Stadt Meerbusch 27. März 2008
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.6 Ä 65B PQ / ki

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

Beratungsvorlage

zu TOP **3.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 8. April 2008

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B in Meerbusch-Osterath, Osterath West
3.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

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

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B, Meerbusch-Osterath, Osterath West hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 16. Januar 2008 bis einschließlich 18. Februar 2008 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 Schreiben vom 14.02.2008
zu a)
Der Anregung zum Bau einer Mauer wird nicht gefolgt.
Die südliche Grenze des Friedhofes wird abschnittsweise durch Hecken gebildet. Ebenso stehen entlang der Grundstücksgrenze auf der Seite des Friedhofes mehrere erhaltenswerte Bäume. Die Errichtung einer Mauer entlang der Grundstücksgrenze würde eine durchgehende Fundamentierung erforderlich machen. Hierdurch würde das Wurzelwerk der Bäume und der Hecken zwangsläufig erheblich geschädigt. Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften hat in dem angesprochenen Beschluss vom 10. Juli 2003 unter Pkt. 1 ebenfalls beschlossen, alle größeren wertvollen Bäume in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zu sichern. Mit der nun getroffenen Festsetzung eines Zaunes reduziert sich der Eingriff in den Boden und damit in den Wurzelbereich auf die Aushebung von Punktfundamenten, womit ein weitgehender Schutz des Wurzelraumes gewährleistet wird. Das primäre Ziel, die wirksame Unterbrechung der Sichtbeziehung zwischen Friedhof und geplantem Wohngebiet, wird mit dem blickdichten Zaun ebenfalls vollumfänglich erreicht. Dies gilt auch für den nunmehr geplanten 2,00 m hohen Zaun, da auch in dieser Höhe die

Sichtbeziehung unterbrochen ist. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 15. Mai 2007 wurde dieser Sachverhalt vom Planer detailliert dargestellt und der konkretisierten Planung zugestimmt. Auf Grundlage dieser Planungskonzeption wurde vom Rat am 24. Mai 2007 die Aufstellung der Planänderung beschlossen und diese am 2. Juli 2007 öffentlich bekanntgemacht.

zu b)
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Richtig ist, dass die Gebäude im WR1-Gebiet auch über ein „Ober"-Geschoss verfügen. Dieses sogenannte „Staffelgeschoss" stellt nach den Regelungen der Landesbauordnung jedoch nach hiesiger Rechtsauffassung kein Vollgeschoss dar, da die Fläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Erdgeschosses aufweist. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss dient v. a. der Zielsetzung, keine über ein Vollgeschoss hinausgehende Bebauung und damit eine ungewollte Verdichtung der Grundstücke zu ermöglichen. Über die gleichzeitig getroffene Festsetzung der max. zulässigen Oberkanten der Gebäude und enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke genau begrenzt und definiert.
Bei der vom Einwender im Vorfeld vorgeschlagenen Architekturidee einer Bebauung (eingeschossig) mit Satteldach wurde mit einer Firsthöhe von 6,98 m kalkuliert. Auch diese Architektursprache wäre grundsätzlich zulässig, jedoch wurde - auch nach mehrmaligen Aufforderungen - kein darauf fußender, für die Planänderung notwendiger, fachgerechter Rechtsplanentwurf eingereicht.

zu c)
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die im Beschluss des Fachausschusses vom 10. Juli 2003 getroffenen städtebaulichen Rahmendaten haben im Ganzen das Ziel, eine Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den Anforderungen an eine würdevolle Friedhofsnutzung herzustellen. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Entwurf berücksichtigt umfänglich diese Zielsetzungen, stellt jedoch ein von den Einzelpunkten der ersten städtebaulichen Rahmenvorgaben abweichendes Architekturkonzept dar. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 15. Mai 2007 wurde dieser Sachverhalt vom Planer detailliert dargestellt und dem Vorentwurf mit 15 Ja-Stimmen, bei 2-Enthaltungen zugestimmt. Der Ausschuss hat die Entwurfsanpassungen gewissenhaft beraten und ist zu der Auffassung gelangt, dass die o. g. Anforderungen an die Verträglichkeit beider benachbarten Nutzungen mit diesem Entwurf und den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan – sowie v. a. mit den Festlegungen in der parallel erarbeiteten Gestaltungssatzung - in hohem Maße gegeben sind.

zu d)
Der Anregung wird nicht gefolgt.
In der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass im „Ober"-Geschoss der direkt zum Friedhof hin ausgerichteten Nordfassaden Fensteröffnungen unzulässig sind. Ein ungewolltes, direktes und zeitgleiches „Gegenüber" - von privaten Tätigkeiten hinter einem Fenster und eines Grabbesuches - wird somit ausgeschlossen.
Selbstverständlich wird nicht in Abrede gestellt, dass über die möglichen seitlichen Bauwerksöffnungen im Staffelgeschoss bzw. über die Schmalseiten der nach Süden zum Rudolf-Lensing-Ring ausgerichteten Dachterrassen eine Einsehbarkeit des Friedhofes möglich ist. Eine vom Einwender geforderte gänzliche Sichtabschottung ist aber unter Beachtung der Pietät (= taktvolle Rücksichtnahme lt. Duden) nicht notwendig, da der Friedhof grundsätzlich Teil des öffentlichen Raumes und des Gemeinschaftslebens ist.
Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Architekturkonzept mit der Ausrichtung der Hauptwohnseite nach Süden zur friedhofsabgewandten Seite des Rudolf-Lensing-Rings nimmt diese erforderliche taktvolle Rücksichtnahme auf den Friedhof bzw. seine Besucher war und ermöglicht ein sozialverträgliches Miteinander.

Einwender 2 Schreiben vom 13.02.2008

Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Planung greift nicht in die Grundstücksrechte des Nachbargrundstückes ein. Eine vom Einwender gewünschte blickdichte Einzäunung seines Grundstückes gegenüber einer zukünftig angrenzenden öffentlichen Wegefläche ist städtebaulich nicht erforderlich bzw. bedingend. Der individuelle Wunsch nach Einfriedung des Grundstückes ist nachvollziehbar, liegt aber im Ermessen des Grundstückseigentümers selbst. Somit ergibt sich kein Anspruch auf Übernahme von Kosten für eine Einfriedung auf dem benachbarten privaten Grundstück durch den Vorhabenträger oder durch die Stadt.
Für den geplanten Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch ein qualifiziertes Fachbüro eine Ausbauplanung erstellt, die durch den Fachbereich 5, Straßen und Kanäle der Stadt Meerbusch geprüft und abgenommen wird. Die ordnungsgemäße Anlage der zukünftig öffentlichen Wegefläche einschl. der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers ist Gegenstand dieser Fachplanung und wird gewährleistet.
Das Schlupftor oder ein Gartentor innerhalb der privaten Einzäunung des Grundstückes kann auch weiterhin verbleiben.

Einwender 3, Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 18.02.2008

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Zur Gewährleistung des Sichtschutzes werden die Grundstücke auf der Nordseite lückenlos mit einem 2,00 m hohen blickdichten Zaun eingefriedet. Die entlang der Grundstücksgrenze abschnittsweise vorhandenen Hecken und der ebenfalls an der Grundstücksgrenze liegende Baumbestand werden geschützt.
Weiterhin wird durch die Gestaltungssatzung der Ausschluss von Fensteröffnungen in der Nordfassade des Obergeschosses bestimmt.
Beim Abbruch der Gärtnerei wird im Genehmigungsverfahren das Umweltamt des Rhein-Kreises Neuss beteiligt.
Der Investor wird bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich informieren.
Das häusliche Schmutzwasser wird in den städtischen Abwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Die befestigten Flächen sind so auszubilden, dass sie über den belebten Boden entwässern können oder durchlässig gestaltet werden. Die Hinweise werden im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt. Eine erneute öffentliche Planauslegung wird dadurch nicht erforderlich.

Einwender 4, Handwerkskammer Schreiben vom 18.02.2008

Der Anregung wird gefolgt.
Zunächst ist festzustellen, dass eine gewerbliche Nutzung als Ausstellungsfläche für Steinmetze auch in Zukunft innerhalb des geplanten WA-Gebietes zulässig ist.
Unabhängig hiervon wird die Stadt Meerbusch die Betriebe bei der künftigen Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort unterstützen. Als möglicher Ersatzstandort wäre ein städtischer Grundstücksstreifen südwestlich des Bommershöfer Weges im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche denkbar.
Ein öffentliches Interesse an Ausstellungsflächen von Steinmetzbetrieben kann jedoch nicht unterstellt werden. Die unabdingbare Notwendigkeit einer unmittelbaren Nachbarschaft von Steinmetzen und Friedhöfen gibt es nicht und ist auch – mit einer Ausnahme – in den anderen Stadtteilen Meerbuschs nicht anzutreffen.

Einwender 5, Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel Schreiben vom 28.01.2008

Der Hinweis wird beachtet.

Einwender 6, Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 25.01.2008

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 1 wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt. Eine erneute öffentliche Planauslegung wird dadurch nicht erforderlich.

Einwender 7, Deutsche Telekom Schreiben vom 17.01.2008

Der Hinweis zur schriftlichen Anzeige von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich wird beachtet.

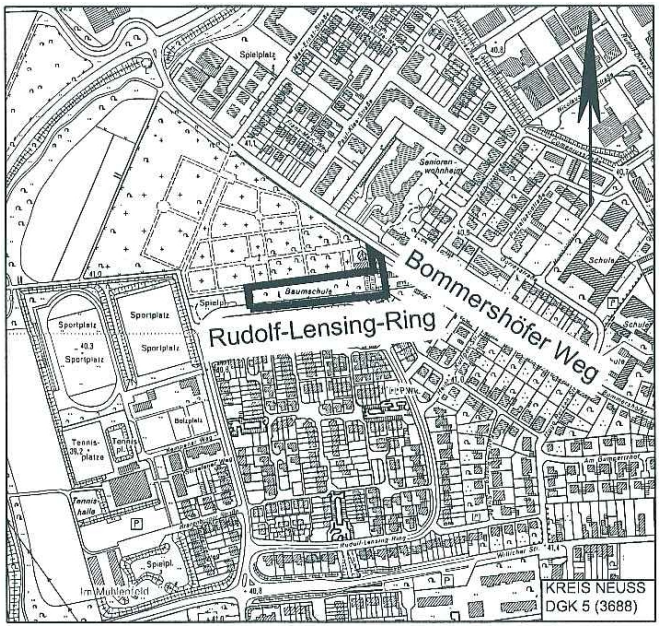
3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B, Meerbusch-Osterath, Osterath West als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV.NRW. S. 380).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei begrenzt
- im Norden von der südlichen Grenze des Osterather Friedhofsgeländes
- im Nordwesten von den westlichen Grenzen der vorhandenen westlichen Steinbildhauerei und eines Teilstücks des südlichen Fahrbahnrandes der Straße “Bommershöfer Weg“
- im Nordosten von der nördlichen Grenze eines Teilstücks des “Bommershöfer Weg“
- im Osten von der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 214 der Flur 9 der Gemarkung Osterath
- im Süden vom nördlichen Rand der Fahrbahnfläche Rudolf-Lensing-Ring und im Südosten von der südlichen Grenze eines Teils des Flurstückes 449 der Flur 9 der Gemarkung Osterath (Hinsbecker Weg).
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstückes 899 der Flur 9 der Gemarkung Osterath sowie eines Teils des Flurstücks 898 Flur 9 der Gemarkung Osterath

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.
Dabei macht sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 8. April 2008 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen. Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften 8. April 2008 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen sind dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 B außer Kraft.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat am 24. Mai 2007 die Aufstellung der Änderungsplanung gemäß § 2 (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 § 13 a Baugesetzbuch beschlossen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Von einer Umweltprüfung wurde gem. § 13 Abs. 3 ebenfalls abgesehen.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 B, Meerbusch-Osterath, Osterath West hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 16. Januar 2008 bis einschließlich 18. Februar 2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2008 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der als Anlage in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.
Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden wurden die ebenfalls als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen 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.
Gemäß der Rechtsprechung (Urteil des OVG NRW vom 14.02.2007-10 D 31/04.NE) ist der Rat selbst zur Erfassung, Bewertung und Abwägung der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verpflichtet. Dies erfolgt durch die Berücksichtigung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den zugehörigen Vorlagen und der seinerzeitigen Beschlüsse des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften. Allen Ratsmitgliedern werden die Vorlagen mit Anlagen und die Niederschriften ebenfalls übersandt und sind ihnen bekannt bzw. liegen ihnen in der Ratssitzung vor. Sie können auch vor oder während der Ratssitzung nochmals in den Aufstellungsvorgängen bei der Verwaltung eingesehen werden.

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen bzw. wird keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.
Die Beschlussempfehlung steht unter dem Vorbehalt, dass die noch offenen Punkte im abzuschließenden Erschließungsvertrag bis zur Ratssitzung am 24. April 2008 geklärt werden.

Dieter S p i n d l e r

<u>Sprecher/in im Rat zu 3.2:</u>