

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

Beratungsvorlage

zu TOP **6.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 17. Januar 2006

103. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Niederlörick

- 6.1 Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) und (4) BauGB**
- 6.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**
- 6.3 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**
- 6.4 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

6.1 Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) und (4) BauGB

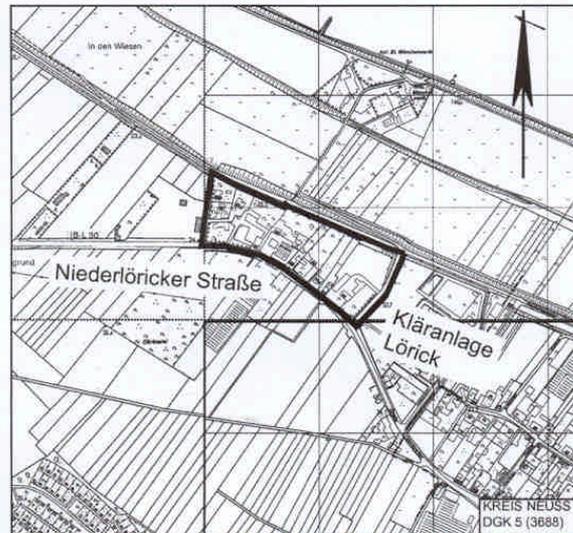
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt,
folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch vom 27. August 1997
(BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung die Änderung
seines Aufstellungsbeschlusses zur 103. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-
Büderich, Niederlörick.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung wird nunmehr begrenzt im

- Norden durch den südlichen Fuß des vorhandenen Rheindeiches
- Osten durch die westliche Grenze der Kleinkläranlage
- Süden die nördliche Begrenzung der L 30 / Niederlöricker Straße
- Westen durch die westlichen Grenzen der Hausgrundstücke Niederlöricker Straße 52c, 52, 52b

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit Wirksamkeit dieses Änderungsplanes werden die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes unwirksam.

6.2 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 vorgebrachten Einwendungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Karl Höller Anlage 1 Schreiben vom 15.07.2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

zu a)

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan -FNP- stellt dieses Gebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Diese Ausweisung basiert auf der bei Aufstellung des FNP überwiegender Nutzung von Landwirtschaft und Gartenbaubetrieben. Diese frühere Entwicklung ist rückläufig. Es besteht in diesem Bereich kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mehr, wie dies auch eine Aussage der Landwirtschaftskammer Rheinland bestätigt. Die Nutzung auf dem Betriebsgelände ist wegen Erreichung der Altersgrenze durch den Eigentümer eingestellt. Ein Betriebsnachfolger steht nicht zur Verfügung.

Der Charakter des jetzt noch als MD dargestellten Gebietes hat sich grundsätzlich geändert. Daher ist es beabsichtigt, den FNP sowohl an die derzeitigen Verhältnisse anzupassen als auch die künftige Entwicklung in dieser Richtung festzulegen. Einer bereits heute bestehenden und auch künftigen Entwicklung zu einem Wohnbaugebiet können – im Sinne des auch gesetzlich gebotenen sparsamen Umgangs mit Boden (bei einer Besiedelung) – nicht die heute dort anzutreffenden Maße der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt werden.

Dementsprechend werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) angewendet. Bei einem MD würde dies eine Grundflächenzahl von 0,6 zulassen; der Wohngebiets-Bebauungsplan beschränkt sich auf eine Grundflächenzahl von 0,4 fest.

Entsprechend dem o. g. neuen Planungsziel können die damaligen Festsetzungen eines Baustufen- und Bauzonenplan der früheren Gemeinde Buderich aus 1960 nicht Maßstab für die künftige bauliche Entwicklung sein.

zu b)

Es ist richtig, dass auf einer Grenzlänge von ca. 70 m der Rheindeich eine Achse des Landschaftsschutzgebietes „Rheinauen“ darstellt. Eine Veränderung tritt zwischen dem jetzigen und künftigen Zustand auf diesem Grundstück in jedem Fall ein. Es wird jedoch in Frage gestellt, ob vom Deich aus eine verfallene gärtnerische Hofanlage einen höheren visuellen Wert für Spaziergänger und Radfahrer darstellt als eine Neubebauung mit ansprechend gestalteten Hausgärten.

Es wird festgestellt, dass das angrenzende Landschaftsschutzgebiet durch die FNP-Änderung oder den Bebauungsplan weder räumlich tangiert noch visuell in Mitleidenschaft gezogen wird. Letzteres ist allein auf Grund des Vorhandenseins des Deiches, der eine „unüberwindbare“ (wenngleich im Niederrheinischen landschaftstypische) optische Zäsur darstellt, zu verneinen.

Zu den Bauformen, insbesondere den Dächern, ist anzumerken, dass grundsätzlich jedes II-geschossige Gebäude mit einer Dachneigung ab ca. 30° einen III-geschossigen Eindruck hervorrufen kann, wenn der Dachraum ausgebaut ist und genutzt wird. Solche Gebäude sind auch in Niederlörick anzutreffen. Aber auch hier gilt, dass der Bestand nicht zwingender Maßstab für eine künftige Entwicklung sein muss. Die vorgesehene Planung nimmt durchaus Rücksicht auf den Bestand. Die bauliche Verdichtung ist städtebaulich nicht deshalb unverträglich, weil sie in diesem Gebiet neu ist.

Seit Jahren wurden in Niederlörick weder Dachformen noch Dachmaterialien oder –farben vorgeschrieben. In wie weit dies in weit zurückliegenden Zeiträumen der Fall gewesen sein mag kann mit vertretbarem Aufwand nicht mehr festgestellt werden. Allerdings wurden und werden in individuellen Bauberatungen auf Wunsch Empfehlungen abgegeben. Zu den in Niederlörick vorherrschenden Satteldächern ist festzuhalten, dass diese sowohl trauf- als auch giebelständig der Straße zugeordnet sind. Der Niederlöricker Straße zugeordnete Giebel von Häusern mit Pultdächern bilden zwar eine bislang nicht vorkommende Ansicht, werden jedoch – da die Gebäude ortsübliche Höhen wahren – nicht als störend wahrgenommen.

zu c)

Denkmalgeschützte Gebäude oder denkmalgeschützte sonstige bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weder das Rheinische Amt für Denkmalpflege noch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege haben als Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die Vorentwürfe der 103. FNP-Änderung oder des Bebauungsplanes Nr. 283 erhoben.

Auch die Stadt hat nicht die Absicht bekundet – und dies wäre im laufenden Planverfahren möglich gewesen – die hier angesprochenen Gebäude durch Eintragung in die Denkmalliste zu schützen.

Der äußere Zustand der Gebäude mag für den Betrachter einen positiven Eindruck hinterlassen. Das Wohnhaus selbst ist für heutige Verhältnisse nur mit erheblichen Aufwendungen in eine angepasste Wohnform zu versetzen. Konstruktive Nachweise der Dach- und Deckenkonstruktionen (Belastungen) sind nicht zu führen. Das an der Niederlöricker Straße stehende frühere Stallgebäude ist in einem derart schlechten baulichen Zustand, dass sich jegliche Investition als wirtschaftlich nicht tragbar darstellt.

Der angesprochene Zugang zwischen den Flurstücken 54 (Eisheuer) und 122 (Niesen) bleibt als solcher erhalten. Dieser Zugang ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Die Stadt Düsseldorf ist als Eigentümer berechtigt, den nördlich dieser beiden Flurstücke befindlichen Kanal über diesen Zugang für entsprechende Wartungsarbeiten zu betreten. Durch den Wegfall des Hofgebäudes auf dem Flurstück 54 kann allerdings der Gassencharakter mit seiner räumlichen Enge nicht erhalten werden.

Unbekannt ist, ob in absehbarer Zeit die auf dem Flurstück 122 liegende, nicht mehr als solche betriebene landwirtschaftliche Hofstelle einer anderen Nutzung zugeführt wird. Mit einem Umbau der bestehenden Gebäude würde sich ohnehin das heutige Erscheinungsbild dieser früheren Hofanlage grundsätzlich verändern. Die rechtliche Möglichkeit hierzu ist unter Beachtung der besonderen gesetzlichen Bestimmungen (§ 35 BauGB) gegeben.

Es ist richtig und für die Nachwelt verpflichtend, Städte und Siedlungen zu erhalten, wie dies auch durch das Denkmalschutzgesetz NRW definiert wird. Volkskundliche Bedeutung muss, wenn möglich, erhalten bleiben. In diesem Falle ist jedoch die Substanz der angesprochenen Gebäude nicht in der Lage, bestehende Funktionen des Wohnens und Arbeitens zu übernehmen.

2. Volker Rahm Anlage 2 Schreiben vom 11. August 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die beabsichtigte Veränderung des Flächennutzungsplanes werden für die Hofstelle keine gesonderten Maßnahmen getroffen. Innerhalb des FNP-Bereiches ist die Wohnbebauung bereits bis an die Erschließungsstraße, die östlich des Grundstücks Rahm heranführt, vorhanden. Die Wohnhäuser Niederlöricker Str. 52, 52a, 52b, 52c sind vor dem Bau der landwirtschaftlichen Hofstelle Rahm errichtet worden. Auf sie muss jegliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht nehmen.

Die Übernahme des Betriebsgrundstücks Rahm in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche widerspricht dem 2004 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept und wird daher abgelehnt. Zudem ist keine landesplanerische Zustimmung für eine derartige Erweiterung einer Baufläche zu erwarten. Es bleibt daher bei der Begrenzung des Wohnbaufläche auf das bisherige Dorfgebiet.

3. Klaus Rommerskirchen Anlage 3 Schreiben vom 17.10.2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange dieses Grundstückseigentümer in keiner Form tangiert.

4. Matthias Niesen u. Marion Möckel Anlage 4 Schreiben vom 17.10.2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

[Die Landwirtschaftskammer NRW bestätigt mit Schreiben vom 1. September 2005, dass sich im Geltungsbereich der 103. FNP-Änderung keine aktiver landwirtschaftlicher Hof mehr befindet.](#)

6.3 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 -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:

1. Landwirtschaftskammer Rheinland Anlage 5 Schreiben vom 01.09.2005

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Nach Überprüfung ist festgestellt, dass die Wohnbebauung auf den östlich angrenzenden Grundstücken 52, 52a, 52b, 52c vor Bau des Bio-Hofbetriebes errichtet wurde. Somit besteht ein Abwehrensanspruch dieser vorhandenen Bebauung gegen diesen Betrieb und nicht umgekehrt.

2. Wehrbereichsverwaltung West Anlage 6 Schreiben vom 2. September 2005

Der Anregung wird gefolgt.

Die Wehrbereichsverwaltung wird über die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB unterrichtet.

3. Industrie- und Handelskammer Anlage 7 Schreiben vom 22. September 2005

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

zu 1.

Es handelt sich bei den Unterlagen um Vorentwürfe, die noch keine so detaillierten Aussagen treffen, insbesondere nicht auf FNP-Ebene.

zu 2.

Der Erläuterungsbericht zum Entwurf wird ausführliche Begründungen beinhalten.

zu 3.

Die FNP-Änderung steht einer späteren Gesamtkonzeption nicht im Wege.

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

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Niederlörick einschließlich des Erläuterungsberichtes gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung wird begrenzt im

- Norden durch den südlichen Fuß des vorhandenen Rheindeiches
- Osten durch die westliche Grenze der Kleinkläranlage
- Süden die nördliche Begrenzung der L 30 / Niederlöricker Straße
- Westen durch die westlichen Grenzen der Hausgrundstücke Niederlöricker Straße 52c, 52, 52b und ist in vorstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.

Mit Wirksamkeit dieses Änderungsplanes werden die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes unwirksam.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 9. Juni 2005 beschlossen, zum Vorentwurf der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) durchzuführen. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 6. Juli 2005 bis einschließlich 20. Juli 2005 im Bereich Planung öffentlich aus.

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Einwendungen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25. August 2005 durch den vom Antragsteller beauftragten Planer beteiligt. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, ohne Einwendungen vorzubringen, sind beiliegender Liste (Anlage I) zu entnehmen. Es wurden die als Anlagen in Kopie beigefügten Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden. Um das Verfahren fortführen zu können ist außerdem der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erforderlich.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu 6.1: