

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

## **Beratungsvorlage**

zu TOP **8.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
am 6. März 2007

### **Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick**

#### **8.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**

#### **8.2 Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB**

#### **8.3 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **8.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 19. Januar 2007 bis einschließlich 21. Januar 2007 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:

#### **1. Deichverband Neue Deichschau Heerdt Schreiben vom 29.01.2007**

Den Hinweisen der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Ausweisung der 100m-Deichschutzzone kann nicht erfolgen, da das Plangebiet ab Deichfuß weniger als 100 m tief ist.

Verbote und Genehmigungspflichten innerhalb der Deichschutzzone gelten unabhängig von einem Bebauungsplan und werden durch diesen nicht aufgehoben.

Die künftige Verschiebung der Deichschutzzone wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für eine Hochwasserschutzanlage trägt der geplanten Deicherweiterung gemäß Planfeststellungsverfahren bereits Rechnung.

#### **2. Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 2. Februar 2007**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend textlich gekennzeichnet.

### 3. Stadt Düsseldorf

Schreiben vom 13.02.2007

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt im Bereich Niederlörick – Lörick entlang der Stadtgrenze zwischen Meerbusch und Düsseldorf eine Stadtbahntrasse dar. Der kürzeste Abstand dieser Trasse zum Plangebiet, d. h. zu seiner südöstlichen Grenze, beträgt ca. 170 m. Die Trasse ist also in keiner Weise durch die maßvolle Verdichtung im Plangebiet berührt. Ein späterer Schallschutznachweis zur Planung und zum Bau der Stadtbahn muss – mit oder ohne Bebauungsplan – den Lärmschutz für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO nachweisen.

Die Trassendarstellung im GEP sieht auch einen Haltepunkt im Kreuzungsbereich mit der Niederlöricker Straße/Oberlöricker Straße (L 30) vor. Damit wird – u. a. – der insbesondere in den letzten 10 Jahren erfolgten Wohnverdichtung in Lörick auf Düsseldorfer Seite Rechnung getragen. Eine gewisse Konzentration um Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs ist Ziel der Landesplanung und auch der Stadt Meerbusch. Der Bebauungsplan Nr. 283 ist ein – kleiner – Baustein dieser Siedlungstätigkeit.

Auf die Bemühungen der Stadt Düsseldorf, ihre Flächen auf Meerbuscher Stadtgebiet im Bereich Niederlörick durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln, ist in diesem Zusammenhang ebenfalls hinzuweisen.

### 4. Rheinbahn

Schreiben vom 14.02.2007

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen Rheinbahn, Landesbetrieb Straßenbau, Stadt und Investor wurden Für und Wider einer Bushaltestelle besprochen. Während die Rheinbahn ein Bushalten auf der Fahrbahn präferiert, müsste nach Ansicht des Landesbetriebes Straßenbau eine Haltebucht gebaut werden. Problematisch bliebe im Bereich des Plangebietes ein Queren der Straße durch die Busbenutzer. Im Gespräch am 27. März 2006 wurde von den o. g. Beteiligten gemeinsam festgestellt, dass auf Grund von 14 neuen Haus- bzw. Wohneinheiten keine nennenswerte Steigerung des Bedarfs nach Busfahrten zu erwarten ist. Auch wenn es sich nach Angaben der Rheinbahn nur um eine Bedarfshaltestelle handeln soll, wird der Verkehrssicherheit und der Zügigkeit des ÖPNV – und damit seiner Attraktivität – der Vorrang vor einigen wenigen Nachfragen nach Busfahrten gegeben.

### 5. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Niederrhein

Schreiben vom 14.02.2007

Die Kostenträgerschaft für die Einrichtung der Linksabbiegerspur wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ihrerseits wird mit dem Investor einen Erschließungsvertrag schließen und sich die Kosten von diesem erstatten lassen.

Die Lage der festgesetzten Hecken entlang der Niederlöricker Straße im Bebauungsplan Nr. 283 berücksichtigt bereits die Sichtdreiecke. Bepflanzungen innerhalb der Sichtfelder mit • 60 cm Wuchshöhe werden im Erschließungsvertrag ausgeschlossen.

### 6. Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 20.02.2007

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme nicht fristgerecht eingegangen ist. Da in der öffentlichen Bekanntmachung zur Entwurfsoffenlage und im entsprechenden Schreiben an die Behörden nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, wird auf eine Nicht-Behandlung verzichtet.

*Gesundheitsfürsorge*

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das schalltechnische Gutachten ging von der ursprünglichen Planung eines Allgemeinen Wohngebietes aus. Dieser Planinhalt wurde jedoch nicht weiter verfolgt. Der Bebauungsplan setzt kein Allgemeines Wohngebiet, sondern Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest, und zwar nicht aus Gründen geringerer Lärmschutzanforderungen, sondern um eine Entwicklung im Sinne der

bisherigen Gebietseigenart, wie sie auch im seit 1980 wirksamen FNP dargestellt ist, zu leiten. Eine Anpassung des Gutachtens an den veränderten Planinhalt ist entbehrlich, da die Berechnungen zur Schallausbreitung die gleichen wären.

Entsprechend DIN 18005 gelten somit schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB tags und 50 dB nachts, die möglichst nicht überschritten werden sollen. Unmittelbar an der Niederlöricker Straße können diese Werte jedoch nicht eingehalten werden. Die Lärmausbreitungskarten des Gutachtens zeigen aber, dass an den straßenabgewandten Gebäudeseiten und Freiflächen die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt auch, wie im Bebauungsplan unter „Nachrichtliche Übernahmen“ und in der Begründung verdeutlicht, innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf, in der wesentlich höhere Schallschutzanforderungen gelten, als sie auf Grund des Straßenverkehrslärms notwendig würden. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird durch die in den nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes aufgeführte „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 4.3.1974 (BGBl. I S. 657)“ sichergestellt und in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

#### *Untere Wasserbehörde*

Die Hinweise auf die Deichschutzverordnung und ihre Wirkungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen über eine Nicht-Unterkellerung der Gebäude enthält.

#### *Abfallwirtschaft*

Die Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss im Genehmigungsverfahren für die Abbrucharträge ist gegeben.

#### *Gefahrenabwehr*

Der Deichverband Neue Deichschau Heerdt wurde sowohl nach § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt als auch über die Entwurfs offenlage nach § 3 (2) BauGB informiert. Bedenken wurden von dort nicht vorgebracht.

### 8.2 \_ \_ \_ Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt die Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4 (3) Satz 4 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) -BauGB- in der zur Zeit geltenden Fassung auf der Grundlage der Beschlussfassung über die Stellungnahme des Einwenders 2, Geologischer Dienst NRW.

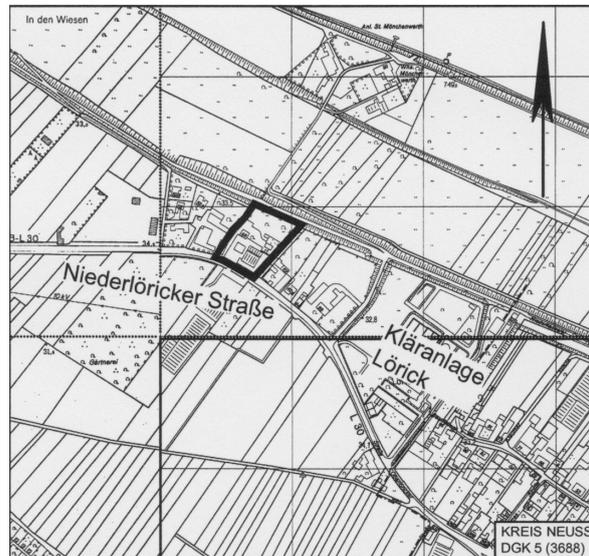
Es wird festgestellt, dass mit den Änderungen eine erneute Planoffenlegung gemäß § 3 (2) BauGB nicht erforderlich wird.

### 8.3 \_ \_ \_ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick, einschließlich der Änderungen auf Grund von Stellungnahmen, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 dieses Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Niederlöricker Straße 58 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 6. März 2007 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 6. März 2007 vor.

### **Begründung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 19. Januar 2007 bis einschließlich 21. Februar 2007 (ausg. 15. Februar ab 12 Uhr und 19. Februar) gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18. Januar 2007 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

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

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen mit Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

### **Lösung:**

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

Da die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs keinen materiellen Planinhalt betreffen, ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung abzusehen.

Dieter S p i n d l e r

Sprecher/in im Rat zu 8.3: