

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 5. Dezember 2006

Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei

- 6.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 6.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und
der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**
- 6.3 Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan**

Beschlussvorschlag:

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

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt,
über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch
vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander
und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Bürgerversammlung / Einwender 1 Anlage 1 Protokoll vom 20. Oktober 2006

Die über diesen Termin hinausgehenden vorgebrachten Meinungen, Anregungen und Bedenken
wurden in der anschließenden Frist bis einschließlich 27. Oktober 2006 und darüber hinaus
schriftlich eingereicht.

2. Einwender 2 Anlage 2 Schreiben vom 02.11.2006

Der Äußerung wird nicht gefolgt, da die Argumentation kein Erfordernis für eine rückwärtige
Bebauung darlegt. Durch den geänderten Gestaltungsplan, der in der Sitzung vorgestellt wird, sind
einige Punkte des Schreibens nicht mehr relevant.

Nachfolgend wird auf die Argumentation im oben genannten Schreiben eingegangen.

Die Stadt begrüßt das Engagement des Einwenders in Bezug auf den Erwerb und Bau eines
Mehrfamilienhauses im Plangebiet. Der Gedanke, im innerstädtischen Bereich ein
generationenübergreifendes Wohnquartier zu entwickeln und dabei eine städtebaulich wie auch
soziale Integration zu schaffen, steht seitens der Stadt wie auch des Einwenders im Vordergrund.

- Vom Gebäudestandort an der Straße Kanzlei aus beträgt die fußläufige Entfernung zur
vorhandenen Infrastruktur Büderichs mindestens etwa 400 m. Diese Wegstrecke führt zu
großen Teilen über einen verkehrsberuhigten Bereich, in dem der Fußgänger Gleichrang mit
Fahrzeugen genießt und Kinder auf der Straße spielen dürfen. Der vom Einwender avisierte
Gebäudestandort an der östlichen Peripherie, würde mindestens etwa 300 m Zuwegung zur
städtischen Versorgungsstruktur bedeuten. In Bezug auf die zumutbare Länge der Wegstrecke
zu den Versorgungseinrichtungen gewährleisten beide Standorte eine realistische Zuwegung
für ältere Menschen.

- Ziel der Nutzung des größten Gebäudekomplexes ist die Schaffung eines sogenannten Mehrgenerationenhauses. Das Gebäude soll einen ausgewogenen Mix von alten und jungen Menschen beherbergen. Ausgehend von älteren Bewohnern wird die Pkw-Anzahl zweifellos geringer einzuschätzen sein. Dem gegenüber steht jedoch die Verkehrsbelastung, die von den jüngeren Bewohnern und Familien des Gebäudes ausgeht. Wenn man die „Drittwagen-Theorie“ des Schreibens zugrunde legt, kann demnach von einem verbleibenden, nicht unerheblichen Anteil an Ziel- und Quellverkehren im Gebiet ausgegangen werden. Dies spricht gegen den östlich gelegenen Standort, der über die Planung hinaus noch zusätzliche Verkehre in das Gebiet hineinziehen würde.
- Im geänderten Gestaltungsplan, analog den bisherigen Varianten 1 und 2, ist das Mehrgenerationenhaus ebenfalls mit einer Tiefgarage geplant. Die unterirdische Bündelung des ruhenden Verkehrs trägt - wie auch die Inanspruchnahme des vorhandenen Parkplatzes - zur Verbesserung der Freiflächensituation bei. Der dem Gebäude vorgelagerte öffentliche Parkplatz steht mit seinen insgesamt etwa 40 Parkplätzen sowohl den Besuchern des Mehrgenerationenhauses als auch des Plangebietes zur Verfügung.
- Analog Variante 1 entfällt die Realisierung der Einzelhäuser (nicht Doppelhäuser!) im geänderten Gestaltungsplan zugunsten einer Spielplatzfläche. Diese „Grünfläche“ mit den verbleibenden, vorhandenen Bäumen bildet im Zusammenhang mit den Hausgärten der westlichen Holbeinstraße eine Art Grünachse im beplanten Innenbereich.
- Die städtebauliche Einbindung des Gebäudes in die angrenzende Umgebungsbebauung ist auch am Standort an der Straße Kanzlei gegeben. Das Mehrgenerationenhaus orientiert sich an den benachbarten Baukörpern. Im geänderten Gestaltungsplan bildet die angestrebte Baustruktur - in Bezug auf die Höhenentwicklung und Masse - einen signifikanten Eingangsbereich, der mit dem vorhandenen alten Baumbestand und einer ansprechenden Architektursprache dem Gebiet einen hohen Wiedererkennungswert verleiht.
- Die positiv dargelegte soziale Einbindung des vom Einwender avisierten Mehrfamilienhauses mit dem Behindertenwohnheim „Haus Miteinander“ gewährleistet zwar ein verträgliches Nebeneinander von sozialen Wohnformen, der gewünschte Aspekt der Integration beschränkt sich jedoch lediglich auf die Randlage im Plangebiet. Erfahrungsgemäß erzeugt eine räumliche Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen ein ausgewogeneres Miteinander und damit verbunden ein besseres Verständnis für den anderen.
- In der geänderten Planung wird, analog der Variante 1, die fußläufige Verbindung vom Zentrum Büderichs über den Kinderspielplatz ins Plangebiet hinein geführt. Auf diese Weise entsteht eine von Verkehren weitgehend unabhängige, über einen Grünbereich führende attraktive Fußgängerachse.
- Die angesprochenen Doppelhäuser mit sechs Wohneinheiten sind in der Variante 2 als drei Einzelhäuser dargestellt. Die Realisierung wird - wie oben beschrieben - nicht weiter verfolgt. Die „energetisch ungünstige Lage“ des Grundstückes für Wohngebäude wird an dieser Stelle durch einen „Spielplatz“ optimaler genutzt.
- Der angedeutete Lagevorteil des östlichen Grundstückes kann insgesamt betrachtet keine zufriedenstellende Lösung für das Plangebiet darstellen. Die angedachte Gebäudestellung bildet eine Art baulichen Rücken, der für das Gesamtgebiet bedeutungslos ist. Das Grundstück sollte nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorhandenen Bäume, die dem Plangebiet seinen eigenen Charakter verleihen, einer reinen Grünnutzung zur Verfügung stehen. Dies betrifft auch den westlichen Eingangsbereich, der durch Einzel- oder Doppelhausbebauung den vorhandenen Baumbestand erheblich reduzieren würde. Der geänderte Gestaltungsplan hat behutsam, dort wo es städtebaulich vertretbar ist, auf den Erhalt von Bäumen verzichtet und dabei eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entwickelt. Der Hinweis auf den Wettbewerb „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“, der mit Abgabeschluss 20. Oktober 2006 ausgelobt wird, spiegelt den heutigen Trend des generationenübergreifenden Wohnens wieder. Hiermit wird der demographischen Entwicklung und somit dem Älterwerden unsere Gesellschaft Rechnung getragen.

3. Einwender 3 / 30 Unterschriften Anlage 3 Schreiben vom 24.10.2006

Die Nicht-Einhaltung der zulässigen Geschwindigkeit und unvorsichtige Überholvorgänge, gerade in den Morgenstunden, basiert auf Verkehrswidrigkeiten und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Erfahrungsgemäß wird die ausgeschilderte und damit geforderte

Fließgeschwindigkeit in den meisten Fällen überschritten, dies würde auch die Einführung der Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h mit entsprechender Beschilderung nach StVO betreffen. Da die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger, hier insbesondere der Kinder hohe Priorität genießt, wird die Äußerung an den zuständigen Fachbereich 5/ Straßen und Kanäle weitergeleitet.

4. Einwender 4 Anlage 4 Schreiben vom 25.10.2006

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Der überarbeitete Gestaltungsplan orientiert sich - wie in den von Ihnen aufgeführten Punkten - an der Variante 1.

5. Einwender 5 Anlage 5 Schreiben vom 27. Oktober 2006

Der Äußerung wird nicht gefolgt, da die Erschließung des Plangebietes ohne eine zusätzliche Anbindung von der Cranachstraße aus, ausschließlich über die Planstraße an der Straße Kanzlei geführt würde und somit keine befriedigende Lösung für das Plangebiet darstellt. Durch die Anbindung über die Cranachstraße wird eine Verteilung der Verkehre gewährleistet, wobei die Cranachstraße so ausgelegt ist, dass sie die geringen, zusätzlichen Verkehre des westlichen Plangebietes aufnehmen kann.

Die Nicht-Einhaltung der zulässigen Schrittgeschwindigkeit von 4 bis 7 km/h im verkehrsberuhigten Bereich basiert auf Verkehrswidrigkeiten und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

6. Einwender 6 Anlage 6 Schreiben vom 27.10.2006

Siehe Punkt 3.

7. Einwender 7 / 58 Unterschriften Anlage 7 Schreiben vom 20.10.2006

Siehe Punkt 3.

8. Einwender 8 Anlage 8 Schreiben vom 26.10.2006

Siehe Punkt 3.

Der dokumentierte Bürgerwille genießt hohe Priorität. Die Äußerung wird an den zuständigen Fachbereich 5 / Straßen und Kanäle weitergeleitet.

Im geänderten Gestaltungsplan ist lediglich der mögliche Baukörper dargestellt; dieser wird sich in der Realisierung durch die entsprechende Architektursprache und Gestaltung voraussichtlich ändern.

6.2. 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 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. Deutsche Telekom, AG, T-Com Anlage 1 Schreiben vom 12. September 2006

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Passus wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2. Handwerkskammer Düsseldorf Anlage 2 Schreiben vom 17. Oktober 2006

Ob und inwieweit Lärmimmissionen ausgehend von den angegebenen Lärmquellen und darüber hinaus für das Plangebiet zu erwarten sind, wird ein schalltechnisches Gutachten prüfen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 287 werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt und/oder Hinweise formuliert.

3. Rhein-Kreis-Neuss Anlage 3 Schreiben vom 05.10.2006

Die aufgeführten Punkte werden in den entsprechenden Gutachten berücksichtigt. Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen festgesetzt und/oder Hinweise formuliert. Hierbei werden die erstellten Gutachten den Behörden zur Kenntnis zugestellt.

4. Dezernat 59/Luftverkehr Anlage 4 Schreiben vom 04. Oktober 2006
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Punkt 3.

5. Staatliches Umweltamt Krefeld Anlage 5 Schreiben vom 09.10.2006
Siehe Punkt 3.

6.3 Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem geänderten Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei in der Fassung vom 22. November 2006 zu.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 24. August 2006 beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Eine öffentliche Versammlung fand am 19. Oktober 2006 statt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 287 lag in der Zeit vom 20. Oktober 2006 bis einschließlich 27. Oktober 2006 im Bereich Planung öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlagen in Kopien beigefügten Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 4. September 2006 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage I in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlagen in Kopien beigefügten Stellungnahmen mit Einwendungen vorgebracht.

Als Ergebnis der oben aufgeführten Beteiligungen sowie der hausinternen Beteiligung hat die Verwaltung einen geänderten Gestaltungsplan erarbeitet, der in der Sitzung vorgestellt wird.

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

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter