

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 14. November 2006

93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg und Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg

- 5.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 5.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**
- 5.3 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

5.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Vorentwurf der 93. Flächennutzungsplanänderung, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg, hat gem. § 3 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 14. März 2006 bis einschließlich 22. März 2006 zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vorgebrachten Einwendungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt (siehe nachstehende Tabelle; Einwender Nr. 1 und Nr. 2) zu entscheiden:

5.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden 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 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt (siehe nachstehende Tabelle) zu entscheiden:

STADT MEERBUSCH	93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäss § 4 (1) BauGB		
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

Einwender Nr. 1



Schreiben vom
15. 09.2005

erfreulicherweise hat sich bekanntlich die Attraktivität des [REDACTED] herumgesprochen, so daß wir mit dem Vermietungszustand außerordentlich zufrieden sind.

Dies hat andererseits zur Folge, daß die Parkplatz-Situation ausgesprochen angespannt ist, und wir Ihnen anbieten möchten, ein bis dato unbenutztes Grundstück für den Ausbau von zusätzlichen Parkplätzen frei zu machen.

Ich möchte daher vorschlagen, daß wir uns am besten mit dem technischen Beigeordneten und dem Wirtschaftsförderer einmal an Ort und Stelle treffen sollten, um die Situation zu erörtern, da bislang planungsrechtliche Schritte ein Ausbau dieses Streifens entgegengestanden haben.

Ich würde mich sehr freuen, wieder von Ihnen zu hören und verbleibe bis dahin

Dem Antrag wurde durch die Aufnahme des Flurstückes Nr. 235 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Rechnung getragen.

Der Anregung zur Ausweisung ergänzender privater Stellplätze wird jedoch nicht gefolgt.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 17. Januar 2006 dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg zugestimmt. Gleichzeitig wurde das Flurstück Nr. 345 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da die Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wurde das Flurstück in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert, um in diesem Kontext den Wunsch nach ergänzenden Stellplätzen auf alle städtebaulichen Auswirkungen hin zu überprüfen und jeweils zwischen den vorgebrachten Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungslage sowie unter Beachtung der vorliegenden nachbarlichen Einwendung (vergl. Einwender Nr. 2) wird die Stellplatzergänzung kritisch gesehen.

Die hinzukommende Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes durch den erhöhten Parkplatzlärm würde eine 3,5 m - in diesem Bereich städtebaulich unangemessene - Lärmschutzwandhöhe bedingen.

Zur zukünftigen eindeutigen Klarstellung wird das Flurstück Nr. 345 als Gewerbegebiet ohne weitere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gemäß § 9 der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die schon im Jahre 2001 genehmigten 6 zusätzlichen private Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr auch planungsrechtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Zur Einhaltung der erforderlichen Schallschutzwerte ist im vom Gutachter ermittelten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m durch den Vorhabenträger zu errichten. Weitere private Stellplätze sind nicht zulässig.

STADT MEERBUSCH	93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäss § 4 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Einwender Nr. 2


 40642 Meerbusch
 Schreiben vom
 25. 01.2006

Grundstück (FL. 228/229), das auf welchem  errichtet wurde, haben wir von der Stadt Meerbusch erworben.

Das auf der Kopfseite angrenzende Grundstück FL. 345 (Größenordnung ca. 400 qm) ist im Eigentum des angrenzenden Nachbarn .

Nachdem die Stadt Meerbusch verbindlich festgelegt hat, dass dieses kleinere Grundstück (Randstreifen) gewerblich nicht genutzt werden darf, bzw. auch keine PKW abgestellt werden dürfen, hat die  GdR Abstand genommen, den bezeichneten Randstreifen von  käuflich zu erwerben.

In der Baugenehmigung hat die Stadt Meerbusch entsprechende Auflagen erteilt, u.a. wurde festgelegt, dass die in Diskussion stehende Randstreifen ausschließlich als begrünte Fläche zu gestalten ist. Ein entsprechender von Ihnen verfasster Vermerk vom 25. September 2001 ist diesem Schreiben in der Anlage beigefügt.

Der bestehende Randstreifen - als begrünte Fläche - war für uns Grundstückskauf- und bauentscheidend und wir bitte um Verständnis, dass wir keiner anderen Regelung zustimmen werden.

Der Anregung wird gefolgt.

In der betreffenden Baugenehmigung aus dem Jahre 2001 wurden die ergänzenden sechs privaten Stellplätze Bestandteil der Baugenehmigung und ins Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen.

Eine rein gärtnerische Nutzung für den südlichen Teil des Flurstückes Nr. 345 wurde jedoch nicht separate Auflage. Dies war nicht erforderlich, da mit der neuen Landesbauordnung in § 9 die Rechte und Pflichten eines Grundstückseigentümers eindeutig geregelt werden:

„Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden“.

Zur zukünftigen eindeutigen Klarstellung wird das Flurstück Nr. 345 als Gewerbegebiet ohne weitere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gemäß § 9 der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die schon im Jahre 2001 durch Baulausteintragung genehmigten 6 zusätzlichen Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr auch planungsrechtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Zur Einhaltung der erforderlichen Schallschutzwerte ist im vom Gutachter ermittelten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m durch den Vorhabenträger zu errichten. Weitere private Stellplätze sind nicht zulässig.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Rhein-Kreis Neuss
 Der Landrat
 Schreiben vom
 03.08.2006

Zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Anregungen vorgebracht.
 Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 nehme ich wie folgt Stellung:

Bodenschutz / Altlasten

Hinweise:

Im Plangebiet befinden sich der Altstandort Me-30,00 und die Altablagerung Me-418,00.

In der Begründung zum B-Plan wurde hierauf eingegangen. Sofern die Maßnahmen wie dort beschrieben durchgeführt werden, bestehen aus bodenschutz- und altlastenrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt in keiner ordnungsbehördlich festgesetzten oder geplanten Wasserschutzzone.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 101, 194 und 195, Flur 41 in der Gemarkung Büderich. Die Erstbebauung der Grundstücke erfolgte vor dem 01.01.1996.

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 bestehen aus wasserschutzrechtlicher Sicht keine

zu Bodenschutz / Altlasten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung beschrieben, sind die Maßnahmen Voraussetzung zur Wohnnutzung der betroffenen Grundstücksbereiche. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist in der Baugenehmigung als Nebenbestimmung zu beachten und wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

zu Wasserwirtschaft

Den Anregungen wird gefolgt.

Die in der Begründung bereits zur Entwässerung enthaltenen Aussagen werden entsprechend durch die gemachten Ausführungen des Rhein Kreises ergänzt.

STADT MEERBUSCH	93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäss § 4 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Bedenken, wenn alle anfallenden häuslichen Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in den städtischen Kanal abgeleitet werden. Stellflächen und Parkflächen für Pkw können zur Abflusssdrosselung durchlässig befestigt werden, z. B. durchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen, breiten Fugen.

Ish NRW GmbH
Bereich Netzplanung
Schreiben vom
24.07.2006

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Um rechtzeitige Planungs- und Prüfungsmaßnahmen zu einem eventuellen Aufbau einer Infrastruktur der Ish NRW GmbH durchführen zu können, ist es jedoch notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich angezeigt werden. Wir möchten Sie daher bitten, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wirtschaftsbetriebe
Meerbusch GmbH –
wbm
Schreiben vom
12.07.2006

Da auch langfristig auf die bestehenden Gasübernahmestation nicht verzichtet werden kann, bitten wir diese Fläche im Flächennutzungsplan auch weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: GAS auszuweisen.

Die im Absatz 3 unter Satz 2 getroffene Festsetzung, dass auf dem Grundstück mit der jetzigen Gasübernahmestation diese zukünftig nicht mehr betrieben werden soll, ist nicht zutreffend. Die Versorgung des Stadtteils Büderich mit Erdgas erfolgt auch zukünftig über diesen Standort

Wir bitten daher den Halbsatz „...und soll auch zukünftig auf diesem Grundstück nicht mehr aufgenommen werden“ zu streichen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die wbm ist Eigentümerin des nördlichen Teils des Plangebiets.

Die heutige Betriebsfläche mit der bestehenden Gasübergabestation wird nicht mehr vollständig benötigt. Auf dem Grundstück verbleibt lediglich das Gebäude, in dem die eigentlichen technischen Anlagen der Gasübergabestation untergebracht sind und die dazugehörige Vorfahrt mit ausreichenden Stellplatzflächen. Das bestehende Wohn-/ Bürogebäude sowie die rückwärtige Freifläche werden nicht mehr für den Betrieb der Station benötigt und veräußert.

Das Gebäude der Gasübergabestation selbst bleibt erhalten und wird durch hinreichende Festsetzungen (Baulinien) im Bebauungsplan gesichert. Zur Sicherung der bisherigen Versorgungsfunktion wird die Gasübergabestation - innerhalb des Gebäudes - als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt.

Das Gebäude liegt unterhalb der flächenhaften Darstellungsschwelle des FNP. Somit erfolgt eine Darstellung im FNP nur als Planzeichen. Die vorhandene Nutzung bleibt, reduziert auf das ursprüngliche Betriebsgebäude, erhalten und ist gesichert.

Zur Klarstellung wird der angesprochene Halbsatz wie folgt ergänzt: „...und soll auch zukünftig auf den aufgelassenen Grundstücksteilbereichen nicht mehr aufgenommen werden“.

Rheinbahn AG
Schreiben vom
10.07.2006

Zu der o. g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.
Das Plangebiet wird von unseren Buslinien 828 und 829 mit der Haltestelle „Im Bachgrund“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 450 m.

Die Begründung wird um die gemachten Angaben ergänzt.

STADT MEERBUSCH	93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäss § 4 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

T-Com
Schreiben vom
11.07.2006

Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
 Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planungsbereich befindet sich eine Telekommunikationsanlage (teils dem überörtlichen Telekommunikationsverkehr dienende Telekommunikationskabel) der deutschen Telekom AG. Ihre Lage ist aus dem beigegeführten Plan ersichtlich.
 Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.
 In allen Straßen bzw., Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Für alle Straßen und Gehwege, die nicht Verkehrswege nach TKG werden, beantragen wir zur Sicherung der Telekommunikationslinien den Eintrag eines Leitungsrechts zu Gunsten der Deutschen Telekom AG im Grundbuch.
 Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzung ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung TI NL West, Ressort PTI14 PPB4, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.
 Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei den genannten Telekommunikationsanlagen handelt es sich zum einen um den Privatanschluss der bestehenden Gebäude. Dieser bleibt im Falle der denkmalgeschützten nördlichen Gebäude bestehen und wird durch die Planung nicht berührt.
 Das zur Zeit leerstehende südliche Wohngebäude wird mit Realisierung der Planung abgerissen.

Bei der festgesetzten Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine private Verkehrsfläche in die grundsätzlich Erschließungsanlagen eingebracht werden können. Für die geplanten Gebäude sind die entsprechenden Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger durchzuführen und werden privatrechtlich gesichert. Eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und dem Anreger erfolgt mit Konkretisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich

Die bestehende überörtliche Telekommunikationsanlage befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12. Der Hohegrabenweg selbst liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die geplante Einfahrt ins neue Wohnquartier ist als Überfahrt des bestehenden Fußwegs geplant bzw. soll lediglich mit einem neuen Belag versehen werden. Die bestehende Telekommunikationsanlage wird hierdurch nicht tangiert.

PLEdoc GmbH,
Netzverwaltung
Fremdplanungsbearbeitung
Schreiben vom
21.08.2006

Die der E.ON Ruhrgas AG mit ihrer o.g. Zuschrift übermittelten Entwurfsunterlagen senden wir Ihnen als Anlage zurück. In den Flächennutzungsplan wie auch in den Bebauungsplan haben wir die Trassenführungen der im Projektbereich vorhandenen Ferngasleitungen eingezeichnet und Leitungskennndaten hinzu geschrieben. Die in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen liegen in einem jeweils 8 m breiten (4 m zu beiden Seiten) Schutzstreifen.
 Wir bitten die Leitungen anhand der beigegeführten Bestandspläne in die Plangrundlagen zu übernehmen, in der Zeichenerklärung aufzunehmen und der Begründung entsprechend zu erläutern. Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Entwurfsunterlagen als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.
 Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg und in diesem Zusammenhang auch die 93. Änderung des Flächennutzungsplans Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn die Baugrenzen - wie im Bebauungsplan dargestellt - außerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens der Gasversorgungsanlage ausgewiesen werden.
 Die im Plan dargestellte Trasse der stillgelegten Ferngasleitung Nr. 4/50/2 kann bei den weiteren Planungen vernachlässigt und soweit erforderlich ausgebaut werden.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der beigegeführten Unterlagen des Anreger ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ein kleiner Bereich (süd-westlicher Rand des festgesetzten WA5) durch eine Leitungstrasse betroffen ist.

Im Bereich zwischen der heutigen Gasübergabestation der wbm und dem Hohegrabenweg liegen ebenfalls Gasleitungen.

Der Bebauungsplan wird durch die Darstellung - im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme - der Leitungen und der einzuhaltenden Schutzstreifen ergänzt. Überbaubare Grundstücksflächen sind nicht betroffen, weitere Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich somit nicht.

Eine Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist auf Grund der geringen Größe nicht möglich.

Weitere Leitungen inkl. Schutzstreifen liegen außerhalb des Plangebiets der Bauleitpläne und berühren diese nicht.

STADT MEERBUSCH	93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäss § 4 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

den. Wir machen aber schon jetzt darauf aufmerksam, dass eine Heraustrennen der Leitung nur durch den Fachtrupp der E.ON Ruhrgas AG erfolgen darf. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass alle geplanten Maßnahmen im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitungen rechtzeitig mit der E.ON Ruhrgas AG bzw. PLEdoc GmbH abgestimmt werden. Im Übrigen verweisen wir auf die zusammenfassenden Anregungen und Hinweise des beiliegenden Merkblattes der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass von diesem Bauleitverfahren keine Versorgungseinrichtungen Gas-LINE GmbH & Co. KG betroffen sind.

Flughafen Düsseldorf
GmbH
Schreiben vom
08.08.2006 und
17.08.2006

Schreiben vom 08.08.2006

Bitte um Zusendung des schalltechnischen Gutachtens (Dipl.-Ing. B. Driesen VDI, Krefeld)

Schreiben vom 17.08.2006

Die Belange des Flughafens Düsseldorf können unter dem Aspekt Ausbauvorhaben/ Betriebserweiterung bzw. dem daraus resultierenden Bedarf des Immissionsschutzes/ Schutz vor Fluglärm betroffen sein. Der Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 einschl. Umweltrecht haben wir der Gliederungsziffer 5. Umweltbericht, Ziffer 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, dort Immissionsschutz (Fluglärm) entnommen, dass die Vorgaben des LEP „Schutz vor Fluglärm“ einem Planungsträger bekannt sind. Wir machen darauf aufmerksam, dass als rechtsverbindlich bauaufsichtlich zu beachtende Vorgabe die auf Basis des Fluglärmgesetzes am 04.03.1974 erlassenen Rechtsverordnung über die Festlegung des Lärmschutzbereichs gem. § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen den Fluglärm für den Flughafen Düsseldorf existiert.

Ferner ist zu beachten, dass für das zu erwartende Lärmgeschehen in den Plangebieten maßgeblich die gegenwärtig gültigen Betriebsregelungen des Flughafens Düsseldorf, zuletzt geändert mit Bescheid des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW vom 09.11.2005 (ein Exemplar anbei) maßgeblich sind, insb. die dort ausgewiesenen Schutzzonen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Flugbetrieb am Flughafen Düsseldorf zukünftig innerhalb des rechtlich Zulässigen bedarfsgerecht weiter entwickeln könnte, womit ggf. auch eine Veränderung des Lärmgeschehens für die genannten Plangebiete verbunden sein könnte. Aus unserer Sicht gebietet es deshalb der Aspekt der planerischen Vorsorge, diesen Gesichtspunkt in Ihre Überlegungen ebenfalls mit einzubeziehen. Wir erlauben uns den Hinweis, dass die Novellierung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm seit längerer Zeit im parlamentarischen Verfahren des Bundes diskutiert wird. Es ist davon auszugehen, dass sich mit Verabschiedung und Inkrafttreten des überarbeiteten Fluglärmgesetzes auch die rechtlichen Vorgaben für die Festsetzung von Lärmbereichen ändern, d.h. dem Anliegen der Bevölkerung Rechnung tragend strenger werden. Zusammenfassend sehen wir deshalb den Bedarf, für

Der Anregung wird zum Teil gefolgt.

Das angeforderte Gutachten wurde bereitgestellt.

Richtig ist, dass der Bebauungsplan die nachrichtliche Übernahme des Lärmschutzbereiches des Flughafens und das sich daraus ergebende Bauschalldämmmaß für Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen enthält. Nähere Ausführungen hierzu werden darüber hinaus in der Begründung bzw. im Umweltbericht ausgeführt. Die bestehende Rechtsverordnung ist bekannt.

Die Flughafen Düsseldorf GmbH macht darauf aufmerksam, dass ihre Belange durch zukünftige Ausbauvorhaben bzw. weitere Betriebserweiterung des Flugbetriebes betroffen sein könnten.

Insoweit mit Entschädigungsansprüchen für den Schallschutz argumentiert wird „...Bedarf des Immissionsschutzes/ Schutz vor Fluglärm...“ ist dies nicht nachvollziehbar. § 9 des FlugLärmG geht nur von Entschädigungsansprüchen für Einrichtungen aus, die bei Inkrafttreten des Lärmschutzbereiches, bereits vorhanden oder bereits genehmigt waren (bauaufsichtliche Genehmigung vor dem 4. März 1974). Entsprechende Klauseln finden sich auch in der aktuellen Anschlussgenehmigung vom 9. November 2005. Auch im zur Zeit in Überarbeitung befindlichen neuen FlugLärmG sind entsprechende Klauseln zu erwarten.

Solche Ansprüche werden für die Neubauvorhaben nicht gesehen. Für die denkmalgeschützten Altbauten ist vom Flughafen zu prüfen, inwieweit hier ggf. schon Mittel aufgebracht wurden oder einzuplanen sind. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die entsprechenden Regelungen des FlugLärmG nicht bezwecken, den Betreiber eines Flughafens davor zu schützen, dass bei künftigen Gesetzesänderungen Rechtsansprüche entstehen könnten, die nach Maßgabe des geltenden Rechts nicht bestehen.

Darüber hinaus kann unter Beachtung der ursprünglich definierten Schutzziele des FlugLärmG davon ausgegangen werden, dass auch im Rahmen einer Veränderung v.a. der Schutzzonen nutzungsadäquate Regelungen zu erwarten sind. Insofern werden sich die Regelungen des FlugLärmG auch am § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der

STADT MEERBUSCH	93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäss § 4 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

die Plangebiete das aktuell nach den gültigen Betriebsregelungen des Flughafens Düsseldorf zu erwartende Lärmgeschehen sowie vorsorglich auch die zukünftigen gesetzlichen Regelungen zu ermitteln und zu beachten.

Bauleitplanung) (6) Punkt 1 zu orientieren haben und auch zukünftig die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Die Anregung für das Plangebiet, das aktuell nach den gültigen Betriebsregelungen des Flughafens Düsseldorf zu erwartende Lärmgeschehen sowie vorsorglich auch die zukünftigen gesetzlichen Regelungen zu ermitteln und zu beachten, kann nur teilweise nachvollzogen werden. Dies gilt allenfalls insoweit, als die von der Genehmigungsbehörde und vom Flughafen selbst, im Rahmen der Anschlussgenehmigung vom 09.11.2005 prognostizierte Lärmbelastung für die hier geplante Bebauung in den Blick zu nehmen ist. Diese wurde auch unter besonderer Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles auch betrachtet was schon in den in den textlichen Festsetzungen und den Erwägungen zum LEP zum Ausdruck kommen.

Der bauliche Schallschutz nach den derzeitigen Regelungen ist nach Aussage des Gutachters auch für eine zukünftige Belastung mehr als ausreichend. Darüber hinaus nennt die VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall. Danach soll in Wohnräumen tagsüber ein Mittelungspegel zwischen 30 bis 35 dB(A) und nachts während der lautesten Nachtstunde von nicht mehr als 25 bis 30 dB(A) auftreten. Für die mittleren Maximalpegel werden um 10 dB höhere Werte genannt. Bei den vom Flughafen berechneten Spitzenschallpegeln von ca. 71 dB(A) außen ist bei geschlossenen Fenstern und bei Einhaltung der Anforderungen nach der heutigen Schallschutzverordnung nicht mit einer Überschreitung dieser Anhaltswerte zu rechnen.

Voraussetzung hierfür ist, dass nunmehr neben den schalldämmenden Außenbauteilen auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorgesehen werden. Damit wird eine fensterunabhängige Raumlüftung gewährleistet.

Entsprechend wurde der Vorhabenträger zum Einbau schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen verpflichtet. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die getroffenen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bezüglich Fluglärm auch für die vom Flughafen Düsseldorf dargestellten Lärmbelastungen der vorliegende Änderungsgenehmigung ausreichend sind.

Gesunde Wohnverhältnisse in geschlossenen Aufenthaltsräumen sind damit gewährleistet. Im planerischen Ermessen sind die Belange bezüglich des Fluglärms somit hinreichend berücksichtigt.

Die Festlegungen der Lärmschutzbereiche aufgrund des Fluglärmschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung, bilden die verbindlichen Grenzen der Stadtplanung aber auch den Rahmen der Flughafenentwicklung und beinhaltet maximal mögliche Fluglärmmmissionen, die heute vom Flughafenbetrieb

STADT MEERBUSCH	93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäss § 4 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

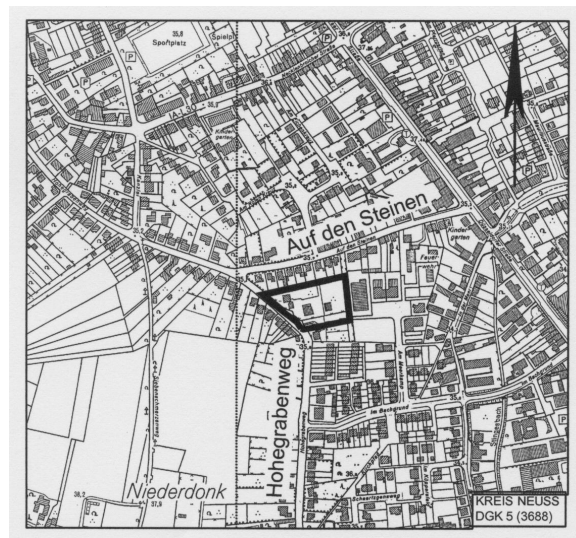
nicht unbedingt ausgeschöpft werden müssen.

Die in den politischen Gremien diskutierte Novellierung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm stellt dabei keine gültige Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung dar. Die diskutierten Belange sind voraussichtlich naturgemäß weiteren Änderungen unterworfen und können daher in der derzeitigen Planung nicht berücksichtigt werden.

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

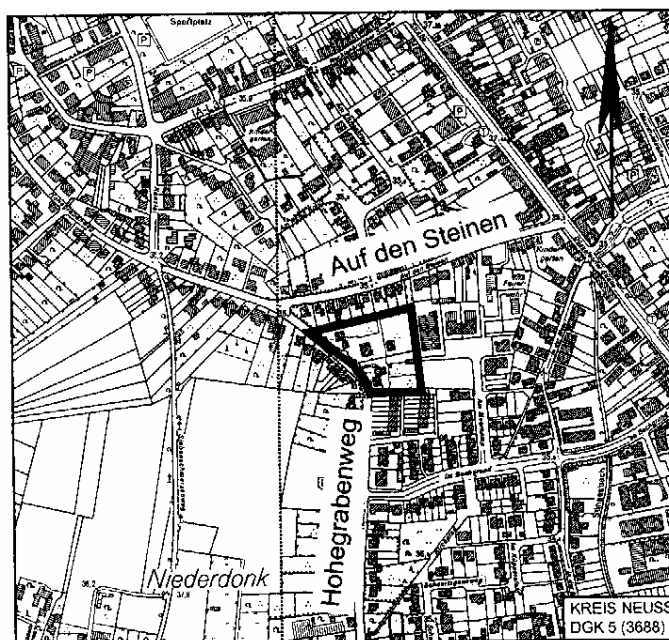
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Höhegrabenweg sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Höhegrabenweg einschließlich der Entwurfsbegründungen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 93. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke Nr. 194 und Nr. 195, Flur 41 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst die Grundstücke Nr. 194, Nr. 195, und Nr. 101, Flur 41 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 17. Januar 2006 beschlossen, zum Vorentwurf der 93. Flächennutzungsplanänderung sowie zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen.
Eine Bürgerversammlung fand am 13. März 2006 statt.

Der Vorentwurf der 93. Flächennutzungsplanänderung, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg, lagen in der Zeit vom 14. März 2006 bis einschließlich 22. März 2006 zur Einsicht öffentlich aus.

Die in der Bürgerversammlung (vergl. Protokoll zur Bürgerversammlung) geäußerten Fragestellungen konnten direkt beantwortet werden. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger haben sich für den Entwurf B mit dem Mehrfamilienhaus ausgesprochen.
Eingegangene schriftliche Anregungen und Stellungnahmen sind in der vorstehenden Tabelle aufgeführt und als Anlage in Kopie beigelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 3. Juli 2006 beteiligt. Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, ohne Einwendungen vorzubringen, sind beiliegender Liste zu entnehmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und wird im Parallelverfahren aufgestellt.

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 gem. § 3 Abs. 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