STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften**
am 19. Juni 2006

Tagesordnung Seite

Anwesenheit 2

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG 3

1.0 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße/Gereonstraße
1.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB
1.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 3
2.0 Haus Meer
2.1 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer
2.1.1 Zustimmung zum Gestaltungsplan
2.1.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
2.2 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer 8
3.0 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 8
4.0 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Beschluss zur Umstellung auf das Aufstellungsverfahren nach BauGB 2004 8
5.0 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 in Meerbusch-Büderich, Haus Meer;
5.1 Beschluss zur Umstellung auf das Aufhebungsverfahren nach BauGB 2004
5.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 8
6.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse 8
7.0 Termin der nächsten Sitzung 8
8.0 Verschiedenes 8

Anwesenheit

Sitzungsort: Städt. Maria-Montessori-Gesamtschule, Meerbusch-Büderich, Mediothek, Weissenberger Weg 8-12

Beginn der Sitzung: 16.15 Uhr
Ende der Sitzung: 17.10 Uhr

Anwesend
sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Lienenkämper

von der CDU-Fraktion:
Ratsfrauen Homuth-Kenklies, Kox, Schoppe,
Ratsherren Damblon, Hoppe, Jürgens, Wartchow, Wehrspohn,
sachkundiger Bürger Stocks,

von der SPD-Fraktion:
Ratsfrau Niederdellmann-Siemes,
Ratsherren Neuhausen, Schoenauer,

von der FDP-Fraktion:
Ratsfrau Wellhausen,
Ratsherr Rettig,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":
Ratsherren Peters, Ruyter,

von der Verwaltung:
Bürgermeister Spindler
Erster Beigeordneter Nowack,
Herr Gineberg, PGSt,
Herr Unger, FBL 4,
Herren Gatzlik, Hansen, Hüchtebrock, Kirsten, Lutum,
Herr Trapp, FBL 5

Gäste:
Frau Böke, Landschaftsplaner Tucek + Böke; Frau Jeromin, baucon; Frau Sprey, LEG;
Herr Prof. Fürst, Fürst architects zu TOP 2.0

Es fehlen:
./.

Schriftführer
Herr Hansen

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Ratsfrau Wellhausen den Antrag, die Tagesordnungspunkte zu Haus Meer abzusetzen. Wesentliche Grundsätze des Werkstattverfahrens seien nicht eingehalten. Die umfangreiche Stellungnahme der Verwaltung zur gemeinsamen Anfrage der Ratsfraktionen von FDP und Bündnis 90 / Die Grünen müsse zunächst in den Fraktionen beraten, einzelne Punkte aufgeklärt und dann im Ausschuss diskutiert werden, bevor es zu Beschlüssen komme.
Ratsherr Peters schließt sich dem Antrag an.
Ratsherr Damblon möchte sich mit seiner Fraktion kurz beraten.
Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung für zehn Minuten.

Auf Vorschlag des Vorsitzenden werden die Tagesordnungspunkte 2.0 bis 5.0 ohne weitere Diskussion einvernehmlich abgesetzt. Für die letzte Ferienwoche wird eine Gesprächsrunde aus den Sprechern der Fraktionen und der Verwaltung einberufen, um alle dann vorliegenden Informationen auszutauschen und einen gleichen Wissensstand herzustellen. In der nächsten Ausschusssitzung am 24. August 2006 solle dann über die Beschlussvorschläge entschieden werden.

1.0 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße/Gereonstraße
1.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB
1.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschluss:

1.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB

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

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße / Gereonstraße hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 13 (2) Baugesetzbuch in der zur Zeit geltenden Fassung vom 18. April 2006 bis einschließlich 18. Mai 2006 öffentlich ausgelegen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

Einwender 1, Dückersstr. 7 Schreiben vom 15. Mai 2006 (Eingangsdatum)

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Begründung:
Der Einwender sieht die Gartenflächen des Plangebietes und der Umgebung als Ausgleichsflächen für die Bebauung des ehemaligen Fronhofs an und sagt aus, dass die vom Bebauungsplan intendierte Nachverdichtung durch eine überdimensionale Baumaßnahme das vitale grüne Stadtbild schädige und zum Charakter einer Großstadtsiedlung führe.
Jede neue Baumaßnahme führt zur Inanspruchnahme von Freiraum. Nachverdichtung verhindert die Inanspruchnahme bislang unbeanspruchter Flächen „auf der grünen Wiese“ und nimmt dafür Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches in Anspruch. Genau dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es ist nicht erkennbar, dass durch die 3. vereinfachte Änderung ein überdimensionaler oder „monströser“ Baukörper oder der Charakter einer großstädtischen, hoch verdichteten Siedlung entsteht. Grundsätzlich wäre heute an der Nordseite des Plangebietes durch Anbau an den bestehenden Baukörper eine weit größere Versiegelung möglich. Zudem wird erst durch die 3. vereinfachte Änderung eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die bauliche Entwicklung wird auf diese Weise wirkungsvoll gelenkt und begrenzt. Die angeregte Begrenzung auf 1 – 1,5 Geschosse ist somit nicht sinnvoll, da die

Höhenentwicklung bereits durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe planerisch gelenkt wird. Insbesondere kann diese Anregung nicht nachvollzogen werden, da der Anreger auf seinem eigenen, unmittelbar benachbarten Grundstück ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss errichtet hat, das die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten ausschöpft. Somit passt sich das geplante Vorhaben ein, da der Nachbar selbst den baulichen Rahmen vorgibt.
Der Einwender fordert eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt. Im Rahmen der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht zwingend erforderlich, da hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine Vergrößerung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt. Dennoch wird diesem Aspekt eine hohe Bedeutung zugemessen. Insbesondere wegen der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen (trotz unveränderter Grund- und Geschossflächenzahl) und zum Zweck der Sicherstellung einer Begrünung des Gebietes wurde deshalb im Aufstellungsverfahren eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und daraus resultierende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Aspekt ist somit über die rechtlichen Notwendigkeiten hinaus berücksichtigt worden.
Der Einwender verweist auf das heutige Erscheinungsbild der Dückersstraße. Die heutige Bebauung des nördlichen Plangebietes wirkt nicht organisch, sondern bildet einen Fremdkörper im städtebaulichen Bild. Deshalb soll – wie in der Begründung dargelegt – ein Vorspringen eines neuen Baukörpers nur noch in engen Grenzen möglich sein. Es entsteht auf diese Weise, auch mit Bezug zur heutigen Situation, ein homogeneres städtebauliches Erscheinungsbild der Siedlung. Dies entspricht den planerischen Intentionen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ein Vorspringen der Gebäude nicht vorsah. Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass eine schlechtere Einsehbarkeit der Straße die Verkehrssicherheit für Kinder verbessern soll. Gerade dadurch steigt das Unfallrisiko. Zwar ist es im Sinne der Verkehrssicherheit von Vorteil, wenn das Tempo gedrosselt wird, jedoch sinnvollerweise durch Maßnahmen, die die Einsehbarkeit der Verkehrsfläche erhalten. Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenraum sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.
Die Aussagen zu der zusätzlichen Versiegelung, die durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 möglich werden soll, sind nicht nachvollziehbar. Die Anregung berücksichtigt nicht, dass die Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und die Festsetzung bezüglich der Anrechnung von Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl bereits in der heutigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 49 enthalten ist. Solche Überschreitungen sind in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich vorgesehen, die Änderung bleibt innerhalb der dortigen Dichtewerte. Verändert werden die überbaubaren Grundstücksflächen, und die Zulässigkeit von Tiefgaragen wird auf Teile des Plangebietes beschränkt. Zu Grunde zu legen ist nicht die heutige Bestandssituation, sondern die heute bereits zulässige bauliche Nutzung. Die Ausweitung des nördlichen und die Neufestsetzung des südlichen Baufensters (bei unveränderter Grundflächenzahl) ist planerisches Ziel im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung, die auch der Lage des Baugrundstücks an zwei Erschließungsstraßen Rechnung trägt. Auch die optimalere Ausnutzung der Erschließungsfunktion bereits vorhandener Straßen trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Eine massive Veränderung des städtebaulichen Konzepts ist nicht erkennbar.
Die Anregung stellt die Begründung hinsichtlich der Zulässigkeit einer Überschreitung der südlichen Baugrenzen durch Balkone oder Loggien in Frage und unterstellt, hier würde eine vermeintlich umweltbewusste Argumentation benutzt, um die maximale Ausnutzung des Baugrundstücks zu rechtfertigen. Die Unterstellung wird nicht begründet. Sinn dieser Festsetzung ist, wie in der Begründung dargelegt, die Anpassung an die allgemeinen Anforderungen moderner Wohnformen, die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und die bessere passive Ausnutzung der Sonnenenergie.
Der Einwender regt die Erarbeitung eines Lärm- und Lichtgutachtens wegen der Tiefgarage an. Ein Lärm- und Lichtgutachten wegen der Tiefgarage ist nicht erforderlich. Hierzu wird ausgeführt: „Der VGH BW hat sich in dem B. v. 20.7.95 (- 3 S 3538/94 -, BRS 57 Nr. 167) ausführlich (...) damit zu befassen gehabt, ob und inwieweit in einem allgemeinen Wohngebiet Lärmbeeinträchtigungen durch nächtlichen Kfz-Verkehr der Bewohnerin eines Wohngebäudes (...) noch zumutbar sind. Diese wendete sich vor allem gegen Emissionen, die von der genehmigten, ihrem Wohngrundstück gegenüberliegenden Garagenzufahrt der Tiefgarage ausgehen. Der Senat hat sich bei

seinen Überlegungen (...) eingehen mit den Lärmrichtwerten der verschiedenen diesbezüglichen Regelwerke TA Lärm, VDI-Richtlinie 2058 u. der DIN 18005 (...) auch unter Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums, auseinander gesetzt. Er kommt zu dem (...) Ergebnis: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen." - Der Kfz-Verkehr ist als eine lästige Beigabe, jedoch nicht als unzumutbare Belästigung i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 2, in Wohngebieten als Ausdruck unserer allseits gewollten Mobilität hinzunehmen (...). - Der Senat kommt mit Recht zu der Auffassung, dass das Spitzenpegelkriterium „im vorliegenden Fall" nicht herangezogen werden kann. Diesseits möchte ergänzt werden: in Fällen des dargelegten Sachverhalts in Wohngebieten unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 2 grundsätzlich nicht. Nach diesseitiger Ansicht sind für die Beurteilung ferner weder die TA Lärm noch die VDI-Richtlinie 2058 (...) und auch nicht die DIN 18005 (lediglich für die städtebaulichen Planung vorgesehen) einschlägig." (Quelle: Fickert, Fieseler: Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften – 9., teilw. neubearb. und erw. Aufl., § 4 Rn 4, Stuttgart, Berlin, Köln, 1998). Auch Lichtreflektionen fahrender Fahrzeuge der Anwohner in einem Wohngebiet, sofern sie in diesem Fall überhaupt entstehen bzw. zu Störungen führen können, stellen eine übliche, hinzunehmende Nutzung und keine unzumutbare Belästigung dar.

Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke hinsichtlich der Versickerungssituation sind nicht zu befürchten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz –LWG– ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Fall hat die erstmalige Bebauung vor diesem Stichtag stattgefunden, so dass Versickerungs- oder Einleitungspflichten gemäß § 51a LWG – ebenso wenig wie für die Nachbarbebauung – nicht bestehen. Dennoch enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Wegen und Terrassenflächen, um die Versiegelung zu reduzieren und somit ein gewisses Maß an Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Durch die weitgehende Begrünung der Tiefgaragen wird der Abfluss des Niederschlagswassers verringert. Die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Dückersstraße und der Gereonstraße gesichert. Der Bauherr hat die Entwässerung zu gewährleisten und in diesem Rahmen auch dafür Sorge zu tragen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung der Tiefgarage unterliegt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Hierbei ist sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen, wie die Verschmutzung des Grundwassers, erfolgen. Über eine Baugrunduntersuchung werden diese Aspekte zusätzlich betrachtet. Zu möglichen Gefährdungen während der Bauphase ist § 14 Landesbauordnung –BauO NRW– einschlägig: „Baustellen sind so einzurichten, (...) und Gefahren und vermeidbare Belästigungen nicht entstehen." Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Der Anreger spricht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch das Bauen an. Die Errichtung der Tiefgarage unterliegt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Hierbei ist sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen, wie die Verschmutzung des Grundwassers, erfolgen. Zu möglichen Gefährdungen während der Bauphase wird nochmals auf § 14 BauO NRW verwiesen.

Der Anreger befürchtet die Barrierewirkung für die Grundwasserfließrichtung, eine Verschlechterung der Versickerungssituation auf den Nachbargrundstücken und eine dramatische Veränderung des Klimatops durch den Bau der Tiefgarage. Die Errichtung baulicher Anlagen ist Inhalt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Über eine Baugrunduntersuchung werden die Aspekte des Grundwassers zusätzlich betrachtet. Diese Untersuchung wird zur Zeit erarbeitet. Wie die bestehende Bebauung der näheren Umgebung zeigt, ergeben sich Konflikte hieraus nicht. Erreicht die Sohle der Tiefgarage das Grundwasser, was nach ersten Aussagen des beauftragten Gutachters nicht zutrifft, sind besondere Vorkehrungen von Seiten der Bauausführung zu treffen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Begrünung der Tiefgarage und die wasserdurchlässige Gestaltung entsteht eine gewisse Pufferwirkung beim Abfluss des Niederschlagswassers. Darüber hinaus ist die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser, wie auch die Entsorgung von Schmutzwasser, durch den jeweiligen Grundstückeigentümer sicherzustellen. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke ist hierbei, ohne Zustimmung der Nachbarn, grundsätzlich nicht zulässig. Die Einhaltung solcher Belange sind ggf. ordnungsrechtlich durchzusetzen. Hier sei auf § 27 NachbG verwiesen: „§ 27 Niederschlagswasser. (1) Bauliche Anlagen sind so einzurichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt." Der Inhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt.

Ein Verschattungsgutachten ist nicht erforderlich. Zu berücksichtigen ist, dass im Bereich des nördlichen Baufensters bereits heute eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Erst durch die 3. vereinfachte Änderung wird die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt. Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden hat keine Auswirkungen auf die Verschattungssituation. In diesem Bereich tritt also durch die Planänderung eine Verbesserung für die Nachbarschaft gegenüber einer heute theoretisch möglichen Bebauung ein. Das südliche Baufenster ist mehr als 30 m von der östlich benachbarten Bebauung, mehr als 70 m von der westlich benachbarten Bebauung und mehr als 30 m von bestehenden Gebäuden auf den nördlichen Nachbargrundstücken entfernt. Bei einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 10 m sind hier keine unzumutbaren Auswirkungen durch Schattenwurf zu befürchten. Die gesunden Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke bleiben gewahrt.
Insgesamt ist weder ein Grund für einen Verlust der Wohn- und Lebensqualität, noch eine Bevorzugung des Grundstückseigentümers im Planbereich der 3. vereinfachten Änderung erkennbar. Der Planung liegen – wie hier und in der Begründung dargelegt – keine monetären, sondern ausschließlich städtebauliche Erwägungen zu Grunde.

Einwender 2 Schreiben vom 10. Mai 2006

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Begründung:
Die Anregerin befürchtet die massive Verringerung klimawirksamer Grünflächen und eine massive Verdichtung. Jede neue Baumaßnahme führt zur Inanspruchnahme von Freiraum. Nachverdichtung verhindert die Inanspruchnahme bislang unbeanspruchter Flächen „auf der grünen Wiese“ und nimmt dafür Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches in Anspruch. Genau dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Grundsätzlich wäre heute an der Nordseite des Plangebietes durch Anbau an den bestehenden Baukörper eine weit größere Versiegelung möglich. Durch die Begrünung der Tiefgarage bleibt ein hoher Grünanteil erhalten. Verbessernde Wirkungen hat ebenso die Anpflanzung von fünf hochkronigen Laubbäumen, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Somit trägt der Bebauungsplan diesem Aspekt Rechnung.
Die Anregung berücksichtigt nicht, dass die Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und die Festsetzung bezüglich der Anrechnung von Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl bereits in der heutigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 49 enthalten ist. Solche Überschreitungen sind in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich vorgesehen, die Änderung bleibt innerhalb der dortigen Dichtewerte. Verändert werden die überbaubaren Grundstücksflächen, und die Zulässigkeit von Tiefgaragen wird auf Teile des Plangebietes beschränkt. Zu Grunde zu legen ist nicht die heutige Bestandssituation, sondern die heute bereits zulässige bauliche Nutzung. Die Ausweitung des nördlichen und die Neufestsetzung des südlichen Baufensters (bei unveränderter Grundflächenzahl) ist planerisches Ziel im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung, die auch der Lage des Baugrundstücks an zwei Erschließungsstraßen Rechnung trägt. Auch die bessere Ausnutzung der Erschließungsfunktion bereits vorhandener Straßen trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.
Die Anregerin spricht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch das Bauen an. Die Errichtung der Tiefgarage unterliegt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Hierbei ist sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen, wie die Verschmutzung des Grundwassers, erfolgen. Zu möglichen Gefährdungen während der Bauphase ist § 14 Landesbauordnung –BauO NRW– einschlägig: „Baustellen sind so einzurichten, (....) und Gefahren und vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.“ Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans.
Die Anregerin befürchtet die Barrierewirkung für die Grundwasserfließrichtung, eine Verschlechterung der Versickerungssituation auf den Nachbargrundstücken und eine dramatische Veränderung des Klimatops durch den Bau der Tiefgarage. Die Errichtung baulicher Anlagen ist Inhalt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Über eine Baugrunduntersuchung werden die Aspekte des Grundwassers zusätzlich betrachtet. Diese Untersuchung wird zur Zeit erarbeitet. Wie die bestehende Bebauung der näheren Umgebung zeigt, ergeben sich Konflikte hieraus nicht. Erreicht die Sohle der Tiefgarage das Grundwasser, was nach ersten Aussagen des beauftragten Gutachters nicht zutrifft, sind besondere Vorkehrungen von Seiten der Bauausführung zu treffen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Begrünung der Tiefgarage und die wasserdurchlässige Gestaltung entsteht eine gewisse Pufferwirkung beim Abfluss des Niederschlagswassers. Darüber hinaus ist die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser, wie auch die Entsorgung von Schmutzwasser, durch den jeweiligen Grundstückeigentümer sicherzustellen. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke ist hierbei, ohne Zustimmung der Nachbarn, grundsätzlich nicht zulässig. Die Einhaltung solcher Belange sind ggf. ordnungsrechtlich durchzusetzen. Hier sei auf § 27 NachbG verwiesen: „§ 27 Nieder-

schlagswasser. (1) Bauliche Anlagen sind so einzurichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt.“ Der Inhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt.
Die Anregerin spricht mögliche nachbarliche Probleme zwischen dem Kindergarten und geplanten Altenwohnungen an. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Wohnungen zu, unter die auch Altenwohnungen fallen. Kindergärten und Altenwohnungen sind grundsätzlich zulässige Nutzungen innerhalb von Wohngebieten. Der „Lärm“ durch spielende Kinder ist hierbei in Wohngebieten allgemein hinzunehmen und von den Nachbarn zu akzeptieren. Die räumliche Freihaltung von Kindergartengrundstücken oder die Separierung von Altenwohnungen und -anlagen ist nicht Ziel der Stadt.
Es wird angeregt, auch auf anderen Grundstücken in Bezug auf Art und Dichte der Bebauung „die gleichen Rechte einzuräumen“. Hierzu ist anzumerken, dass hinsichtlich der Höhe der Bebauung durch die 3. vereinfachte Änderung ausschließlich einschränkende Festsetzungen in der 3. vereinfachten Änderung enthalten sind. Ob auch außerhalb des Plangebietes der 3. vereinfachten Änderung zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden können, kann in diesem Verfahren nicht geklärt werden, da sich die Festsetzungen ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich der Änderung beziehen können. Dies würde ein weiteres Änderungsverfahren erfordern.

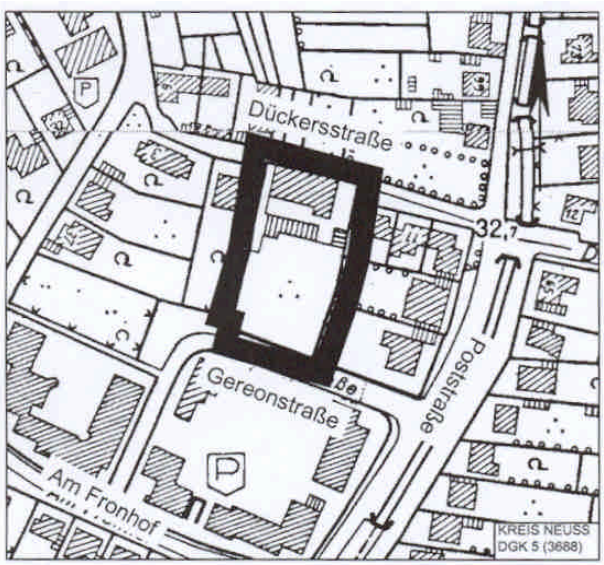
Abstimmungsergebnis zu 1.1: 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

1.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße / Gereonstraße als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV.NRW. S. 498).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 153 der Flur 21 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen, wobei sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 30. Mai 2006 beschlossene Abwägung zu eigen macht.
Diese Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 30. Mai 2006 vor.

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

Sprecher im Rat zu TOP 1.2:: Ratsherr Lienenkämper

Nach kurzer Aussprache fasst der Ausschuss die obigen Beschlüsse.

2.0 Haus Meer
2.1 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer
2.1.1 Zustimmung zum Gestaltungsplan
2.1.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
2.2 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer
2.2.1 Zustimmung zum Vorentwurf
2.2.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

abgesetzt

3.0 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

abgesetzt

4.0 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Beschluss zur Umstellung auf das Aufstellungsverfahren nach BauGB 2004

abgesetzt

5.0 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 in Meerbusch-Büderich, Haus Meer;
5.1 Beschluss zur Umstellung auf das Aufhebungsverfahren nach BauGB 2004
5.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

abgesetzt

6.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Es erfolgt keine Berichterstattung.

7.0 Termin der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung findet laut Langzeitplan am 24. August 2006 statt.

8.0 Verschiedenes

keine Beschlussfassung

Meerbusch, den 20.06.2006

Lienenkämper
Ausschussvorsitzender

Hansen
Schriftführer