

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

Beratungsvorlage

zu TOP **5.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 17. Januar 2006

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

- 5.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**
- 5.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

5.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 1379) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vorgebrachten Einwendungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:
siehe Seite 2 bis einschließlich Seite 21

5.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 1379) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung -BauGB- und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:
siehe Seite 22 bis einschließlich Seite 37

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Einwender Nr. 1

Magret und Helmut Esser
 Cornelia und Jan Pit Esser
 Friedhofweg 61
 40667 Meerbusch
 Schreiben 01 vom
 09.03.2004

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 hauptsächlich 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..

Hinzu kommen:

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

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.

Die Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet:

1. Die Verkehrsbelastungen des Friedhofweges sind nicht nur im Vergleich zu denen der Dorfstraße als sehr gering zu bezeichnen, sondern auch absolut gesehen. Nur unter Beachtung dieser Ausgangssituation ist die derzeit ungeordnete Verkehrsabwicklung und das Parken am Straßenrand des Friedhofweges aus verkehrstechnischer Sicht noch akzeptabel.

Hinsichtlich der Kapazitätsbetrachtungen wird auf die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) 85/95, Tabelle 16, Bild AS3 (S.68) verwiesen, wo die Kapazitätsgrenze einer mit der geplanten Mischverkehrsfläche vergleichbaren Mischverkehrsfläche mit ca. 150 Kfz/h angegeben wird.

2. Zur Beurteilung der derzeitigen und zukünftigen Verkehrssituation (ohne und mit Seniorenresidenz) ist von entscheidender Bedeutung, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes *Dorfstraße / Friedhofweg / Alter Kirchweg* nachzuweisen. Diese ist maßgeblich von der Verkehrsbelastung der vorfahrtsberechtigten Dorfstraße abhängig; es galt also, für die Verkehrsuntersuchung den Zeitraum zu wählen, zu dem die Dorfstraße ihre stärksten Verkehrsbelastungen aufzeigt und somit den Verkehren der untergeordneten Straßen die größten Probleme auferlegt werden, ihre Fahrten im Knotenpunkt sicher abzuwickeln.

Ihre Maximalbelastung erreicht die Dorfstraße, wie auch Ergebnisse aus früheren Zählungen eindeutig belegen, weder während der Morgenstunden noch zur Mittagszeit oder am Abend, sondern zweifelsfrei in der nachmittäglichen Zeit zwischen 15.00 und 19.00 Uhr. In dieser Zeit wird ca. ein Drittel des gesamtäglichen Verkehrs abgewickelt, was auch größenordnungsmäßig für den Friedhofweg gilt.

Da das Verkehrsaufkommen am Wochenende auf der Dorfstraße deutlich

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
	<p>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 !</p> <p>Zu den Arbeitszeiten: Wenn in einem Heim für ausschließlich Pflegebedürftige für die besonders kritische Nachtzeit zwischen 20 und 6Uhr 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.</p> <p>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 !</p> <p>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 vorauszuhenden 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.</p>	<p>geringer ist als am Werktag, ist mit dem gewählten Zeitpunkt der Zählung eindeutig der Zeitpunkt herangezogen worden, der die <i>extremste Belastungssituation</i> darstellt.</p> <p>Darüber hinaus ist für den Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes nicht die reale Spitzenstundenbelastung in die Berechnungen eingeflossen, sondern eine theoretische, die für jeden einzelnen Knotenstrom die zwischen 15.00 und 19.00 Uhr jeweils auftretenden beiden stärkst belasteten Halbstunden-Intervalle zur Stundenbelastung zusammensetzt und so eine maximale Belastungssituation konstruiert, die eine Auswertung der Zählung auf der sicheren Seite garantiert.</p> <p>3. Selbstverständlich sind bei der Verkehrszählung alle Kfz-Verkehre erfasst worden, die den Friedhofweg belasten; unabhängig davon, ob es sich um Anliegerverkehre, Besucherverkehre der Restaurants, der Ballettschule oder um Freizeitverkehre handelt. Selbst wenn man die Annahme trafe, dass alle 31 Pkw's, die durch die/den Einwender(in) aufgeführt werden, 4-mal (!) pro Tag bewegt würden — diese Annahme trifft mindestens mit ziemlicher Sicherheit nicht auf die Fahrzeuge der Beschäftigten des Lindenhofes und des „Gulasch“ sowie der Reiter zu (5/31 = 16 %) und lässt die Tatsache außer acht, dass längst nicht jedes Fahrzeug täglich bewegt wird — würde lediglich ein Fahrtenvolumen von 124 Kfz-Fahrten pro Tag erreicht. Die Verkehrsuntersuchung geht jedoch von 150 Kfz-Fahrten pro Tag auf dem Friedhofweg aus und übersteigt damit diesen sicherlich unrealistischen Maximalwert von 124 Kfz-Fahrten pro Tag nochmals um mehr als 20 %.</p> <p>4. Wie der Tabelle auf Seite 4 des Verkehrsgutachtens zu entnehmen ist, unterstellt der Gutachter bei der Verkehrsaufkommensermittlung — <i>entgegen der Vorgaben des Vorhabenträgers</i> —, dass 70 % der Beschäftigten den Pkw nutzen und 100 % der Beschäftigten anwesend sind (kein Urlaub, keine Krankheit, kein Überstundenausgleich) und trifft mit seinen Maximalannahmen genau dieselben Annahmen, die auch die/der Einwender(in) unterstellt bzw. wünscht.</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

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 abgedachte ! -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 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

5. Bei der Ermittlung des Stellplatzanfordernisses ist, wie das Verkehrsgutachten aussagt, die Mittagszeit entscheidend, in der verstärkt Schichtwechsel erfolgen und Überlappungen der Schichten nicht auszuschließen sind. Das Gutachten unterstellt für diese Situation wiederum *Maximalannahmen*:

Das Gutachten unterstellt für diese Situation wiederum *Maximalannahmen*:

- Die 37 Vollzeitbeschäftigten (siehe Tabelle Seite 2 des Gutachtens) der Schichten 1 und 2 belegen mittags die Tiefgarage mit ihren Fahrzeugen gleichzeitig (volle Überlappung der Schichten).
- Der Anwesenheitsgrad der Beschäftigten beträgt 100 %.
- Zur Mittagszeit halten sich bei ungünstiger Besucherverteilung 5 Besucher gleichzeitig im Seniorenheim auf.
- Ca. 30 % der Teilzeit- und Aushilfskräfte der Schichten 1 und 2 (ca. 12 von insgesamt 40) sind mittags anwesend (Laut Vorhabenträger halten sich mittags, zur Essens- und Ruhezeit, maximal 15 % bis 20 % der Teilzeit- und Aushilfskräfte in der Seniorenresidenz auf.).
- 70 % der Beschäftigten und der Besucher nutzen den Pkw; der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Meerbusch weist aus, dass lediglich 63 % aller Wege und Fahrten der Meerbuscher Bürger mit dem Pkw ausgeführt werden; der Vergleichswert (Anteil des motorisierten Individualverkehrs) liegt NRW-bezogen bei 57 %. Ordnet man die Besuche dem Reisezweck "Freizeit" zu, so sinkt die MIV-Nutzung NRW-weit sogar auf knapp 52 %. Die Annahme des Einwenders, dass trotz einer hervorragenden ÖPNV-Erschließung der Seniorenresidenz mindestens 90 % der Besucher den Pkw nutzen, widerspricht demzufolge deutlich den Statistik- und Erfahrungswerten.

Die o. g. Annahmen führen rechnerisch zur folgenden Stellplatzbilanz:

- $37 \times 0,7 = 26,0$ erforderliche Stellplätze für die Vollzeitbeschäftigten
- $12 \times 0,7 = 8,5$ erforderliche Stellplätze für die Teilzeit-/Aushilfskräfte
- $5 \times 0,7 = 3,5$ erforderliche Stellplätze für die Besucher *

 $54 \times 0,7 = 38,0$ erforderliche Stellplätze für Beschäftigte und Besucher

* Die Forderung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung nach einem Mindestangebot von 3 Stellplätzen für die Einrichtung eines Altenwohnheims ist damit erfüllt. Zusätzlich zu den Forderungen aus dem Gutachten werden ausgewiesen:

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

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 !

- 3,0 Stellplätze für Bewohner
 - 1,0 Stellplatz für den Seniorenkleinbus (Besonderheit des Betreibers)
- Somit ergibt sich eine (theoretische) *Gesamtspitzenkapazität* von 42 privaten Stellplätzen.

Geplant ist die Schaffung von 38 unterirdischen (Tiefgarage) und 9 ebenerdigen privaten Stellplätzen. Das ergibt einen Kapazitätsüberschuss von 5 Stellplätzen zur *Gesamtspitzenkapazität* von 42. Mit diesem Überschuss soll folgender Extremsituation entsprochen werden:

Die 38 unterirdischen Stellplätze decken vollständig die *Spitzenkapazität für Mitarbeiter* der Seniorenresidenz sowie die erforderliche *Bewohnerkapazität* ab. Von den 9 ebenerdigen privaten Stellplätzen ist 1 Stellplatz mit zeitlicher Nutzungseinschränkung geplant; 1 Stellplatz wird vom Seniorenkleinbus belegt. Die verbleibenden 7 Stellplätze decken exakt die erforderliche *Maximalkapazität* für Besucher ab. Damit wird dem zu erwartendem Gewohnheitsverhalten der Besucher Rechnung getragen wird, zuerst oberirdische Stellplätze nutzen zu wollen und erst dann Tiefgaragenstellplätze anzufahren. Dadurch wird insgesamt gewährleistet, dass auch für die jeweils ungünstigsten Bedarfsfälle keine öffentlichen Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Zur weiteren Verbesserung der Gesamtsituation hinsichtlich der *öffentlichen* Stellplätze wurden in Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Änderungen vorgenommen:

- Die Kapazität der öffentlichen Stellplätze wurde von den im Gutachten geforderten 13 auf 14 erhöht.
- Gleichzeitig wurde deren Anordnung so umgestaltet, dass *nur* öffentliche Stellplätze an der öffentlichen Mischverkehrsfläche vor dem Hauptzugang der Seniorenresidenz liegen.
- Die bisher von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossenen 3 privaten Stellplätze wurden nach innen an die private Haupteinfahrt der Residenz verlegt. Diese Maßnahme führt zur verbesserten Orientierung und zu eindeutig abgegrenzten Verantwortlichkeiten hinsichtlich Verkehrssicherungspflicht und Pflege.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

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 !

Magret und Helmut Esser
Friedhofweg 61
40667 Meerbusch
Schreiben 02 vom
10.03.2004

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.

Magret und Helmut Esser
Cornelia und Jan Pit Esser
Schreiben 03
vom 10.03.2004

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.

Überdies ist eine zeitliche Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze in der Zeit zwischen 15:00 und 19:00 Uhr vorgesehen.
(Vergleiche auch Stellungnahme zu Einwender Nr. 2, 3 und 6.)

Das Konzept des Vorhabenträgers ist so aufgebaut, dass ca. 75 % der Kapazität des Hauses einer Seniorenbetreuung entsprechen und ca. 25 % einer Altenpflege.
Daraus resultiert, dass je nach Belegung und Pflegebedarf bis maximal 3 (im Durchschnitt 2) Mitarbeiter während der Nachtschicht vorrangig für den Pflegebereich eingeteilt sind. Dies entspricht einem weitaus höheren Personalschlüssel als bei vergleichbaren Einrichtungen. Im Notfall wird selbstverständlich der Notarzt gerufen.
(Vergleiche hierzu auch Einwender Nr. 10 / Träger öffentlicher Belange.)

Auch wenn zur Zeit überhaupt keine genehmigte Planung für diesen Wohnsiedlungsbereich vorliegt, wird am Vergleich mit einer hypothetisch möglichen Wohnbebauung festgehalten.

Die Befürchtung, dass mit dem Vorhaben ein "starker Autoverkehr mit allen seinen Gefahren und Schattenseiten" oder gar eine wesentliche Verschlechterung der kleinräumigen Klimasituation — auf ca. 130 m Verkehrsweg — ausgelöst werde, wird nicht gesehen. Auch die Einschätzung einer gestörten "Naturraumnähe" kann unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastungen nicht erkannt werden. Weiterhin gilt zu berücksichtigen, dass gegenwärtig bereits Versorgungsfahrten stattfinden bzw. stattfinden müssen, die aufgrund der derzeitigen Nutzungen entlang des Friedhofweges erforderlich sind.
(Vergleiche auch Einwender Nr. 3.)

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Mischverkehrsfläche für eine verkehrsberuhigte Sackgasse — wie sie der *Friedhofweg* innerhalb des Plangebietes darstellt — gut geeignet. Die auf einem Höhengniveau liegenden Bereiche für Fußgänger und Kfz werden durch unterschiedliche Oberflächen (in Material, Struktur und Farbe) gekennzeichnet, um optische

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

Vorrangbereiche auszubilden. U. a. wird auch eine Bodenwelle (verkehrsberuhigende Maßnahme) an der Einfahrt zum Friedhofweg farbig markiert.

Daher ist der Fußgänger auf dem vorhandenen kleinen ca. 1,15 m breiten Gehwegstreifen, aufgrund der gegenwärtig geringen Fahrbahnbreite mit ca. 4,15 m Breite, von der wiederum mindestens 1,65 m für „ungeordnetes“ Längsparken abgezogen werden müssen (verbleibende lichte Fahrbahn dann ca. 2,50 m), heute bereits im Begegnungsfall Pkw / Pkw durch ein dann notwendiges Überfahren des Gehweges stärker gefährdet als auf der geplanten 6,00 m breiten Mischverkehrsfläche + *zusätzlicher* Fläche für 14 öffentliche „geordnete“ Stellplätze. Das Längsprofil der Mischverkehrsfläche ist mit der vorgesehenen Gliederung von 1,90 m für vorzugsweise Fußgängerverkehr sowie 4,10 m für die übrigen Verkehrsteilnehmer eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand.

Überdies werden auf einer Mischverkehrsfläche die Rechte und der Status des Fußgängers erheblich gestärkt. Somit stellt die Mischverkehrsfläche auch eine Lösung dar, die sowohl älteren Mitmenschen als auch Kindern mehr Sicherheit und Komfort bietet.

Ebenso wie die geplante Seniorenresidenz ihren privaten Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen hat, ist der private Stellplatzbedarf sowohl für die Betreiber als auch die Beschäftigten der Restaurationen *Lindenhof* bzw. *Gulasch*, für Standesamtmitarbeiter sowie Bewohner der Friedhofweges ebenfalls auf deren jeweilig eigenen Grundstücken nachzuweisen. Selbstverständlich sind sie aufgefordert, ihre vorhandenen privaten Stellplätze und Garagen zu nutzen. Ggf. fehlende private Stellplatzmöglichkeiten sind auf den eigenen Grundstücken neu anzulegen und rechtlich mittels eines Baugenehmigungsverfahrens bei der städtischen Bauaufsichtsbehörde auf Zulässigkeit zu prüfen. In besonderen Fällen ist eine Stellplatzablösung möglich.

Die Kosten für den Um- und Ausbau des Friedhofweges übernimmt der Vorhabenträger. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der Anregung wird gefolgt.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Der Vorhabenträger hat mögliche Alternativen geprüft. Leider stehen innerhalb des Stadtteils Büderich keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die den gewünschten Standortkriterien (vor allem hinsichtlich Zentralität) entsprechen.
(Zu den Standortkriterien für eine Seniorenresidenz vergleiche auch Einwender Nr. 14.)

Einwender Nr. 2

 Lindenhof Taverne GmbH
 Doris Hülsmann
 Dorfstrasse 48
 40667 Meerbusch
 Schreiben vom 10.03.2004

Seit 20 Jahren führe ich das Restaurant Lindenhof.
 Wir haben in dieser Zeit viele junge Menschen ausgebildet und viele berühmte Gäste bewirten.

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

Es gibt schon jetzt Problem einen eigenen 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 Nähe 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Die Ausbildung junger Menschen im Restaurant *Lindenhof* wird begrüßt. Die regelbaren Belange des Hauses bezüglich der öffentlichen Parkplatzsituation wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass der Nachweis der Zahl der notwendigen privaten Besucherstellplätze für den Gastronomiebetrieb bauordnungsrechtlich auf dem eigenen Grundstück durch den Antragsteller nachzuweisen ist. Ein eventuell vorhandenes Defizit kann dabei nicht auf einem benachbarten Fremdgrundstück bzw. durch das hier geplante Vorhaben kompensiert werden. Ggf. werden Konzepte zur Aktivierung der Innenhoffläche des Lindenhofes o. a. erforderlich. Die Klärung dieser Belange ist jedoch nicht Inhalt dieses Bebaubauungsplanes.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften des Rates der Stadt hat hierbei für den öffentlichen Straßenraum schon zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 259 am 29. August 2000 festgelegt, dass eine der heutigen Situation entsprechende Zahl öffentlicher Parkplätze im Bereich des Friedhofweges anzulegen ist. Diese Festlegung wurde bereits im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 planerisch umgesetzt.

Durch die Kapazitätserhöhung von gegenwärtig max. 12 „ungeordneten“ auf 14 öffentliche „geordnete“ und den heutigen Ausbaustandards entsprechende öffentliche Parkplätze verbessert sich die Parkplatzsituation im

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

Friedhofweg.

Für den *nachmittäglichen* Kurzbesucher der Restaurationsbetriebe stellt sich zukünftig eine günstigere Stellplatzsituation ein, da die öffentlichen Parkplätze durch eine zeitliche Begrenzung der Parkdauer (zwischen 15:00 und 19:00 Uhr) bewirtschaftet werden und somit *nicht* durch Anwohnerparken blockiert werden können.

Für Langzeitparker am Nachmittag wird auf das im Umfeld vorhandene, in zumutbarer Entfernung liegende, öffentliche Stellplatzangebot verwiesen (z. B. entlang der Dorfstraße). Bewohner sind aufgefordert, die vorhandenen privaten Stellplätze und Garagen auf den eigenen Grundstücken zu nutzen. (Vergleiche hierzu auch Einwender Nr. 1 und 3.)

Während der Bauphase können aus bauorganisatorischen und haftungsrechtlichen Gründen temporäre Stellplätze auf dem Grundstück der Seniorenresidenz nicht vorgehalten werden. Der Vorhabenträger ist jedoch bemüht, durch eine abgestimmte Organisationsplanung die Bauzeit für die Errichtung der Seniorenresidenz und Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Erstellung der neuen öffentlichen Stellplätze so kurz wie möglich zu halten.

Einwender Nr. 3

 Wolfram Siebeck
 Lessingstrasse 4
 40667 Meerbusch
 Schreiben vom 11.03.2004

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 vorgesehene Grundstück 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

Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Die vorgetragenen Fragen werden wie folgt beantwortet:

Fragen 1, 2, 3 und 4:

Selbstverständlich werden auch zukünftig Anlieferungen (Heu und Stroh, 1 bis 2x im Jahr / Futter und Späne, 1x im Monat) und damit Entladetätigkeiten auf dem Friedhofweg abgewickelt werden können.

Dabei ist vorgesehen, im Lade-Bereich am Lindenhof über eine gestalterische Variation der Straßenbelagsfläche, das temporäre Aufstellen von Versorgungsfahrzeugen zum Be- und Entladen zuzulassen (z. B. durch Pflastermuster / Farbe, Beschilderung).

Gerade die geplante niveaugleiche Mischverkehrsfläche ist geeignet, verschiedenen verkehrstechnischen Anforderungen adäquat gerecht zu wer-

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

ausgeladen werden?

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.
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 umso 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.
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 15:00Uhr 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.

den. Die technische Ausarbeitung des Straßenraumprofils ist Bestandteil der Erschließungsplanung und wird in ihren Details im Durchführungsvertrag geregelt.

Pferdemist kann zukünftig nicht mehr auf dem Grundstück der Seniorenresidenz gelagert werden. Die Suche nach einem Ersatzstandort ist vom Pächter selbst durchzuführen.

Frage 4:

Die Heranführung von Feuerwehr als auch Rettungsfahrzeugen ist sowohl während als auch nach Umgestaltung und Ausbau des Friedhofweges sichergestellt. Entsprechende Fachuntersuchungen wurden bereits durchgeführt und mit dem Kreisbrandmeister des Rhein-Kreises Neuss und der Feuerwehr der Stadt abgestimmt.

Die Errichtung der Seniorenresidenz wird in Übereinstimmung mit den gültigen Vorschriften zum Brandschutz erfolgen. Die Abstände der Neuplanung zum bestehenden *Lindenhof* sind größer als die Forderungen aus den geltenden Vorschriften.

Frage 5:

Der alleinige Anspruch *eines* Grundstückseigentümers auf Dauerparkplätze im öffentlichen Straßenraum ist nicht gegeben. Eine zeitliche Beschränkung der Parkdauer ist nur für die Nachmittagszeit zwischen 15.00 und 19.00 Uhr vorgesehen.

Frage 6:

Die Rückseite des Lindenhofes (Ostseite) wird zur Gewährleistung des Sichtschutzes durch eine Heckenbepflanzung aus nichtgiftigen Pflanzen geschützt. Dadurch entsteht Distanz und angemessene Sicherheit für die Tiere. Vorgenannte Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Frage 7:

Der zur Zeit bestehende Zugang zur Koppel ist mit Realisierung der Planung dann nicht mehr möglich und daher zu verlegen. Alternative Zugangsmög-

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

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.

lichkeiten sind vom Eigentümer der angrenzenden Koppel selbst zu ermitteln und dem Pächter aufzuzeigen.

Zu den Anmerkungen wird nachfolgend geantwortet:

1. Verkehrsgutachten:

Wesentliche inhaltliche Fragen wurden bereits unter Einwender Nr. 1 beantwortet.

Zur Ver- und Entsorgung der Residenz ist zu präzisieren, dass kleinteilige Anlieferungen über die geplante Hauptzufahrt zur Seniorenresidenz abgewickelt werden.

Dabei entspricht die Anzahl der notwendigen (und im Verkehrsgutachten) benannten Versorgungsfrequenzen den langjährigen Erfahrungen des Vorhabenträgers.

Weiter gilt bei Versorgungsfahrten zu berücksichtigen, dass

- diese nicht alle täglich anfallen (Krankenwagen, Notarzt, Sondermüllabfuhr etc.)
- diese nicht ausschließlich und eigens für die Seniorenresidenz den Friedhofsweg ansteuern (Post, UPS, DHL, Müllabfuhr)
- diese im Wesentlichen nicht zu den Verkehrsspitzenzeiten abgewickelt werden und somit für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen von untergeordneter Bedeutung sind.

2. Firsthöhen der Seniorenresidenz:

Die an der Dorfstraße und mit ihrem Giebel zum Friedhofsweg gelegenen Gebäudeteile des Lindenhofes sind, da diese gestaltbestimmend wirken, die gewählten Bezugshöhen für den Neubau. Hierbei wurde der Neubau auf Grund denkmalpflegerischer Belange bewusst ca. 20 m bzw. 15 m mit seinen Giebeln vom *Friedhofsweg* zurückgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden sowohl in Fassadenabschnittslänge als auch hinsichtlich städtebaulicher Raumkanten Bezüge zu den Umrissen der bestehenden Einfamilienhäuser des unmittelbaren Umfeldes aufgenommen.

Zu den östlich des Plangebietes liegenden Einfamilienhäusern besteht beispielsweise ein lichter Mindestabstand von 12,25 m. Zu den westlich

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

liegenden Einfamilienhäusern beträgt dieser ca. 21 m. Abstände zwischen Gebäuden sind im städtebaulichen Zusammenhang zu sehen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhenentwicklung ergeben sich bei einem Vergleich mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus (EFH), das mit einem traditionellen (geneigten) Dach gestaltet ist, ähnliche Höhenverhältnisse bezüglich der lotrechten Fassaden- als auch der Firsthöhen (EFH: Fassade ca. 6,00 m bis 6,75 m, First ca. 9,50 bis 11,00 m). Die Fassadenhöhe der Seniorenresidenz ist mit 6,60 m und die Firsthöhe mit 10,75 m festgesetzt.

Wesentlich sind die räumlichen Bezüge der Baukörper zueinander und wie diese Bezüge miteinander korrespondieren. Die getroffene exakte geometrische Festlegung des Baufeldes der Seniorenresidenz (im Rechtsplanentwurf) als auch dessen gebührender Abstand zum Lindenhof schaffen gestalterischen Respekt und gegenseitige Achtung.
(Vergleiche auch Einwender Nr. 5 als auch Einwender / Träger öffentlicher Belange Nr. 9.)

3. Alternativvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße ist festzustellen, dass die Seniorenresidenz von einer hochwertig gestalteten, parkähnlichen Gartenanlage umgeben wird und sich damit zum einem in das vorhandene nördliche und südliche „grüne“ Stadtbild einfügt. Zum anderen wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 gewährleistet, dass nur 30 % der Grundstücksfläche für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Zum Vergleich sind der Lindenhof mit einer GRZ von 0,58, das Wohngebäude Dorfstraße Nr. 46/46a / Friedhofweg Nr. 63 mit einer GRZ von 0,37 und das Gebäude Friedhofweg Nr. 61 mit einer GRZ von 0,20 zu nennen.

Einwender Nr. 4

Liselotte Derstappen

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

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
Dorfstrasse 48 40667 Meerbusch Schreiben vom 12.03.2004	<p>Stellung zu nehmen.</p> <p>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.</p> <p>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!</p> <p>Geplant sind zwar 13 öffentlichen Stellplätze, jedoch zweifelt der Verkehrsgutachter der Fa. Sunrise selber an, daß diese tatsächlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden.</p> <p>Zitat: „Wenn es gelingt, bei den Beschäftigten und Besuchern die Nutzung der Tiefgarage durchzusetzen...“</p> <p>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.</p>	<p>Der Aussage, dass die vorgestellte Planung weder wirtschaftliche Aspekte des <i>Lindenhofes</i> und auch keine denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt, kann nicht beigestimmt werden.</p> <p>Ziel der vorgestellten Planung ist es, das Plangebiet einer angemessenen sinnvollen Nutzung zuführen, als auch die vorhandenen infrastrukturellen Defizite (Erschließung + Verkehr) innerhalb des Plangebietes geordnet zu beseitigen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sind eine Reihe von Maßnahmen (Hochbau, Verkehr, Freiraum, Boden, Denkmalpflege, Sicherheitsaspekte etc.) miteinander zu koordinieren, die dann ein städtebauliche tragfähiges Gesamtergebnis formulieren.</p> <p>(Vergleiche auch Einwender / Träger öffentlicher Belange Nr. 9.)</p> <p>Sinn und Zweck dieses Bebauungsplanverfahrens ist, das Vorhaben auf alle möglichen städtebaulichen Auswirkungen hin zu überprüfen und zwischen vorgebrachten Einwendungen und Bedenken — nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander — zu entscheiden. Auch die hier angesprochenen Punkte sind dabei abwägungsrelevante Positionen.</p> <p>Der <i>Friedhofweg</i>, der aufgrund seiner geringen Querschnittsbreiten nur ein alternierendes Parken zulässt, das zusätzlich bereichsweise durch die Anordnung eines absoluten Halteverbotes sowie durch die Freihaltepflcht privater Grundstückszufahrten und der Zuwegung zur Straße <i>Am Hövel</i> eingeschränkt wird, bietet heute insgesamt 12 Kfz Raum zum Parken. Das zur Verfügung gestellte Parkplatzangebot ist also eindeutig eingeschränkt. Zweifelsfrei wird dieses Stellplatzangebot in den Verkehrsspitzenzeiten des Tages gänzlich genutzt, jedoch keineswegs alleine nur von den Besuchern des Lindenhofes, sondern gleichermaßen von den Anliegern des Friedhofweges und den Besuchern anderer Einrichtungen aus dem Umfeld des <i>Friedhofweges</i> (z. B. Restaurant „Gulasch“, Standesamt, Privatadressen etc.).</p> <p>Der artikulierte Anspruch, die Planung so auszurichten, dass zukünftig dem Lindenhof 12 der geplanten 14 öffentlichen Stellplätze am <i>Friedhofweg</i> zur alleinigen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, ist unter Berücksich-</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

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

tigung des Ausgewogenheitsprinzips nicht begründbar.

Die Neuplanung des *Friedhofweges* berücksichtigt die Belange des Restaurationsbetriebes angemessen derart, dass sowohl dessen Erschließung verbessert, die Nutzbarkeit des unmittelbaren Freiraumes zu Restaurationszwecken optimal möglich als auch die Anzahl der öffentlichen Stellplätze erhöht und deren Erreichbarkeit verbessert werden.

Der zitierte Satz des Verkehrsgutachtens "Wenn es gelingt, bei den Beschäftigten und Besuchern die Nutzung der Tiefgarage durchzusetzen" ist inhaltlich so zu interpretieren, dass der Gutachter den Vorhabenträger / Seniorenresidenz auf die Gefahr einer möglichen Fehlnutzung der öffentlich zur Verfügung gestellten Stellplätze hinweist und ihn anhält, frühzeitig entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Der Vorhabenträger trägt diesem Hinweis Rechnung, indem er seine Beschäftigten und Bewohner, letztere im Heimunterbringungsvertrag, verpflichtet, die Tiefgarage zu nutzen und auch den Residenzbesuchern (Angehörige) das Parken in der Tiefgarage aufgibt. Darüber hinaus werden entsprechende Hinweisschilder für Besucher, auf denen die Tiefgaragenutzung als verbindlich dargestellt wird, aufgestellt.

Zusätzlich werden auch 9 ebenerdige private Stellplätze zur Verfügung stellt. Eine diesbezügliche Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur weiteren Optimierung der Besucher-Stellplatzsituation des *Lindenhofes* wird angeregt zu prüfen, ob der Eigentümer private Stellplätze im Innenhof schaffen kann. Dadurch, dass die Mischverkehrsfläche barrierefrei ausgebaut wird, ist somit auch eine bequeme Erreichbarkeit des Innenhofes möglich (Vor der Tordurchfahrt zum Innenhof des *Lindenhofes* stehen ab Vorderkante Außenwand hindernisfrei und senkrecht mindestens 5,75 m zur Verfügung, was zum Ein- und Ausfahren angemessen ist.)

Der Anregung, die vorliegende Planung durch eine „Wohnbebauung“ zu ersetzen, wird nicht gefolgt.

Das Vorhaben ist im Kern eine Wohnbebauung mit der speziellen Ausrich-

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

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.

tung auf Betreuung hochbetagter Menschen in ihrem letzten Lebensabschnitt.

In den aktuellen Analysen der Stadt zur demographischen Struktur der Bevölkerung wurde für den Stadtteil Büderich festgestellt, das dringender Bedarf an adäquaten Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten besteht.

Weiterhin belegen aktuelle Sozialforschungen auf dem Gebiet des alterngerechten Wohnens, dass ältere und hochbetagte Menschen überwiegend in dem sozialen Umfeld verbleiben möchten, in dem sie sozial eingebunden sind.

Daher ist die Entscheidung, in einer integrierten Lage — wie sie das Plangebiet darstellt (beschrieben durch gute eigene Erreichbarkeit und gutes Erreichen von Orten sozialer Interaktion) — eine solche Wohn- und Betreuungsmöglichkeit zu schaffen, sachgemäß.

Aus den funktionellen Erfordernissen leiten sich wesentliche Kriterien hinsichtlich Gliederung und Gestaltung sowohl des Gebäudegrundrisses als auch der Aufrisse (Fassaden) ab.

Bezüglich der Bedenken hinsichtlich der äußeren Gestaltung wird angemerkt, dass sowohl für Gestaltungselemente (z. B. Fensterformate, Fensterläden, Gauben, etc.) als auch Materialität (Fassadengliederung, Dachdeckung, etc.) bewusst Bezüge zum Lokalkolorit gesucht wurden.

Sowohl die in den Hochbauentwurfplänen dargestellten Gestaltungselemente als auch Materialien werden im städtebaulichen Vertrag fixiert, so dass gewährleistet wird, dass sowohl die Gesamterscheinung als auch die Materialität mit der späteren Ausführung übereinstimmen.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Baukörpergestaltung der Seniorenresidenz nicht um eine ungegliederte Gesamtfassadenansicht, wie sie bei gewerblich genutzten Gebäuden als funktionale Hülle vorzufinden ist. Der Baukörper nimmt jeweils auf die ihn umgebende Bebauung durch Vor- und Rücksprünge Bezug und hält einen angemessen Abstand zu den untergeordneten nördlichen Nebengebäuden des Lindenhofes. Dabei wird die historische Gebäudesubstanz nicht entwertet und keinerlei Lebensqualität entzogen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

Einwender Nr. 5

Lisa und Martin Günther
 Am Landsknecht 8
 40667 Meerbusch
 Schreiben vom 03.04.2004

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" stände 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-geschossigen 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

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
 Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Punkt 1:

Der Vorhabenträger verfügt aufgrund zahlreicher realisierter Projekte über die Erfahrung, dass die für die Verkehrsaufkommensermittlungen zugrunde gelegte Anlieferfrequenz von 2 Lkw pro Tag der Realität entspricht. Zu bedenken ist u. a., dass

- sich die Anlieferfahrten über die gesamte Woche verteilen
- nicht alle Anlieferverkehre täglich anfallen
- einige Anlieferverkehre (z. B. Post, Müllabfuhr) nicht ausschließlich und eigens für die Seniorenresidenz den Friedhofweg ansteuern.

Das *unter Maximalannahmen* ermittelte Verkehrsaufkommen, das durch die Einrichtung der Seniorenresidenz ausgelöst wird, führt zu der Aussage, dass in der Spitzenstunde (zwischen 15.00 und 19.00 Uhr) lediglich *ca. alle 2,5 Minuten 1 zusätzlicher Pkw* den Straßenquerschnitt des Friedhofweges nutzen wird. Das bedeutet auch, dass während der übrigen Zeiten des Tages das Zeitintervall (Zeitabstand zwischen 2 Fahrzeugbewegungen) deutlich ansteigt. Resultierend ist festzustellen, dass sich die Verkehrssituation des *Friedhofweges* gegenüber heute nicht entscheidend ändern wird, sieht man von den Vorteilen — insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radverkehr) — ab, die durch die geplante Querschnittsumgestaltung und Neuordnung der Verkehrsverhältnisse erreicht wird.

Der Vorhabensträger sieht die / den typische(n) zukünftige(n) Bewohner(in) aus dem unmittelbaren bis näheren Umfeld kommen. Der definierte Einzugsbereich kann praktischerweise keine starre Grenze sein. Jedoch ist davon auszugehen, dass mit zunehmender Entfernung erfahrungsgemäß die sogenannte Affinität (Anziehungskraft) der Einrichtung progressiv abnimmt und somit auch hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen vernachlässigbar gering ist.

Die Bearbeitungsweise der verkehrlichen Belange — wie in dem Gutachten

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

- 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 Gesamtenflächen vor, welche üblicherweise impliziert, dass auf den ebenerdigen Flächen, Erdgeschosse und Gärten, das tägliche Leben stattfindet und in den Obergeschossen die Schlafräume vorgehalten werden.
- c. 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.
- d. Eine Planung eines erweiterten Parkplatzes oder gar einer Zuwegung 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.

vorgenommen — entspricht sowohl qualitativ als auch quantitativ den dafür erforderlichen Maßstäben.

(Vergleiche auch Einwender Nr. 1.)

Punkt 2:

Den Erwerbenden der Flurstücke *Am Landsknecht* (unmittelbar an der Stadtbahntrasse) wurde Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eingeräumt. Hierbei wurden Bauten ohne Bauleitplanverfahren ermöglicht, die sich stärker der umgebenden Bebauung und Nutzungen anzupassen hatten.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 zu betrachtenden Flächen werden zwecks Gebietsabrundung einer Bauleitplanung unterworfen, um dadurch sowohl Fragen zu Art und Maß der Bebaubarkeit als auch zur Lösung der unmittelbaren Erschließung detaillierter zu klären. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB konnte für die geplante Seniorenresidenz aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nie in Aussicht gestellt werden. Das geplante Vorhaben erfordert aufgrund seiner speziellen Anforderungen ein Bauleitplanverfahren, um die stärkeren Veränderungen zu regeln und um eben die geplante Geschossigkeit zu ermöglichen.

Sicherlich wäre eine Bebauung mit 4 Einzelhäusern auf großen Grundstücken nach § 34 BauGB möglich, jedoch wurde ein solches Baugesuch nie gestellt.

Gerade mit dem Instrumentarium der *Bauleitplanung* ist es die Aufgabe, den höheren Anforderungen an die geplante besondere Bauart *Seniorenresidenz* Rechnung zu tragen. Einen rechtlichen Bestandschutz für die Nachbarschaft auf Unbebaubarkeit vorhandener, im Flächennutzungsplan dargestellter Wohnbauflächen gibt es nicht.

Der Stadt selbst stehen keine städtischen Alternativ-Grundstücksflächen für ein solches Vorhaben im Stadtteil Büderich zur Verfügung. Alternative Entwicklungsansätze (z. B. auf der „grünen Wiese“) sind nicht vorhanden und unter Beachtung notwendiger, hoher Investitionen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrsinfrastruktur

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

etc.) nicht in Planung. Deshalb unterstützt die Stadt, unter Beachtung der demographischen Entwicklung im Rhein-Kreis Neuss, die Ansiedlung einer privaten Seniorenresidenz. Bei der hierfür vom Investor gewählten privaten Grundstücksfläche handelt es sich um den Bereich „B 9“ nach dem vom Rat der Stadt Meerbusch im Juli 2004 verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept 2010.

Für das Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebaubarkeit definiert worden, die sich z. B. aus der Betrachtung des Umfeldes (i. d. R. im Radius von 100 m) ergibt. Im beschriebenen Umfeld ist eine 1 bis 3-geschossige Bebauung anzutreffen, die eine vorgesehene 2-Geschossigkeit rechtfertigt. Die vorliegende Planung lässt zwei Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss (Dachgeschoss) zu, d. h. ein *zweites Obergeschoss* ist nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen wird eine *zweite Ebene* im Dachgeschoss. Somit als auch mit den Festlegungen zu den maximal zulässigen Firsthöhen wird gesichert, dass sich die Neuplanung in das Umfeld einfügt. (Vergleiche auch Einwender Nr. 1.)

Die Anregung, bestimmte Raumnutzungen *innerhalb* einer Nutzungsart nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuschließen, ist eine unzulässige und auch unangemessene Einschränkung; ihr wird somit nicht gefolgt. Überdies würde das zu unververtretbaren Härten hinsichtlich der funktionalen Organisationsmöglichkeiten eines Gebäudes mit der Nutzungsart *Reines Wohnen (WR)* führen.

Im vorliegenden Rechtsplanentwurf sind jedoch Einschränkungen für die Nutzungsart *Reines Wohnen (WR)* nach § 3 BauNVO festgesetzt worden, die störende Einflüsse auf den angestrebten Gebietscharakter verhindern (z. B. keine Läden, keine öffentliche soziale Einrichtungen mit hohem Publikumsverkehrs etc.). Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sowohl innerhalb des Plangebietes als auch die vom Plangebiet ausgehenden Störeinflüsse minimiert sind.

Mit der eineindeutig festgesetzten Geometrie des Baufeldes wird gesichert, dass die östlichen Giebel des Neubaus zu den bestehenden Baukörpern *Am Landsknecht* Nr. 8 und 7 größtmögliche lichte Abstände (im Minimum

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

12,25 m) haben. Damit und bei gleichzeitiger Schrägstellung der Giebelflächen im Dachbereich wird gesichert, dass eine Verschattung auf den angrenzenden Grundstücken durch den Neubau minimal bleibt und somit maximale Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die angrenzenden Nachbarn aufrechterhalten wird.

Zusätzlicher Sichtschutz entsteht durch die zu erhaltende bis zu ca. 7 m hohe Gehölzhecke (einheimische Sträucher wie Hasel, Liguster, Holunder, Eibe) entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Die Erhaltung und Pflege dieser Hecke ist bereits im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen worden.

Es ist nicht geplant, öffentliche oder auch private Verkehrsflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze in die Tiefe (d. h. nach Osten hin) zu entwickeln. Jedoch ist festgesetzt, das sich in diesem Bereich befindliche Ortsrandgrün zu erhalten und durch geeignete gärtnerische Maßnahmen in seiner Gestaltwirkung zu verbessern.

Damit und dem im Gestaltungsplan zum Bebauungsplanentwurf definierten Ziel, eine hochwertige Gartenanlage zu schaffen, sind sowohl optische als gestalterische Verbesserungen zu erwarten, die sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf das angrenzende Umfeld positiv wirken werden. Der Charakteristik der Stadt Meerbusch „Wohnen im Grünen“ wird somit weitgehend entsprochen.

Einwender Nr. 6

Herr Backhaus aus der
Bürgerversammlung
vom 9. März 2004

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

Die Frage ist geprüft worden.

Alternativen zur Erschließung außer über den Friedhofweg sind nicht gegeben:

Eine mittelbare Erschließung über den an der Dorfstrasse gelegenen Denkmalplatz (Flurstück 66 bzw. 1099) ist aufgrund des besonderen Charakters als Platz zum Verweilen und Gedenken nur als fußläufige „ruhige“ Zuwegung möglich. Eine solche zusätzliche Zufahrt, zwischen den vorhandenen Straßen *Am Landsknecht* und *Friedhofweg* wäre darüber hinaus auch aus verkehrstechnischen Gründen nicht akzeptabel.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

(Vergleiche dazu auch Einwender / Träger öffentlicher Belange Nr. 7.)

Die Nutzung des Friedhofweges aus der Gegenrichtung (von Norden) durch Kfz-Fahrverkehr ist aufgrund seiner peripheren Anfahrtslage und eines gewollten Charakters als Fuß- und Radwegverbindung städtebaulich nicht erwünscht (ausgenommen zu Rettungszwecken). Dieser Teil des Friedhofweges soll in seiner bisherigen Funktion erhalten bleiben. Weitere Alternativen sind ohne substantielle Eingriffe und unangemessene Härten gegenüber den unmittelbar angrenzenden Nachbarn nicht erkennbar.

Einwender Nr. 7

Ein Bürger aus der
Bürgerversammlung
vom 9. März 2004

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Frage der Abstände zu den östlich angrenzenden Grundstücken als auch zur Geschossigkeit wurde in der Stellungnahme zum Einwender Nr. 5 ausführlich geantwortet. Ergänzend ist darzulegen, dass zur südwestlich verlaufenden Grundstücksgrenze des Flurstücks 1482 das geplante Baufeld ca. 12,25 m entfernt bleibt. Das ist mehr als das Zweifache der erforderlichen Abstandsfläche gemäß der geltenden Landesbauordnung (BauO NRW, § 6 (5)).

Einwender Nr. 8

Herr Backhaus aus der
Bürgerversammlung
vom 9. März 2004

Warum ist jetzt eine um ein Geschoss höhere Bebauung möglich?

Zu dieser Frage wurde in der Stellungnahme zum Einwender Nr. 5 ausführlich geantwortet.

Einwender Nr. 9

Frau Backhaus aus der
Bürgerversammlung
vom 9. März 2004

Besteht überhaupt Bedarf für diese Form des hochwertigen Wohnens?

Der Bedarf an dieser Wohnform ist gegeben.

Die aktuelle Analyse der Stadt zur Demographie insbesondere im Seniorenalter zeigt für Meerbusch-Büderich folgende Situation: In Meerbusch-Büderich lebten im Jahre 2003 4069 Bürger im Alter zwischen 60 und 65 Jahren. Bis zum Jahre 2015 wird sich der Anteil dieser

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	
		<p>Altersgruppe um 0,5% auf 4089 Senioren erhöhen. Anders stellt sich die Situation bei den über 75 jährigen Bürgern dar. Dieser Bevölkerungsanteil wird von 1734 Menschen im Jahr 2003 um mehr als 33% auf 2312 Personen im Jahre 2015 ansteigen. Hinsichtlich der stark ansteigenden Zahlen (sowohl Gesamtzahlen als auch die der über 75jährigen) ist der bestehende Deckungsgrad von 8,8% (zur Zeit) und 7,7% (in 2015) auch auf die zukünftige Entwicklung anzuwenden. Dieser Prozentsatz ergäbe bis zum Jahr 2015 einen beständig ansteigenden Bedarf von bis zu 204 Plätze (mit heutiger Quote) und bei der laut <i>Silbernen Plan</i> anzunehmenden Quote von 178 Plätzen. In Anbetracht der Umsetzungs- und Realisierungsdauer von Altenheimenrichtungen ist die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Plätzen im Stadtteil Büderich im öffentlichen Interesse als dringend geboten anzusehen. Weitere, vom Vorhabenträger beauftragte Analysen bestätigen diese Daten ebenfalls.</p>	
Einwender Nr. 10 Herr Jansen aus der Bürgerversammlung vom 9. März 2004	Wie wird sichergestellt, dass die öffentlichen Stellplätze nicht durch Gäste der Residenz fehlbelegt wird?	Die Frage wurde eingehend in der Stellungnahme zum Einwender Nr. 1 beantwortet.	
Einwender Nr. 11 Frau Hülsmann aus der Bürgerversammlung vom 9. März 2004	Die Bürgerin 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.	Die Fragen wurde eingehend in der Stellungnahme zum Einwender Nr. 2 beantwortet.	
Einwender Nr. 12 Ein Bürger aus der	Ein Bürger spricht den Denkmalplatz als alternativen Kfz-Erschließungszuweg zur Residenz an und fragt, ob dies eine prüfenswerte Alternative sei.	Die Frage wurde in der Stellungnahme zum Einwender Nr. 6 beantwortet. Der Denkmalplatz ist aufgrund seiner historischen Bedeutung und heutigen	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	
Bürgerversammlung vom 9. März 2004		Nutzung keine geeignete Alternative für die Kfz-Erschließung.	
Einwender Nr. 13 Zwei Bürger aus der Bürgerversammlung vom 9. März 2004	Wieviel Bruttogeschossfläche wird geschaffen? Warum ist dies heute möglich? Vor ca. 2 Jahren habe er an gleicher Stelle eine Planung mit weniger Fläche realisieren wollen, was von der Stadtverwaltung aber abgelehnt wurde.	Oberirdisch werden ca. 5200 m ² Bruttogeschossfläche geschaffen. (Vergleiche hierzu auch Einwender Nr. 5.)	
Einwender Nr. 14 Herr Lutum aus der Bürgerversammlung vom 9. März 2004	Der Bürger fragt, ob der Investor Sunrise alternative Standorte geprüft habe und warum der Standort am Friedhofweg für ihn so wichtig sei (Vorteile/Nachteile).	Die Frage wurde weitgehend unter Einwender Nr. 1 beantwortet. Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung. Wesentliche Standortkriterien (Professor Winfried Saup, Universität Augsburg) für eine zeitgemäße Seniorenresidenz sind: <ul style="list-style-type: none"> • Innerstädtischer, zentraler Wohnstandort; in kleineren Orten möglichst in der Nähe des Ortskerns (nahe Fußgängerzone, Kirche, Rathaus etc.); in größeren Städten möglichst in zentralen Stadtteillagen (mit Einkaufszentrum etc.) • kein Wohnstandort „im Grünen“, keine Ortsrandlagen. Solche sehr ruhig gelegenen Wohnlagen hatte man bis in die 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts immer wieder beim Neubau von Alteneinrichtungen präferiert; dieses Leitbild des Altenwohnheim-, Altenheim- und Altenpflegeheimbaus gilt aber heutzutage als überholt. • gute Erreichbarkeit und gute Anbindung an den öffentlichen und privaten Personennahverkehr. Dies ist nicht nur für die Bewohner selbst, sondern auch für Angehörige und Freunde — also für das bestehende Kontaktnetzwerk, das auch nach Wohnungswechsel aufrecht erhalten bleiben soll — wichtig. • In Fußgängerentfernung (500 m im Umkreis des Wohnstandortes) sollten Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Bäcker, Zeitungen etc.) und eine ‚gesunde‘ Infrastruktur für Dienstleistungen (Friseur, Bankfiliale, Gastronomie etc.) erreichbar sein. 	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	
		<ul style="list-style-type: none"> • Medizinische Infrastruktur in Fußgängerentfernung (z. B. Allgemeinarztpraxis, Apotheke). Ein Krankenhaus muss sich nicht in der unmittelbaren Umgebung befinden. • Wünschenswert sind rekreationsbezogene Möglichkeiten im fußläufigen Wohnumfeld (z. B. gefahrlos erreichbare Spazierwege, Parkbank zum Ausruhen, Friedhof, Schwimmbad etc.) • sicheres Wohngebiet (möglichst geringe Gefährdung der Älteren durch Straßenkriminalität und Vandalismus) • Wohngebäude sollte barrierefrei bzw. barrierearm erschlossen werden können (z. B. kein Wohnstandort an steilen Handlagen) <p>Die vorgenannten Standortkriterien werden zum übergroßen Teil an der vorgesehenen Örtlichkeit erfüllt. Daher und unter Abwägung aller Vor- und Nachteile ist der vorgesehene Standort für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage sehr gut geeignet.</p>	
Einwander Nr. 15 Ein Bürger aus der Bürgerversammlung vom 9. März 2004	Warum bietet Sunrise nicht Parkplätze in der Tiefgarage der Seniorenresidenz für die Gäste des Lindenhofs an?	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tiefgarage, die den notwendigen privaten Stellplatzbedarf der Seniorenresidenz mit abdeckt, ist für diesen Zweck konzipiert und dimensioniert. Aufgrund hoher Sicherheitsbedürfnisse der zukünftigen Bewohner der Seniorenresidenz und den daraus resultierenden Sicherheitsvorkehrungen sieht der Vorhabenträger eine Nutzung der privaten Tiefgarage durch die Öffentlichkeit (Fremdnutzung) nicht vor.	
Einwander Nr. 16 Ein Bürger aus der Bürgerversammlung vom 9. März 2004	Ein Bürger fragt, warum der Friedhofweg zur Residenz nicht stärker aufgeweitet wird, um noch mehr Stellplätze zu schaffen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung ist eingehend geprüft worden. Ein Aufweitung kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen: <ul style="list-style-type: none"> • Zur Sicherstellung von Rettungsmöglichkeiten im Gefahrenfall wird unmittelbar nördlich des <i>Lindenhofes</i> eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Auf dieser Zufahrt und der sich anschließenden Aufstellfläche ist nach den geltenden Vorschriften das Parken unzulässig. 	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

- Die öffentliche Stellplatzanzahl wurde vom Vorentwurf zum Bebauungsplanentwurf von 13 auf 14 erhöht. Gleichzeitig wurden 3 private Stellplätze zur Hauptzufahrt der Seniorenresidenz hin verschoben. Damit und unter Berücksichtigung der angestrebten hochwertigen Gartengestaltung vor der Hauptfassade der Residenz sind alle praktikablen Möglichkeiten ausgeschöpft worden.

Träger öffentlicher Belange

- | | | |
|---|---|---|
| <p>1.</p> <p>wbm Meerbusch
Hochstrasse 1
40670 Meerbusch
Schreiben vom 03.03.2004</p> | <p>Gegen den o.g. Vorhabensbezogenen Bebauungsplan bestehen von Seiten der wbm keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch in der B-Planbegründung 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.</p> <p>Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass die im Friedhofsweg befindliche Wasserhauptleitung sanierungsbedürftig ist und die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch beabsichtigen, vor Beginn der Baumaßnahme, diese Leitung zu erneuern.</p> <p>Wir bitten Sie diese Erneuerung in der detailgenauen Tiefbauplanung des Friedhofweges zu berücksichtigen.</p> <p>Die erforderlichen Standorte für die Löschwasserhydranten bitten wir ebenfalls vor Leitungserneuerung mit uns abzustimmen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in der Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 redaktionell geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> |
| <p>2.</p> <p>Rheinische Bahngesellschaft AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1</p> | <p>Zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.</p> <p>Das Plangebiet wird von der Rheinbahn z.Zt. mit den Stadtbahnlinien U70, U74, U76 und den Buslinie SB 51 und O38 mit der Haltestelle „Büderich, Landsknecht“ bedient.</p> <p>Des weiteren wird das Plangebiet mit den Buslinien SB 51 und 038 mit der</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p> <p>Das für die lärmtechnischen Berechnungen zugrunde gelegte Mengengerüst wurde der Rheinbahn AG durch die <i>Ingenieurgesellschaft bsp, Düsseldorf</i> mit Schreiben vom 11.03.2004 zur Verfügung gestellt.</p> |

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
40549 Düsseldorf Schreiben vom 05.03.2004	<p>Haltestelle „Brühler Weg“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 250 - 300 m. Zum Fahrplanwechsel Juni 2004 wird die Linie 038 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.</p>	Nach Auswertung der Daten wurde festgestellt, dass keine Änderungen der im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Werte hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich werden.	
3. Deutsche Telekom AG T-Com PF 10 07 09 44782 Bochum Schreiben vom 05.03.2004	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>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.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
4. Kath. Kirchengemeinde Hlg. Geist im Pfarrverband Büderich Karl-Arnold-Strasse 36 40667 Meerbusch Schreiben vom 16.03.2004	<p>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.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (Vergleiche auch Einwender / Träger öffentlicher Belange Nr. 7, <i>Kirchengemeinde St. Mauritius</i> .)	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
5. Staatliches Umweltamt Krefeld PF 10 21 61 47721 Krefeld Schreiben vom 16.03.2004	<p>Zum o.g. Planentwurf sind seitens des Staatlichen Umweltamtes Krefeld Anregungen (Bedenken) nicht vorzubringen.</p> <p>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.</p>	<p>Den Empfehlungen wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Lärmemissionen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) untersucht.</p> <p>Ebenso werden die Lärmmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung im weiteren Verfahren durch ein Ergänzungsgutachten dargestellt und präzisiert, das dem Staatlichen Umweltamt vorgelegt wird.</p>	
6. IHK Mittlerer Niederrhein PF 10 10 62 47710 Krefeld Schreiben vom 17.03.2004	<p>Mit Schreiben vom 28. Februar 2004 geben Sie uns Gelegenheit zur Stellungnahme in der vorbezeichneten Angelegenheit.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben als Aufwertung für den Wohnstandort Büderich und eine Bereicherung um einen weichen Standortfaktor.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Bedenken wird nachfolgend Stellung genommen.</p> <p>Die Belange der im Umfeld des <i>Friedhofweges</i> ansässigen Wirtschaftsbetriebe sind in den Planungen zur Seniorenresidenz ausdrücklich mit berücksichtigt worden.</p> <p>Zu den Bedenken hinsichtlich des Ausbaus des <i>Friedhofweges</i> vergleiche Einwander Nr. 1 bis Nr. 4.</p> <p>Um eine dauerhaften Belegung der geplanten 14 öffentlichen Stellplätze auszuschließen, ist eine zeitliche Beschränkung der Parkdauer in der Nachmittagszeit zwischen 15.00 und 19.00 Uhr vorgesehen. Das ist gleichzeitig die Zeit, in der für die Seniorenresidenz die höchste Besucherfrequenz erwartet wird.</p> <p>Gleichzeitig bedeutet dies, dass praktisch ab 18.00 Uhr keine Einschränkungen für die öffentlichen Stellplätze hinsichtlich Parkdauer gegeben sind und somit auch abendlichen <i>Langzeit</i>besuchern der Gasthöfe Parkmöglichkeiten zu Verfügung stehen.</p> <p>Die Anregung der Einrichtung einer Anliegerstrasse für den im Plangebiet befindlichen Teil des <i>Friedhofweges</i> wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Anliegerstrasse schließt nach gültigem Verkehrsrecht das Parken von</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
	<p>würde sich für die Wirtschaftsbetriebe 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 Parkieranlagen, 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 Anlieger 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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Nicht-Anliegern</i> innerhalb dieser aus. Rein formal betrachtet sind weder Besucher des <i>Lindenhofes</i> noch des <i>Gulasch</i> Besucher von Anliegern, da beide Einrichtungen ihre Adresse und Haupterschließung an der Dorfstraße haben.</p> <p>Somit steht die Einrichtung des <i>Friedhofweges</i> als Anliegerstraße bei gleichzeitiger Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen am <i>Friedhofweg</i> im Widerspruch mit dem Ziel, eben diese öffentlichen Stellplätze der / dem Besucher(in) von Anwohnern als auch von Einrichtungen des unmittelbaren Umfeldes zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Darüber hinaus wird erwartet, dass die Errichtung der Seniorenresidenz wirtschaftlich positive Auswirkungen auf die naheliegenden Wirtschaftsbetriebe hat (Synergieeffekt), da sowohl Bewohner und als auch deren Angehörige die Gastronomieangebote nutzen werden.</p>	
<p>7. Kath. Kirchengemeinde St. Mauritius Meerbusch-Büderich Dorfstrasse 1 40667 Meerbusch Schreiben vom 19.03.2004</p>	<p>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:</p> <p>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</p>	<p>Der Anregung zur Verlegung des Fußweges wird gefolgt.</p> <p>Im Gestaltungsplan zum Bebauungsplanentwurf ist der geplante Durchgang auf die westliche Seite zum <i>Lindenhof</i> hin verlegt worden. Die Anbindung an den vorhandenen Fußweg befindet sich somit zwischen der östlichen Grenze des <i>Lindenhofes</i> und westlich des historischen <i>Kirchturmes</i> gänzlich auf dem städtischen Flurstück 1099.</p> <p>Der Anregung zur Herstellung der geplanten Öffnung in der Mauer nach Beendigung der Hochbauarbeiten wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine Detailzeichnung der Maueröffnung erarbeitet, mit der Unteren Denkmalpflege abgestimmt und dem Ausschuss für</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

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, Fronleichnamprozession 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.

Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften in einer seiner nächsten Sitzungen vorgestellt.

Es wird vorgeschlagen, die Herstellung der Öffnung in der Zeitabfolge so zu organisieren, dass mit Eröffnung der Seniorenresidenz das Fußwegesystem auf dem eigenen Grundstück realisiert ist und die Herstellung der Öffnung als letzter Schritt der Gesamtmaßnahme durchgeführt wird.

Die Nutzung des vorhandenen Weges bleibt weiterhin ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten. Dabei wird die gesamte Wegeführung als auch die Baumstellung für Neupflanzungen auf dem Grundstück der Seniorenresidenz so vorgenommen, dass eine direkte Sichtachse zur Terrasse der Seniorenresidenz vermieden wird, um den Sichtschutzcharakter der Gartenanlage und den ruhigen Charakter des Weges als *Fußweg* zu gewährleisten.

Die qualitativen und gestalterischen Parameter der Maueröffnung als auch die zeitliche Abfolge werden im Durchführungsvertrag geregelt.

8.

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

1. Gesundheitsfürsorge:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
Rhein-Kreis Neuss Der Landrat Kreishaus Neuss Oberstrasse 91 41460 Neuss Schreiben vom 26.03.2004	<p><u>Gesundheitsfürsorge:</u></p> <p>Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Errichtung einer Seniorenresidenz in Meerbusch - Büderich, wenn an der lärm exponierten Giebelfassade Süd (Fassade 1) keine ruhebedürftigen Räume, Schlafräume, angeordnet werden.</p> <p>Den geplanten Einbau mechanischer Be- und Entlüftungssysteme an dieser Fassadenseite hält das Kreisgesundheitsamt für ungeeignet.</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Der Planbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten des Rhein-Kreis Neuss.</p> <p>Gegen die Errichtung eines Seniorenheimes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn das häusliche Abwasser in den städtischen Kanal eingeleitet wird.</p> <p>Gemäß Planung soll das Niederschlagswasser der Dachflächen in Mulden versickern und andere zu befestigende Flächen in durchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sind wegen vg. Auffüllungen nicht zulässig. Das Niederschlagswasser dieser Flächen kann in eine</p>	<p>Die südliche Giebelfassade ist nicht derart lärmexponiert, dass ruhebedürftige Räumlichkeiten dort <i>nicht</i> angeordnet werden können. Der im Schallschutzgutachten vom 24.07.2003 der <i>Ingenieurgesellschaft bsp, Düsseldorf</i> ermittelte maximale Beurteilungspegel an der relevanten Fassade für den maßgebenden Zeitraum (Nachtzeit) beträgt $L_r \leq 49$ dB(A) und liegt damit um 4 dB(A) über dem Beurteilungspegel für ungestörten Schlaf bei teilweise geöffneten Fenstern (Kippstellung) gemäß DIN 18005.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieses speziellen Sachverhaltes wird die betroffene Fassade mit schallgedämmten Fenster- oder Fassadenlüftungselementen zur Be- und Entlüftung ausgestattet, die bei <i>automatischem</i> Betrieb eine ausreichend raumhygienische Situation im Hinblick auf die DIN 1946 auch zur <i>Nachtzeit</i> schaffen. Durch den automatischen Betrieb ist sichergestellt, dass auch Menschen mit eingeschränkten motorischen Fähigkeiten ausreichend raumhygienische Bedingungen vorfinden.</p> <p>Gesichert ist diese Maßnahme durch die entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Weiterhin ist vorgesehen, die betroffenen Räumlichkeiten auch mittelbar (d. h. über die Flure) an das Be- und Entlüftungssystem der Flurbereiche anzuschließen.</p> <p>2. Wasserwirtschaft: Abwasser: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, das häusliche Abwasser in den bestehenden städtischen Kanal im <i>Friedhofweg</i> einzuleiten. Mit Datum vom 23.06.2004 wurde durch den Vorhabenträger bei den Wirtschaftsbetrieben Meerbusch der Antrag auf Herstellung eines Schmutzwasserhausanschlusses gestellt. Dieser soll an den städtischen Kanal im <i>Friedhofweg</i> erfolgen.</p> <p>Niederschlagswasser: Den Anregungen wird gefolgt.</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Altlasten- und Bodenschutz:</u></p> <p>Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Altlasten:</p> <p><u>Hinweis auf einen Altstandort:</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich der bekannte Altstandort Me-388,00.</p> <p><u>Weitere Hinweise:</u></p> <p>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.</p> <p>Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Bruchertseifer, Tel. 601-6821, unverzüglich zu informieren.</p> <p>Auffälligkeiten können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen 	<p>Die geforderten ergänzenden Rammkernsondierungen im Bereich der zur Versickerung vorgesehenen Fläche wurde am 09.02.2004 durch das Ingenieurbüro <i>bqs consult, Duisburg</i> sachgemäß durchgeführt.</p> <p>Die gewählten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung basieren hierbei auf den Versickerungsuntersuchungen des Ingenieurbüros <i>bqs consult, Duisburg</i> vom Februar 2004 sowie auf dem Versickerungskonzept des Büros <i>Ellen Förster Julia Mach Landschaftsarchitekten, Düsseldorf</i> vom April 2004.</p> <p>Die Regenwasserversickerung erfolgt demnach als dreigeteiltes System:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Dachflächenwässer des nordöstlichen Baufeldbereichs werden in einer naturnah und landschaftstypisch gestalteten Mulde (Länge ca. 32 m, Breite ca. 2,5 m) im nordöstlichen Teil des Plangebietes versickert. Es wurde festgestellt, dass die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Durch Altlasten belasteter Boden wurde nicht festgestellt. • Die Dachflächenwässer des südwestlichen Baufeldbereichs werden in einem geschlossenen Rohr-Rigolen-System im südwestlichen Teil des Plangebietes versickert. • Schwach belastetes Niederschlagswasser (Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr — Vorfahrt sowie private Stellplätze) versickern großflächig über die belebte Bodenzone (nach „Wasserrundbrief 3“ NRW). Befestigte Flächen (Wege, Terrassen, befestigte Freiflächen- und Sitzplätze) entwässern in angrenzende Vegetationsflächen. <p>Belasteter Untergrund unterhalb vorgenannter Anlagen als auch unterhalb wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen (z.B. Schotterrasen) wird vollständig entfernt und durch grundwasserneutrales Bodenmaterial ersetzt.</p> <p>Die Regenwasserversickerung ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Die Hinweise zur Rampenentwässerung werden zur Kenntnis genommen und bei Realisierung des Vorhabens umgesetzt. Das anfallende Regenwasser im Bereich der Tiefgaragenrampe wird dem städtischen Kanal zuge-</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

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.

führt.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Hinweis zu Baugrundrisiken aufgenommen. Die Ausbildung des Untergeschosses als sogenannte weiße Wanne ist vorgesehen.

3. Altlasten und Bodenschutz:

Altlasten:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Bodenschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Entwurfskonzept für die Freiraumgestaltung basiert auf Gestaltungsmitteln, die zum Ziel haben, die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dadurch und durch die Gestaltung einer hochwertigen Gartenanlage wird dem Gedanken des ressourcenschonenden Bauen entsprochen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
<p>9.</p> <p>Rheinisches Amt für Denkmalpflege Postfach 21 40 50250 Pulheim Schreiben vom 30.03.2004</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Dominanz des neuen Baukörpers wird der Bedeutung der beiden Baudenkmäler nicht gerecht. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird daher Folgendes angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Mit der Einordnung des Baukörpers der Seniorenresidenz in die vorhandene Siedlungsstruktur werden sehr wohl die vorgefundenen städtebaulichen Bezüge des unmittelbaren Umfeldes berücksichtigt. Das betrifft sowohl die Beziehung des Hochbaukörpers zur Umgebungsbebauung durch die Aufnahme vorhandener städtebaulicher Raumkanten als auch die Einbindung in das landschaftliche Umfeld sowie die Respektierung der landschaftsprägenden Elemente (gewachsener Baumbestand und Ortsrandgrün).</p> <p>Der Baukörper der Seniorenresidenz versteht sich jedoch auch als ergänzendes <i>neues</i> städtebauliches Element in einem differenzierten, über einen langen Zeitraum gewachsenen urbanen Gefüge. Somit trägt er entsprechend zu einer lebendigen Gestaltung und attraktiven Erweiterung des ursprünglichen Siedlungskernes von Büderich bei und rundet den Siedlungsbereich mit einer sinnvollen Nutzung nach Norden hin ab.</p> <p>Der neue Baukörper erfährt eine differenzierte Binnengliederung, wobei sich die typische Fassadenkantenlänge im Bereich zwischen 14 und 20 m bewegt, einem Maß, das zwischen freistehenden Einfamilienhäusern (9 bis 16 m) und dem historischen Vierkantgehöft Lindenhof (25 bis 39 m) vermittelt. Die Gestaltung sowohl der Fassaden als auch des Daches orientiert sich an ortstypischen und prägenden Elementen des Umfeldes. Durch die Anwendung des Gestaltungsmittels <i>Grundtyp und Variation</i> wird sowohl Differenziertheit als aber auch Homogenität geschaffen. Gleichwohl wirkt die Planung mit <i>einem differenzierten</i>, aber kompakten Baukörper einer denkbaren Bebauung aus mehreren Baukörpern (z. B. Villen) und einer sich daraus ergebenden umfassenden Parzellierung der dann jeweils eng gefassten Grundstücksflächen mit deren verschiedensten Zufahrten und Garagen, die dann aufgrund ihrer funktionellen Eigenart eher <i>heterogen</i> sein dürfte, entgegen.</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

Ecktürme zu verzichten. Es sollte keinerlei inhaltlicher Bezug zu dem benachbarten Kirchturm hergestellt werden.



Abb. 2: Schrägaufnahme, Aufnahmedatum nicht bekannt.

Die Raumkante des Neubaukörpers entlang des Friedhofweges wurde sichtbar zurückgestellt, springt zusätzlich in der Mittelzone bewusst zurück, um eine städtebauliche Konkurrenzsituation zum *Lindenhof* zu vermeiden. Bei Betrachtung der historischen Entwicklung ist auch auf das kompakte, größere Gebäudevolumen der hier an diesem Standort vormals befindlichen Reithalle hinzuweisen (vgl. Abb. 1 und 2).



Abb. 1: Luftbild, ca. 1985.

Um die Dominanz des historischen *Kirchturmes* der alten Büdericher Pfarrkirche allseitig zu wahren, hält die südliche Giebelfassade des Neubaukörpers einen angemessenen Abstand (ca. 25 m) zum Kirchturm. Bewusst sind in den dem Kirchturm nächstgelegenen Dachflächen keine Öffnungen vorgesehen. Die bestehende, ca. 4 m hohe Hecke sowie die dort auf städtischem Besitz stehende Mauer zwischen Kirchplatz und südlicher Plange-

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

bietsgrenze determinieren zugleich eine vorhandene und weiterhin gewollte städtebauliche Zäsur.

1. Eine weitere Reduzierung der Grundfläche ist aufgrund der funktionellen Anforderungen nicht realisierbar. Jedoch sind durch ein ausgewogenes Maß an Grundflächendifferenziertheit (Baufeldgliederung) sehr wohl die städtebaulich prägenden Aspekte und Eigenarten berücksichtigt worden. Durch die Ausbildung einer vorwiegend verglasten Mittelzone wird der Gesamtkörper zusätzlich aufgelöst.
2. Das Dachgeschoss berücksichtigt sowohl in seiner Geometrie als auch Höhe die Referenz des vorderen Teils des Vierkantgehöfts *Lindenhof*. Dabei bleibt das Pegelniveau / Firsthöhe Neubau ca. 15 cm unter dem des vorderen Teiles des *Lindhofs*. Ebenfalls bleibt das absolute Maß der Wandhöhe des Neubaus ca. 25 cm hinter dem des vorderen Teiles des Lindenhofs zurück. Die Gauben sind in Größe, Lage und Gestaltung so gewählt, dass sie Dachflächen gliedern, jedoch nicht dominieren. Durch die Anordnung der Gauben innerhalb größerer zusammenhängender undurchbrochener Dachflächen entsteht gestalterische Spannung und Ausgewogenheit.
3. Die beiden „Ecktürme“ verstehen sich als gliedernde integrale Elemente, die den Gesamtbaukörper an entscheidenden Punkten gestalterisch akzentuieren und dezent städtebaulichen Raum markieren. Aufgrund ihrer nur unwesentlich exponierten Lage innerhalb der Grundrissfigur sind sie sehr wohl als Kontrastelement, jedoch nicht als sich verselbständigender Turmkörper lesbar. Inhaltliche Bezüge zum historischen Kirchturm sind aufgrund der räumlichen Distanz, der definitiven Größenunterschiede als auch der Integration in den Gesamtbaukörper nicht erkennbar.

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

Flughafen
GmbH Düsseldorf

Der Anregung zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wird nicht gefolgt.

Ende 2002 lebten in Meerbusch ca. 55.000 Einwohner. Hierbei stellten im

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
Flughafenstrasse 120 40474 Düsseldorf Schreiben vom 30.03.2004	<p>Wir erheben</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>gegen den Inhalt der Entwürfe mit folgender Begründung:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in der verlängerten Achse des An- bzw. Abflugsektors unseres Flughafens. Bekanntermaßen führt bereits geringfügiger Fluglärm zu erheblichen Beschwerden seitens der betroffenen Bevölkerung. Im Hinblick darauf schreibt das Gesetz um 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 konnte.</p> <p>Um keine neuen Betroffenen zu schaffen und den gesetzlichen Vorschriften zum Schutz vor Fluglärm zu entsprechen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Umsetzung des Vorhabens zu unterlassen.</p>	<p>gesamten Zeitraum von 1992 bis 2002 die bis unter 46jährigen die vorherrschende Altersgruppe. Im Jahre 2002 waren es ca. 36 %. An zweiter Stelle fand sich die Gruppe der 46- bis unter 60jährigen mit ca. 18,5 % im Jahre 2002. Am auffälligsten ist jedoch, dass die älteren Jahrgänge ab 60 bis unter 80 am Ende dieses Zeitraumes bereits mit ca. 26 % vertreten waren. Dies zeigt deutlich, dass die Meerbuscher Bevölkerung überaltert ist; insbesondere durch die unterdurchschnittlichen Werte der nachwachsenden Altersgruppen im Vergleich mit den Gemeinden und Städten des Rhein-Kreises Neuss und dem Land NRW. Die Bewohner der Stadt Meerbusch sind im Schnitt älter, wobei die älteren Jahrgänge ab 65 aufwärts Spitzenwerte erreichen.</p> <p>In den vergangenen drei Jahren ist der Anteil der Einwohner, die 60 Jahre und älter sind, jeweils um 1 % angestiegen. Inzwischen ist jeder vierte Meerbuscher über 60 Jahre alt. Die derzeitige Bevölkerungsstruktur mit den unterdurchschnittlichen Werten bei den "Nachwachsenden" und einem stagnierenden Wanderungszuwachs wird weiter zu einer überdurchschnittlichen Alterung beitragen. Es ist zu erwarten, dass im Jahre 2015 bereits jeder dritte Einwohner in Meerbusch über 60 Jahre alt ist.</p> <p>Aus den genannten Zahlen folgt, dass vor allem der größte Stadtteil Meerbuschs — trotz seiner überwiegenden Lage im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf — als Standort für die Errichtung von Wohnungen für Senioren besondere Berücksichtigung finden muss. Die Stadt Meerbusch unterstützt hierbei die Eigeninitiative der Privatwirtschaft. Eine reine Deckung der zukünftig erforderlichen Maßnahmen für Senioren durch die öffentlich geförderten Träger ist unter Berücksichtigung der angespannten finanziellen Lage von Bund, Land und Gemeinden ungewiss. Hierbei ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um ein vom Land NRW gefördertes klassisches Altenheim handelt. Die Seniorenresidenz wird freigewerblich errichtet, so dass die entstehenden Plätze nicht auf die Bedarfsdeckungsquote in Meerbusch angerechnet werden.</p> <p>Die Seniorenresidenz wird freigewerblich errichtet und betrieben. Hinsichtlich Kostenerstattungen gilt stets das <i>Verhältnis Bewohner zum Sozialhilfeträger</i>. Die Seniorenresidenz (Sunrise) ist von diesem Verhältnis nicht</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

betroffen. § 91 (2) Sozialgesetzbuch (SGB) XI, regelt, dass weitergehende Kostenerstattungen — über den gesetzlich festgelegten Rahmen hinaus — durch einen Sozialhilfeträger unzulässig sind.

Gleiches gilt sinngemäß für Leistungen des hauseigenen ambulanten Pflegedienstes innerhalb eines *Altenwohn*heimes. Auch hier wird zugunsten des § 91 SGB XI auf eine Vergütungsvereinbarung mit dem Kostenträger verzichtet.

Ggf. noch erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen des Planverfahrens mit dem Sozialdezernat der Stadt Meerbusch erfolgen.

Im Sinne einer sozialen Integration gilt es, für diesen großen und künftig weiterhin wachsenden Bevölkerungsanteil im Stadtteil Büderich das gewohnte soziale Umfeld — mit der Entscheidung für Altenwohnen — zu sichern und zu erhalten. Ein Wegzug aus dem gewohnten Umfeld würde bei vielen der hier stark verwurzelten älteren Mitmenschen zu einer Vereinsamung führen und damit physische und psychische Schäden hervorrufen. Hierbei ist zu beachten, dass es vielen älteren Menschen mit zunehmenden Alter sehr schwer fällt, neue soziale Bindungen in fremder Umgebung zu knüpfen.

Die Entscheidung für den Standort am Friedhofweg wurde vom Vorhabenträger nicht ohne Wissen der Belastungen durch den Fluglärm getroffen. Jedoch begründen die ebenfalls nicht zu vernachlässigenden Standortfaktoren, die sehr gute Nähe zum Ortsmittelpunkt mit seinen öffentlichen und privaten Dienstleistungsbereichen, seiner Lage unmittelbar an der Grenze zur freien Landschaft, die im Hinblick auf die Erholung als besonders geeignet anzusehen ist und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV innerhalb Meerbuschs aber auch in die Nachbarstädte, die Standortentscheidung. Anderweitige auf dem freien Markt angebotene Grundstücke für die geplante Seniorenresidenz außerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf schieden wegen anderer Konfliktlagen (Grundstücksgröße, Außenbereich etc) oder Bindungen (Landschaftsschutzgebiete) aus. Hierbei ist zu beachten, dass der Großteil Meerbusch-Büderichs in der Schutzzone 2 nach § 2 FluLärmG und der historische Sied-

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

lungskern vollständig in der Lärmschutzzone B nach LEP liegt.
 Mi dem Grundstück am Friedhofweg kann ein ausreichend großes Grundstück, das innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen liegt, aktiviert werden.

Ergänzend ist zu beachten, dass das Plangebiet laut Gebietsentwicklungsplan 99 (GEP 99) im Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Ebenso wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche dargestellt.

Die notwendige Ausnahmegenehmigung nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm für die Realisierung des Vorhabens wurde zwischenzeitlich — nach Zusammenstellung der hierfür notwendigen Unterlagen — erteilt.
 Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 — Seniorenresidenz Sunrise — der Stadt Meerbusch wurde am 18. Juli 2005 im Sinne des § 5 (1) Satz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) durch die Bezirksregierung Düsseldorf zugestimmt.
 (Siehe hierzu Schreiben der Bezirksregierung vom 18.07.2005, Einwender / Träger öffentlicher Belange Nr. 11.)

Selbstverständlich sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen worden. So wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A, Ziffer 7 zum Bebauungsplan Festsetzungen über Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz getroffen. Auf die höheren Anforderungen nach der Schallschutzverordnung zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974 für Außenbauteile innerhalb der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf wurde explizit hingewiesen (siehe textliche Festsetzungen unter Punkt B, Ziffer 1 — Fluglärm —). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

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

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

gewährleistet.

Nach Abwägung aller Belange lässt sich feststellen, dass die Lage für eine Seniorenresidenz am Friedhofweg trotz der Fluglärmbeeinträchtigungen als ein sehr günstiger städtebaulicher Standort im Stadtteil Büderich anzusehen ist.

Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

11. Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Schreiben vom 02.06.2004

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.

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.

Mit Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.07.2005 wurde dem Vorhaben zugestimmt. Die Begründung der Bezirksregierung wird nachfolgend wiedergegeben.

Die Stadt Meerbusch schließt sich den Ausführungen an:

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 FluglärmSchG vorrangig darauf zielen, keine neuen Betroffenheiten durch Fluglärm in der Lärmschutzzone II des Flughafens zu schaffen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

Im Ergebnis meiner Prüfung lehne ich aus luftrechtlicher Sicht eine Zustimmung zu dem vorhabenbezogenen 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 Fluglärmsgesetzes direkte Anwendung, wonach solche Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Für mich ist eine Begründung einer Ausnahme gemäß der Ausnahmeregelung des § 5 Fluglärmsgesetz 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

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.

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. vorhabenbezogenen 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

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Einwender Nr. Anschrift Datum	Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

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 $L_{\max} = 51$ dB(A) und nachts mit $L_{\max} = 45$ 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 Fluglärmsgesetzes als auch des LEP „Schutz vor Fluglärm“. Dieser Sachverhalt lässt nur eine Ablehnung zu.

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.

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 Einwanderpotenzial 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

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Meerbusch-Büderich, Friedhofweg/Lindenhof Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
<i>Einwender Nr.</i> <i>Anschrift Datum</i>	<i>Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

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.

Am 17.08.2005 hat die Flughafen Düsseldorf GmbH *Widerspruch* gegen die Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.07.2005 bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingelegt.

Am 26.08.2005 wurde der Widerspruch der Flughafen Düsseldorf GmbH durch die Bezirksregierung mittels *Widerspruchsbescheid* zurückgewiesen.

Im November 2005 hat die Flughafen Düsseldorf GmbH Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf gegen die Bezirksregierung Düsseldorf eingereicht.

Der Ausgang des Rechtsstreites zwischen der Flughafen Düsseldorf GmbH und der Bezirksregierung Düsseldorf ist abzuwarten.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 15. Januar 2004 beschlossen, zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Versammlung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen. Eine Bürgerversammlung fand am 9. März 2004 statt. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 lag in der Zeit vom 10. März 2004 bis einschließlich 19. März 2004 im Bereich Planung öffentlich aus.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind in der vorstehenden Tabelle aufgeführt, dort im Detail behandelt und als Anlage in Kopie beigefügt.

Die in der Bürgerversammlung (vgl. Protokoll zur Bürgerversammlung/Anlage) geäußerten Anregungen werden dabei ergänzend in der vorstehenden Tabelle aufgegriffen.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28. Februar 2004 beteiligt. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben ohne Einwendungen vorzubringen, sind beiliegender Liste zu entnehmen.

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

Die Offenlage ist erst zu beschließen bzw. durchzuführen, wenn der Entwurf des Durchführungsvertrages – nach Zustimmung des Ausschusses – von beiden Vertragspartnern paraphiert ist.

Für die Weiterführung des Verfahrens ist zudem das Urteil zur anhängenden Klage der Flughafen Düsseldorf GmbH gegen die Erteilung der Ausnahmeregelung durch die Bezirksregierung Düsseldorf abzuwarten.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter