Stadt Meerbusch 04. März 2008
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.05/12 Ki
Az.: 06.23.23.11 Oh

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

Beratungsvorlage

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 8. April 2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg
2.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
2.2 Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB
2.3 Zustimmung zum Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB
2.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
2.5 Beschluss der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Beschlussvorschlag:

2.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 12. Januar 2007 bis einschließlich 12. Februar 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:

Einwender 1. [redacted] Schreiben vom 22.01.2007
Der Anregung wird gefolgt.

Wie sich erst im Rahmen der konkretisierten Erschließungsplanung zum Vorhaben ergeben hat, würde das südöstliche Doppelhaus mit der Erdgeschossebene unterhalb der Straßenkrone und damit der Rückstauebene des Abwasserkanals liegen. Um eine benutzbare Entwässerung des Gebäudes zu gewährleisten, ist die Rückstauebene auf die Erdgeschosshöhe zu beziehen. Dabei bezieht sich die Rückstauebene wiederum auf den nunmehr festgelegten Kanalanschluss im Hohegrabenweg. Eine Änderung der Gebäudeplanung ist dabei nicht erforderlich, jedoch ist die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe anzuheben. Wie bisher in den Ansichten und im Gebäudeschnitt im Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 dargestellt, bleibt die absolute

Gebäudehöhe von 10,9 m über Oberkante Fußboden unverändert. Änderungen der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich ebenfalls nicht.

Dem entsprechend regt der Einwender an, die maximale Firsthöhe des südlichen Gebäudes anzupassen und zur städtebaulichen Gestaltungseinheit auch die mittleren Gebäude ebenso auf 46,25 über NN – Normalnull - festzusetzen. Zur Schaffung einer einheitlichen First- und Trauflinie innerhalb des Plangebiets soll, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA1, in dem ausschließlich die denkmalgeschützten Gebäude liegen, die Firsthöhe in allen Baugebieten mit 46,25 m über NN und die Traufhöhe mit 41,50 m über NN festgesetzt werden. Mit dieser Änderung würden die technischen Erfordernisse der Entwässerung des Plangebietes gesichert erfüllt werden können.
Somit würde im WA4 die Firsthöhe um ca. 50 cm und im WA3 um ca. 25 cm angehoben und die Firsthöhe des nordöstlichen Gebäudes im WA2 um ca. 25 cm abgesenkt werden.

Die Änderung für das südöstliche Baufenster ist aus technischer Sicht notwendig. Der Wunsch einer Anpassung der Höhen mit dem Ziel der Sicherstellung eines abgestimmten städtebaulichen Bildes des neuen Wohnquartiers kann nachvollzogen werden. Die Absenkung der Firsthöhe am geplanten nordöstlichen Doppelhaus, in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung „Auf den Steinen“, ist hervorzuheben. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei den sonstigen Erhöhungen der maximalen First- und Traufhöhe um 0,50 m bei einem Doppelhaus und der maximalen Firsthöhe um 0,25 m bei zwei Doppelhäusern um eine unbeträchtliche Änderung unter Betrachtung der individuellen Lage dieser Neubauten.
Da bei den übrigen Doppelhäusern die anzupassenden First- und Traufhöhen schon im Entwurf vorgesehen waren und sich die absoluten Gebäudehöhen nicht verändern, werden die Festsetzungen lediglich vereinheitlicht. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg wird entsprechend geändert.

Einwender 2. [redacted] Schreiben vom 19.01.2007
Den Anregungen wird gefolgt.

Mit dem Fachbereich 5 'Straßen und Kanäle' wurde die Straßenausbauplanung kontinuierlich abgestimmt. Hierbei wurde die Planung auch auf eine abschnittsweise Realisierung in zwei Bauabschnitten untersucht. Aufgrund der sich hieraus ergebenden Vorgaben ist es notwendig, die Straßenbreiten des Innenringes auf 4,75 m zu erhöhen. Gleichzeitig verlagert sich die Lage der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zum Hohegrabenweg geringfügig. Darüber hinaus sind zur Sicherstellung der Erschließung Flächen, die zuvor lediglich als private Zufahrten (Flächen für Garagen und Stellplätze) festgesetzt waren, ebenfalls als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Hierbei handelt es sich um zwei Flächen, die an dem nordöstlichen und dem südöstlichen Kurvenbereich der Ringerschließung liegen. Diese dienen nun den Anwohnern und der Allgemeinheit als Wende- bzw. Rückstoßflächen. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen wurde berücksichtigt.

Durch die Verbreiterung der Straße verringern sich geringfügig die Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 entsprechend. Dies wird durch eine Verkleinerung der mittig liegenden Fläche für Garagen und Stellplätze ausgeglichen. Um den bisherigen Abstand der geplanten Wohngebäude zur Straße zu erhalten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen unwesentlich verschoben.

Zur gestalterischen Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude in die Neuplanung ist die Pflanzung einer umrahmenden Hecke vorgesehen. Diese ist weiterhin Bestandteil der Festsetzungen, jedoch wird die Festsetzung einer unrealistischen Breite von mind. 1 m Breite gestrichen. Aufgrund der vorhandenen Flächenausweisung ist eine Breite von ca. 40 cm anzunehmen. Die textliche Festsetzung wird angepasst. Die städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung ist hiervon nicht berührt.
Die Änderung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird mit der technischen Notwendigkeit zur Sicherstellung der Erschließung begründet und durch Farbeintragung im

Bebauungsplan geändert. Da das bisherige Erschließungssystem beibehalten wird und die notwendigen zusätzlichen Verkehrsflächenanteile hauptsächlich durch die Verkleinerung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten kompensiert werden, handelt es sich um eine unbeträchtliche Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplan setzt die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen zur Begrünung des geplanten Wohngebietes um. Dabei handelt es sich im wesentlichen um 10 großkronige und 10 kleinkronige Laubbäume in den Randbereichen der geplanten Erschließungsstraße. Weiterhin wurde eine landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung erstellt, die ein positives Ergebnis aufwies. Auch unter Berücksichtigung der Planänderung nach Offenlage können die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen nach wie vor realisiert werden. Die Aufweitung der Verkehrsfläche bedingt eine geringfügige Zunahme der versiegelten Flächen. Durch die Änderungen des Bebauungsplans verschlechtert sich die ökologische Eingriffsbilanz des Planvorhabens, verbleibt jedoch mit +158,5 Ökologischen Wertpunkten weiterhin positiv. Insgesamt ergeben sich bei einer Realisierung der nach Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Planänderungen im Hinblick auf die landschaftspflegerischen Belange somit keine nennenswerten Auswirkungen. Eine Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen wird durch die benannten Änderungen nicht begründet. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Einwender 3. Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 05.02.2007

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben, sind die Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenverunreinigung Voraussetzung zur Nutzung der betroffenen Bereiche zu Wohnzwecken. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Meerbusch gesichert. Der Hinweis auf die gesetzlichen Anzeigepflichten betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Untere Bauaufsichtsbehörde erhält eine Kopie des Durchführungsvertrages.

Die Grundstücke werden im Vollanschluss an den städtischen Kanal angeschlossen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist Grundlage der Planung und Inhalt des Durchführungsvertrages. Die aktuelle Information zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand wird an den Vorhabentrager weitergeleitet und in der zusammenfassenden Erklärung aufgenommen.

Einwender 4. Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 17.02.2007

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Geologische Dienst macht auf die Lage Büderichs innerhalb der Erdbebenzone 1 aufmerksam. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Einwender 5. T-Com Schreiben vom 11.01.2007

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die T-Com bittet im Schreiben vom 11.07.2006 um Sicherung von Telekomunikationsleitungen durch die Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der T-Com zu belasten sind.

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 14. November 2006 wurde schon folgende Vor-Abwägung beschlossen:

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 Hohegrabenwegs. Der Hohegrabenweg selbst liegt dabei 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.

Einwender 6. PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Schreiben vom 11.02.2007

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung wurde aufgrund der Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 21.08.2006 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung insofern schon gefolgt, als die genutzten Leitungen inklusive Schutzstreifen schon im Bebauungsplan nachrichtlich - entgegen der hier gemachten Aussage - übernommen wurden. Spezifische Leitungsbezeichnungen, wie sie hier von PLEdoc auf dem Plan markiert wurden, sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Nach Aussage des Altlastengutachters liegen die belasteten Böden in deutlicher Entfernung zu den Gasleitungen und deren Schutzstreifen. Eingriffe in diese Bereiche sind daher aufgrund der Bodenuntersuchung nicht notwendig. Dem Investor wird mitgeteilt, dass er sich rechtzeitig mit der E.ON Ruhrgas AG bzw. der PLEdoc GmbH abzustimmen hat, sollten im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitungen sonstige Eingriffe erforderlich sein.

Eine Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (Maßstab 1: 10000) ist auf Grund der geringen Größe nicht möglich.

Vor-Abwägung vom 14. November 2006 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nach Prüfung der beigefügten Unterlagen des Anregers ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ein kleiner Bereich (südwestlicher 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.

2.2 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 § 4a (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 Stellungnahmen der Einwender Nr. 1, Nr. 2 sowie des Rhein-Kreises Neuss und des Geologischen Dienstes NRW.
Es wird festgestellt, dass mit den Änderungen eine erneute Planoffenlegung gemäß § 3 (2) BauGB nicht erforderlich wird.

2.3 Zustimmung zum Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB

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

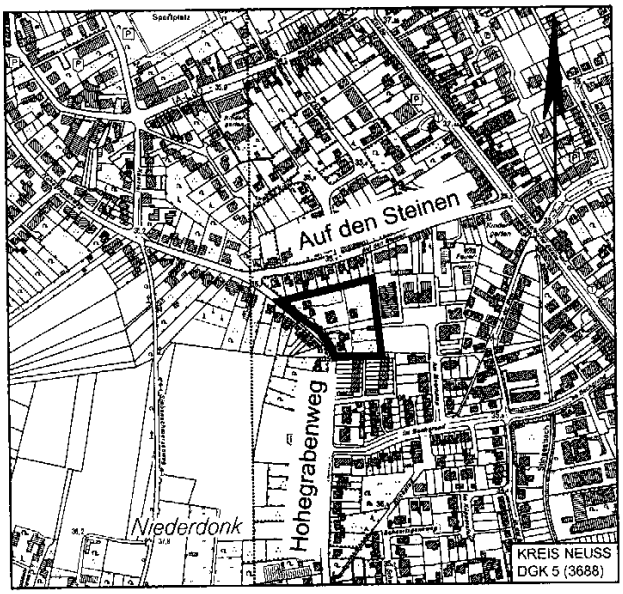
Der Rat der Stadt stimmt dem Durchführungsvertrag Stadt ./. Fa. Baukraft Projektentwicklung GmbH gemäß § 12 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg zu.

2.4 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg, einschließlich der Änderungen auf Grund von Stellungnahmen, als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB 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 / SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV.NRW. S. 380).

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



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen, wobei sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 12. Februar 2008 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 8. April 2008 vor.

2.5 Beschluss der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die zusammenfassende Erklärung gemäß §10 (4) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg.

Begründung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 12. Januar 2007 bis einschließlich 12. Februar 2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlagen in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 5. 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 Anlagen 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.

Allen Ratsmitgliedern und sachkundigen Bürgern im APWL wurde der Entwurf des Durchführungsvertrages sowie den Fraktionen die zugehörigen Anlagen zu diesem Vertrag vorab zugestellt.

Der vorliegende Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg ist mit der Fa. Baukraft Projektentwicklung GmbH verhandelt und abgestimmt und liegt der Stadt in unterschriebener Fassung vor.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Baumaßnahme einschließlich Erschließung durchzuführen und innerhalb einer festzulegenden Zeit fertigzustellen. An der Bereitschaft zur Durchführung bestehen seitens der Verwaltung keine Zweifel. In der Lage bedeutet, dass der Vorhabenträger u.a. über das Grundstück verfügen kann und die zur Realisierung der Gesamtmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel verfügt. Der Vorhabenträger hat die im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstücke Nr. 101 und 195 bereits gekauft bzw. eine bis zum 30.06.2009 befristete Kaufoption über die noch benötigte Grundstücksteilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstück Nr. 194, die durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ist dabei nicht identisch mit dem Vertragsgebiet.

Lösung:

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

Dieter S p i n d l e r

Sprecher/in im Rat zu 3.3 – 3.5: