

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

Beratungsvorlage

zu TOP 7.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 17. Januar 2006

Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick

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

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

Beschlussvorschlag:

7.1 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
vorgebrachten Einwendungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
gegenseinander 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 Büderich 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 erheblichsten 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. Hans-Josef Dietz Anlagen 2a u. 2b Schreiben vom 27.07.2005/04.10.2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur über das Hausgrundstück Niederlöricker Straße Nr. 58 (Flurstück 54). Die Verwertbarkeit der angrenzenden Grundstücke hinter der jetzigen Bebauungsgrenze sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Eine zukünftige Entwicklung der angrenzenden Bereiche durch weitere Bebauungspläne ist eventuell zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Eine solche Entwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

3. Wilfried Sprajc Anlage 3 Schreiben vom 02.08.05

Die mit vorgenanntem Schreiben gemachten Einwendungen wurden nicht begründet, so dass eine Entgegnung nicht möglich ist.

4. Heinz & Marga Pullen Anlagen 4a u. 4b Schreiben vom 1.8.05/10.10.05

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Anreger wohnen in Korschbroich. Aus der Einspruchsbegründung ist nicht erkennbar, wo die Eheleute Pullen Eigentum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzen.

Durch die vorgesehene 103. FNP-Änderung wird eine Gesamtkonzeption in so fern erstellt, als das Planungsziel einer Wohnbebauung verfolgt wird. Derzeit besteht keine Absicht, einen konkreten städtebaulichen Vorschlag für den gesamten Bereich Niederlörick zu entwickeln. Eine zukünftige Entwicklung der angrenzenden Bereiche durch weitere Bebauungspläne ist eventuell zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Sie wird durch den jetzigen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

7.2 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 und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Rhein-Kreis Neuss Anlage 6 Schreiben vom 19.09.2005

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

zu a)

Landschaftspflege

In dem zwischenzeitlich vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan ist der vorhandene Baumbestand aufgenommen. Entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

zu b)

Gefahrenabwehr

Der Deichverband „Neue Deichschau Heerdt“ wird bzw. ist im Verfahren bereits beteiligt.

zu c)

Gesundheitsfürsorge

Eine Stellungnahme zur Geruchssituation ausgehend von der Kläranlage Lörick wird vom Kreis Neuss – Gesundheitsfürsorge - angefordert und später vorgelegt. Ein zwischenzeitlich vorliegendes Lärmschutzgutachten gibt Aussagen zu Lärmimmissionen durch den Flughafen, der Landstraße (L 30) und dem Wasserverkehr ab. Die Aussagen werden im Bebauungsplan festsetzen.

zu d)

Wasserwirtschaft

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 54 verläuft ein Mischwasserkanal DN 1400. Dieser Kanal steht im Eigentum der Stadt Düsseldorf.

In einem Gestattungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem zeitigen Eigentümer des Flurstücks 54 (Eisheuer) ist unter anderem festgesetzt: An dem Zuleitungssammler werden auf dem Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 15, Flurstück 54, 2 Stutzen für die Anlage eines Abzweiges für die Hausanschlussleitungen vorgesehen. Am 26. Oktober 2005 hat ein Gespräch beim Tiefbauamt der Stadt Düsseldorf unter Beteiligung eines Vertreters der Stadt Meerbusch (Tiefbauamt) stattgefunden. In diesem Gespräch ist von den Vertretern der Stadt Düsseldorf zum Ausdruck gebracht, dass in diesen Mischwasserkanal eingeleitet werden darf.

- Das Schmutzwasser der geplanten Wohnhäuser.
- Das Oberflächenwasser der Straßen- und Wege.
- Das Oberflächenwasser aller künftigen Wohnhaus- und Garagendächer.

zu e)

Bodenschutz

Die ergänzenden Informationen werden beachtet und ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.

zu f)

Abfallwirtschaft

Der Rhein-Kreis Neuss wird im Genehmigungsverfahren zu den bevorstehenden Gebäudeabbrüchen beteiligt.

2. Staatl. Umweltamt Krefeld Immissionsschutz Anlage 7 Schreiben vom 16.09.2005

Der Anregung wird gefolgt.

Die Auflagen dieser Behörde werden umgesetzt durch Zustellung von Unterlagen für den Immissionsschutz und dem Bebauungsplan im Zuge der künftigen Offenlage.

3. Staatl. Umweltamt Krefeld Wasser- u. Abfallwirtschaft Anlage 8 Schreiben vom 16.09.2005

Der Anregung wird gefolgt.

Die Auflagen der Wasserwirtschaft werden eingehalten.

4. Landwirtschaftskammer Rheinland Anlage 9 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 Abwehranspruch dieser vorhandenen Bebauung gegen diesen Betrieb und nicht.

5. Neue Deichschau Heerdt Anlage 10 Schreiben vom 12.09.2005

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden beachtet und in den Bebauungsplan übernommen.

6. Deutsche Telekom AG Anlage 11 Schreiben vom 23. September 2005

Den Anregungen wird gefolgt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Die Eintragung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Deutschen Telekom AG im Grundbuch wird zum späteren Zeitpunkt veranlasst. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen wird das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen usw. beachtet.

Die Telekom wird vor Ausbaus der künftigen Wohnstraßen rechtzeitig informiert.

7. Wehrbereichsverwaltung West Anlage 12 Schreiben vom 2. September 2005

Der Anregung wird gefolgt.

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

8. Landesbetrieb Straßenbau NRW Anlage 13 Schreiben vom 07.09.2005

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 1.

Die Auflagen für die Aufweitung eines Linksabbiegers südlich der L 30 werden beachtet. Die entsprechende Ausführungsplanung wird dem Landesbetrieb Straßenbau rechtzeitig zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Die – aufgeweitete – Landesstraße wird in den Bebauungsplanbereich mit aufgenommen.

Vertragspartner des Landesbetriebs NRW ist zunächst die Stadt Meerbusch. Die Straßenausbaukosten werden von der Stadt Meerbusch an den Investor übertragen.

zu 2.

Das Sichtdreieck wird im Bebauungsplan eingetragen.

zu 3.

Ein Lärmschutzgutachten ist in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird mit öffentlich ausgelegt und dem Landesbetrieb zur Verfügung gestellt.

zu 4.

Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Kompensationsflächen für dieses Baugebiet erforderlich werden.

zu 5.

Ein Antrag auf Sondernutzung der Privatstraße in die L 30 wird rechtzeitig dem Landesbetrieb Straßenbau NRW gestellt. Die Straße wird im Bebauungsplan als Privatstraße ausgewiesen.

9. Rheinische Bahngesellschaft AG Anlage 14 Schreiben vom 16.09.2005

Der Anregung wird in so fern gefolgt, als die Anlegung einer zusätzlichen Bushaltestelle in Höhe des Plangebietes geprüft wird.

10. Industrie- und Handelskammer Anlage 15 Schreiben vom 22. September 2005

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

zu 1.

Es handelt sich bei den Unterlagen um Vorentwürfe, die noch keine detaillierten Aussagen treffen. Die TÖB sind mit Schreiben vom 25. August 2005 gebeten ihre Stellungnahme bis zum 16. September 2005 abzugeben. Eine dreiwöchige Frist mag knapp erscheinen. Die Offenlage wird entsprechend § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

zu 2.

Die Industrie- und Handelskammer wird beteiligt nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Aussagekräftige Entwurfsunterlagen werden der IHK in Verbindung mit der Offenlage zugeleitet.

zu 3.

Eine Anregung eines Mitgliedsunternehmens durch Planung einer Einzelmaßnahme ist bisher nicht eingegangen. Der Bebauungsplan steht einer späteren Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches nicht im Wege.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 9. Juni 2005 beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) durchzuführen. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 283 lag in der Zeit vom 6. Juli 2005 bis einschließlich 20. Juli 2005 im Bereich Planung öffentlich aus.

Es wurden die als Anlagen in Kopie beigelegten 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 5) 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. Auf Grundlage dieser Entscheidungen wird der Rechtsplanentwurf durch den vom Antragsteller beauftragten Planer erarbeitet werden.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter