

Bodenversiegelungen sind in den Bereichen, wo noch der natürlich gewachsene Boden vorhanden ist, auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Im Auftrag



Temburg  
Techn. Kreisangestellter

Stadt Meerbusch Poststelle
Eing. 02. April 2004

Briefanschrift:  
Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Postfach 21 40 - 50250 Pulheim

Planungsgemeinschaft  
Lotze + Schöne  
Karlstraße 30  
40210 Düsseldorf

Stadt Meerbusch Bezernat III
Eing.: - 5. April 2004
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 Stm PG St

Datum  
30.03.2004

Auskunft erteilt  
Dr. Helmut Köhren-Jansen

E-Mail:  
hannelore.sieburg@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (0 22 34) 98 54- Fax: (02 21) 82 84-  
541 29 61

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben  
04-02844-KJ-Si

EINGANG:	5. April 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.2/ki für/8.4.

## Meerbusch-Büderich, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6

Ihr Schreiben vom 28.02.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 liegt in unmittelbarer Nähe der beiden folgenden Baudenkmäler: Dorfstraße 48 (Lindenhof) und alter Kirchturm. Insofern sind denkmalpflegerische Belange von dem Bebauungsplanentwurf unmittelbar betroffen.

Das Baudenkmal Dorfstraße 48 ist eine maximal zweigeschossige Hofanlage mit einer traditionsreichen Gaststätte; der Kirchturm bildet als baulicher Rest einer alten Kirche an der Dorfstraße eine wichtige städtebauliche Dominante. Das Umfeld ist ansonsten geprägt durch eine überwiegend offene, ein- oder zweigeschossige Bauweise.

Innerhalb dieser relativ kleinteiligen städtebaulichen Situation stellt die nun geplante Seniorenresidenz in Größe, Kubatur und Grundfläche einen sehr dominanten, massiven Fremdkörper dar, der die örtlich vorgegebenen Proportionen überschreitet.

Der Landschaftsverband Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege war bisher in den Jahren 1998/1999 im Rahmen von diversen Neubauplanungen an gleicher Stelle beteiligt, wobei Ein- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen waren. Damals wurde bereits die zu heterogene und zu dominante Bebauung neben dem Baudenkmal Lindenhof bemängelt. Die jetzt vorliegende Planung eines massiven Wohnblocks überschreitet die damaligen Überlegungen bei weitem.

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler) - Ehrenfriedstr. 19 - Eingang Haupttor  
Besuchszeiten Wir haben gleitende Arbeitszeit. Anrufe daher bitte möglichst in der Zeit von 9.00 - 11.30 und 13.30 - 15.00 Uhr.  
Besuche nur nach Vereinbarung.  
Bushaltestelle Abteikirche - Linie 961, 962, 967 und 980

Telefon Vermittlung (0 22 34) 98 54-0

Zahlungen nur an Landschaftsverband Rheinland - Kasse - 50663 Köln

Banken  
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-501 (BLZ 370 100 50)

Die Dominanz des neuen Baukörpers wird der Bedeutung der beiden Baudenkmäler nicht gerecht. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird daher Folgendes angeregt:

- Grundfläche und Kubatur des Neubaukörpers sollten deutlich reduziert werden.
- Insbesondere ist auf eine reale Zweigeschossigkeit zu achten. Das Dachgeschoß tritt in der vorliegenden Planung durch die mächtigen Gauben optisch als Vollgeschoß in Erscheinung.
- Es wird dringend empfohlen, in der Gestaltung zumindest auf die beiden Ecktürme zu verzichten. Es sollte keinerlei inhaltlicher Bezug zu dem benachbarten Kirchturm hergestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Köhren - Jansen*

Dr. Helmtrud Köhren-Jansen

Ø Stadt Meerbusch, Stadtplanung, Postfach 16 64, 40641 Meerbusch

ANLAGE zu TOP 5.2 vom 17.1.2006

# Düsseldorf International

Flughafen Düsseldorf GmbH Postfach 30 03 53 D-40403 Düsseldorf

**Stadt Meerbusch**  
**Dezernat III**  
 Eing.: 31. März 2004  
 weiter an:  
 FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

Flughafen Düsseldorf GmbH  
Flughafenstraße 120  
D-40474 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211-421-0  
Telefax +49 (0)211-421-66 66

www.duesseldorf-international.de

**Einschreiben/Rückschein**  
Planungsgemeinschaft Lotze + Schöne  
Karlstr. 30

40210 Düsseldorf

*JISY BR*

**vorab per Telefax: 0211/16 27 71**

*116/2004 ed.*

Ansprechpartner/Kurzzeichen	Durchwahl	Telefax	E-Mail	Datum
Rechtsanwalt Andreas Klingler/RAL/Lo.	2545	2192	Klingler@dus-int.de	30.03.2004

*22.4.04*  
*RS*

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.6**  
**Meerbusch – Büderich, Friedhofweg/Lindenhof**

**Stadt Meerbusch**  
**Fachbereich 4**  
 Eing.: 31. März 2004  
 Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.02.2004 hatten Sie uns für die Stadt Meerbusch die Unterlagen über den o. g. Bebauungsplan, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen werden soll, zur Stellungnahme zugeleitet.

Wir erheben

### Einwendungen

EINGANG:	- 1. April 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	612/Ki <i>fu/</i>

gegen den Inhalt der Entwürfe mit folgender Begründung:

Das Planungsgebiet liegt in der verlängerten Achse des An- bzw. Abflugsektors unseres Flughafens. Bekanntlich führt bereits geringfügiger Fluglärm zu erheblichen Beschwerden seitens der betroffenen Bevölkerung. Im Hinblick darauf schreibt das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglG) bestimmte Zonen vor, innerhalb derer ein generelles Bauverbot vorgesehen ist, sog. „Lärmschutzbereich“ (§ 2 FluglG). Innerhalb dieses räumlichen Bereiches, innerhalb dessen für den Flughafen Düsseldorf das Plangebiet bzw. das Vorhaben für die geplante Seniorenresidenz liegt, besteht ein allgemeines Bauverbot u. a. für Altenheime (§ 5 Abs. 1, S.1 FluglG). Von diesem Bauverbot kann im Einzelfall nach Entscheidung der zuständigen Behörde abgesehen werden. Diese Ausnahme ist allerdings von Voraussetzungen abhängig, die in dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht berücksichtigt wurden. Ferner ist nicht erkennbar, inwiefern die notwendige Ausnahmegenehmigung erteilt werden könnte.

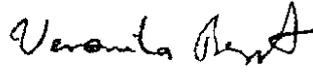
Amtsgericht Düsseldorf  
 HRB 28  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates  
 Oberbürgermeister Joachim Erwin  
 Geschäftsführung  
 Dr. Rainer Schwarz  
 (Vorsitzender)  
 Dipl.-Ing. Christoph Blume  
 Dipl.-Soz. Wiss. Peter Lange  
 (Arbeitsdirektor)  
 Dipl.-Kfm. Thomas Schnalke

# Düsseldorf International

→ Um keine neuen Betroffenheiten zu schaffen und den gesetzlichen Vorschriften zum Schutz vor Fluglärm zu entsprechen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Umsetzung des Vorhabens zu unterlassen.

Mit freundlichen Grüßen

  
i. A. Andreas Klingler



i. A. Veronika Bappert

  
**EINGEGANGEN**  
30. MRZ. 2004  
Erled. ....



## Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Planungsgemeinschaft  
Lotze + Schöne  
Karlstraße 30  
40210 Düsseldorf

Dienstgebäude Fischerstraße 2  
Postanschrift Cocilianallee 2, 40474 Düsseldorf  
E-Mail: [rudolf.dohmes@bezreg-duesseldorf.nrw.de](mailto:rudolf.dohmes@bezreg-duesseldorf.nrw.de)

Durchwahl: (0211) 475-3700  
Telefax: (0211) 475-3988  
Zimmer: 12.02.00  
Ankunft erteilt: Herr Dohmes

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben):  
59.1.140

Düsseldorf 02. Juni 2004

**Meerbusch/Büderich-Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 6 -Seniorenresidenz Sunrise**  
Lärmschutzbereich Flughafen Düsseldorf, Schutzzone 2, (LEP Zone B)  
Stellungnahme der Flughafen Düsseldorf GmbH vom 30.03.2004 (Ablehnung)  
Ihr Schreiben vom 04. Mai 2004  
Ergänzendes Schreiben der Sunrise Senior Living Germany GmbH vom  
25. Mai 2004 (Herr Puchert)

Sehr geehrter Herr Lotze,

in Ihrem Schreiben vom 04.05.2004 haben Sie mich um die Prüfung Ihres Vorhabens hinsichtlich der Schallschutzproblematik resultierend aus der Lage in der Schutzzone des Lärmschutzbereiches um den Verkehrsflughafen Düsseldorf gebeten. Zwischenzeitlich sind diverse fernmündliche Gespräche mit Ihnen und Herrn Puchert von der Sunrise Senior Living Germany GmbH erfolgt.

Nach Überprüfung der örtlichen Lage und der Zweckbestimmung des Bauvorhabens ergeben sich folgende luftrechtlich relevante Fakten:

Die Fläche des vorhabenbezogenen B - Planes befindet sich in der Lärmschutzzone B gemäß des Landesentwicklungsplanes (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen „Schutz vor Fluglärm“ des Flughafens Düsseldorf.

1/4

Telefon (Zentral) (0211) 475-0  
Telefax (Zentral) (0211) 475-2671  
<http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de>  
E-Mail: [poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de)

Zu erreichen mit:  
DB bis Düsseldorf Hbf  
U-Bahn-Linien U78, U79  
bis Nordstraße

Zahlungen an: Landeskasse Düsseldorf  
Kto. Nr.: 4 100 012 BLZ: 300 500 00 WestLB AG  
IBAN: DE4130050000004100012  
BIC: WELADED333

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe der verlängerten Grundlinie der Start - und Landebahn 23L (centerline) des Flughafens Düsseldorf.

Begründet durch den § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 dürfen im Lärmschutzbereich Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen und ähnliche im gleichen Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden.

Darüber hinaus ist im LEP „Schutz vor Fluglärm“ unter Ziffer 4.52 „Bauleitplanung“ ausdrücklich geregelt worden, dass wegen der in Zone B noch auftretenden hohen Lärmimmissionen neues Baurecht für besonders lärmempfindliche Einrichtungen grundsätzlich nicht begründet werden darf.

Im Ergebnis meiner Prüfung lehne ich aus luftrechtlicher Sicht eine Zustimmung zu dem vorhabenbezogen B-Plan ab.

#### Begründung:

Die geplante Seniorenresidenz ist unbedingt als schutzbedürftige Einrichtung einzustufen. Dies ergibt sich aus der Zweckbestimmung, die ein Wohnungsangebot für betagte Menschen beinhaltet und somit eine Zusammenführung dieser besonders – gerade vor Lärmeinwirkungen – schutzbedürftiger Personen beinhaltet. Dadurch findet § 5 des Fluglärmgesetzes direkte Anwendung, wonach solche Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Für mich ist eine Begründung einer Ausnahme gemäß der Ausnahmeregelung des § 5 Fluglärmgesetzes nicht ersichtlich, da das Vorhaben nicht der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen dienen soll oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Die Einstufung als schutzbedürftige Einrichtung ist u.a. dadurch gestützt, dass für das Vorhaben auf der Grundlage des § 9, Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) im B-Plan-Verfahren die Belange des Schallimmissionsschutzes zu untersuchen waren (Schalltechnisches Gutachten vom 24.07.2003). Hierbei handelt es sich nicht um eine generelle städtebauliche Nachweispflicht, sondern sie kann von der Bauordnung gefordert werden.

In dem o.g. maßgeblichen LEP sind Aussagen zu lärmempfindlichen Einrichtungen getroffen worden. Bei der geplanten Seniorenresidenz handelt es sich im Sinne des § 1 Abs. 1 Heimgesetz (HeimG) um ein Altenpflegeheim. Die Residenz ist in die Kategorie dieser lärmempfindlichen Einrichtung einzustufen.

Der vorhabenbezogene B - Plan begründet neues Baurecht. Dieses neue Baurecht darf gemäß Ziffer 4.52 des LEP nicht begründet werden. Die Regelung für Ausnahmefälle, d.h. die Ausnahme für den notwendigen Bedarf, kann nicht zur Anwendung kommen, zumal es sich - wie oben bereits ausgeführt - um eine Angebotsplanung eines privaten Investors und keine öffentliche Bedarfsplanung handelt. Nach Auskunft des Landrates des Rhein-Kreis Neuss stehen im Stadtgebiet der Stadt Meerbusch entsprechende Einrichtungen bereits zur Verfügung.

Planungsrechtlich zwingende Gründe für die Realisierung gerade dieses Standortes liegen des weiteren nicht vor. Die Erläuterungen zu dem vorhabenbezogenen B-Plan weisen lediglich die für die Standortwahl des Vorhabensträgers entscheidenden infrastrukturellen Vorteile aus. Grundsätzlich ist die Realisierung des Vorhabens auch an einem anderen Standort durchaus möglich.

Ergänzend zu den Aspekten der Bauleitplanung möchte ich auf die Erkenntnisse der Lärmwirkungsforschung verweisen, wonach Altenheime ebenfalls als besonders schutzbedürftige Bereiche eingestuft sind. Die Innenraumpegel sind nach Prof. Jansen als Schutzziele tags mit  $L_{max} = 51 \text{ dB(A)}$  und nachts mit  $L_{max} = 45 \text{ dB(A)}$  ausgewiesen. Bei geschlossenen Fenstern mag dieses Schutzziel durch schalldämpfende Baumaßnahmen erreichbar sein. Praktisch ist aber den Bewohnern eines solchen Gebäudes, die in ihrer Mobilität oft deutlich eingeschränkt sind, auch unter Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft zu der Abflugrichtung der Startbahn 23L des FH Düsseldorf und der dort möglichen täglichen Flugbewegungen ein andauernder Aufenthalt in geschlossenen Räumen, d.h. faktisch in einer Einhausung, nicht zuzumuten.

Im Ergebnis unterliegt das Vorhaben den bewusst restriktiv gefassten Regelungen zu lärmempfindlichen Einrichtungen sowohl des Fluglärngesetzes als auch des LEP „Schutz vor Fluglärm“. Dieser Sachverhalt lässt nur eine Ablehnung zu.

4

Eine Durchschrift meiner Stellungnahme geht mit gleicher Post an das Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung (MVEL) NRW, den Bürgermeister der Stadt Meerbusch und die Flughafen Düsseldorf GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Dohmes*

(Dohmes)



# Durchschrift

Bezirksregierung Düsseldorf

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing. 22. Juli 2005

*Kopie für 672 p.H.L.P.*

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Planungsgemeinschaft  
Lotze + Schöne  
Karlstraße 30  
40210 Düsseldorf

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: 25. Juli 2005  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

*25/7*

Telefon 0211 475-3700  
Fax 0211 475-3988  
rudolf.dohmes@bezreg-  
duesseldorf.nrw.de  
Zimmer 12.02.00  
Auskunft erteilt:  
Herr Dohmes

nachrichtlich:

Ministerium für  
Bauen und Verkehr  
z. Hd. Herrn Barthel  
Haroldstraße 4

40213 Düsseldorf

Der Landrat  
Rhein-Kreis Neuss  
Kreishaus Grevenbroich

41513 Grevenbroich

Der Bürgermeister  
Stadt Meerbusch  
Postfach 1664  
40641 Meerbusch

Flughafen Düsseldorf GmbH  
Postfach 300363

40403 Düsseldorf

Fa. Sunrise  
z. Hd. Herrn Puchert  
Postfach 11 13 13

40513 Düsseldorf

Kreisverwaltung  
20. Juli 2005  
Neuss

Aktenzeichen  
59.1.140  
bei Antwort bitte angeben

Datum: 18. Juli 2005

*Handwritten notes and scribbles*

*329/2005 al. 27/7 bo*

ERLANGUNG: 26. Juli 2005  
Umlauf   
weiter an: 812/Ki *Ki*

Dienstgebäude:  
Fischerstraße 2  
Lieferanschrift:  
Cecilienallee 2,  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211 475-0  
Fax 0211 475-2671  
poststelle@brd.nrw.de  
www.bezreg-  
duesseldorf.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis Düsseldorf Hbf  
U-Bahn Linien U78, U79  
Haltestelle:  
Nordstraße

## Stadt Meerbusch / Büderich - Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 6 - Seniorenresidenz Sunrise

Lärmschutzbereich Flughafen Düsseldorf, Schutzzone 2,  
Landesentwicklungsplan IV (LEP) Zone B  
Ihr Schreiben vom 04.05.2004

Meine Verfügung vom 02.06.2004

Bericht des Landrates des Rhein-Kreis Neuss vom 24.06.2005

Bericht des Bürgermeisters der Stadt Meerbusch vom 28.06.2005

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE4130050000004100012  
BIC: WELADED

Sehr geehrter Herr Lotze,

der Aufstellung des vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 6-Seniorenresidenz Sunrise der Stadt Meerbusch stimme ich hiermit für die von mir zu vertretenden luftrechtlichen Belange im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmSchG) zu.

Meine Verfügung vom 02.06.2004 zu dem o.g. Vorhaben unter Bezug auf die Nichtzulässigkeit des Vorhabens wird hiermit gegenstandslos.

Gründe:

In meiner Verfügung vom 02.06.2004 hatte ich meine luftrechtliche Zustimmung zu der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Meerbusch, Nr. 6 - Seniorenresidenz Sunrise mit einer ausführlichen Begründung auf der Grundlage meines damaligen Informationsstandes verweigert.

Von Seiten der Flughafen Düsseldorf liegen mit Datum vom 30.03.2004 Einwendungen gegen das o.g. Projekt vor, die neben dem Hinweis auf die damals nicht erkennbaren Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 5 FluglärmSchutzgesetz vorrangig darauf zielen, keine neuen Betroffenheiten durch Fluglärm in der Lärmschutzzone II des Flughafens zu schaffen.

In der Zwischenzeit haben verschiedene Gespräche mit der Projektleitung der Fa. Sunrise, dem Rhein-Kreis-Neuss, dem Dezernat 35 (Bauaufsicht) in meinem Hause, der Flughafen Düsseldorf GmbH und Ihnen stattgefunden. Weiterhin wurden von der Fa. Sunrise mit

Datum vom 03.11.2004 ergänzende Unterlagen zu dem Projekt vorgelegt.

Seite 3 / 18. Juli 2005

Meine Teilbegründung der Ablehnung unter Bezug auf eine nicht mit den Regelungen des Landesentwicklungsplanes IV „Schutz vor Fluglärm“ zu vereinbarende Schaffung eines neuen Baurechts durch den o.g. vorhabensbezogenen B-Plan in der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf ist nach Vorliegen einer fachlichen Stellungnahme meines zuständigen Dezernates 35 vom 21.12.2004 als nicht mehr zutreffend einzustufen. Durch das Vorhaben wird kein neues Baurecht im eigentlichen Sinne des LEP geschaffen.

Entsprechend § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm dürfen im Lärmschutzbereich II des Flughafens Düsseldorf Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Nach Bestätigung des Rhein-Kreis-Neuss handelt es sich bei dem Vorhaben deshalb um die Errichtung eines Altenheimes, weil zu dem Bauvorhaben auch die Einrichtung einer Pflegestation für debile Bewohner der Seniorenresidenz gehört. Ein entsprechender Nachweis eines öffentlichen Bedarfs dieser Einrichtung lag mir zunächst nicht vor. Auf dieser Einstufung basiert folgerichtig der zweite Begründungsteil meiner Ablehnung.

Mit den Schreiben des Rhein-Kreis-Neuss vom 13.10.2004 und der Stadt Meerbusch vom 25.10.2004, jeweils an die Fa. Sunrise, erfolgten dann erste Belege für den öffentlichen Bedarf des Bauvorhabens.

Diese Belege waren nur an den Antragsteller gerichtet. Mit Datum vom 25.01.05 habe ich daraufhin den Rhein-Kreis-Neuss um den offiziellen Nachweis des öffentlichen Bedarfs gebeten. Vom 02.03.2005 liegt mir dementsprechend ein Bericht des Rhein-Kreis Neuss vor, wonach die Inhalte der o.g. Schreiben an die Fa. Sunrise eine Bestätigung finden und die weitere Unterstützung des Vorhabens hervorgehoben wird.

Der abschließende Nachweis des öffentlichen Bedarfs ist nunmehr durch den Rhein - Kreis Neuss mit Bericht vom 24.06.2005 und die Stadt Meerbusch mit Bericht vom 28.06.2005 erbracht.

Die gemäß § 5 Fluglärmschutzgesetz hoch angesetzte Bedingung für den Nachweis des öffentlichen dringend gebotenen Bedarfs der Seniorenresidenz ist somit erfüllt.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die Flughafengesellschaft Düsseldorf nach wie vor Ihre Bedenken gegen das Vorhaben aufrecht erhält. Zwischen dem Vorhabensträger, der Fa. Sunrise, und der Flughafen Düsseldorf GmbH erfolgte in einem Gespräch am 07.07.2005 in meinem Hause und unter meiner Moderation ein Austausch der Positionen. Als möglicherweise gangbarer Weg mit dem Ziel des Ausgleichs der Interessen wurde erwogen, dass die Fa. Sunrise und mögliche Rechtsnachfolger jegliche Erstattungsforderungen gegen die FDG bzgl. des derzeit erforderlichen baulichen Schallschutzes oder später notwendiger nachträglicher Maßnahmen in juristisch tragfähiger Form ausschließt. Das aus dem

örtlichen Fluglärm möglicherweise resultierende Einwenderpotenzial seitens künftiger Vertragspartner der Fa. Sunrise gegen die Aktivitäten der FDG könnte zudem durch entsprechende Hinweise durch die Fa. Sunrise in Verträgen mit diesen Kunden eingeschränkt werden. Im Gegenzug bietet sich ein Rechtsmittelverzicht der FDG als Drittbetroffene bzgl. der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 an.

Zum Zeitpunkt dieser luftrechtlichen Zustimmung hat der von mir empfohlene Ausgleich der Interessen zwischen den Beteiligten nicht stattgefunden. Dieser Ausgleich wäre im Hinblick auf die zeitnahe Bestandskraft des o.g. Bebauungsplans wünschenswert gewesen. Derartige Vereinbarungen sind jedoch für meine Zustimmung nach den luftrechtlichen Erfordernissen in keiner Weise maßgeblich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dohmes