

ANLAGE I zu TOP 11.1 vom 19.8.2008

Lfd.Nr.	 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	scoping	beteiligt	i. V. mit § 3 (2)	Beteiligung vom 28.3.2007 bis 9.5.2007	beteiligt	erneute Beteiligung vom _____ bis _____
					Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB gem. § 4 (2) BauGB		Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB gem. § 4a (3) BauGB

Name	x	x	x	Anregungen		keine Anregungen		x	Anregungen		keine Anregungen	
				Hinweise/ Vorschläge		Hinweise/ Vorschläge			Hinweise/ Vorschläge		Hinweise/ Vorschläge	
1 Rhein-Kreis Neuss		X			X							
2 Bezirksregierung, Immissionsschutz (Krefeld)		X					X					
3 Bezirksregierung, WasserAbfallwirtschaft (Krefeld)		X					X					
4 Finanzamt Neuss (Offenlage)												
5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW		X			X							
6 Bezirksreg. Dez. 69 Agrarordnung												
7 Landwirtschaftskammer Rheinland		X										
8 Liegenschaftsbetrieb NRW												
9 Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW		X										
10 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben												
11 Oberfinanzdirektion Köln												
12 Wasser- und Schifffahrtsamt												
13 Deichverband Neue Deichschau Heerdt		X					X					
14 Deichverband Lank												
15 Deutsche Post Bauen, Düsseldorf												
16 Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Büberich)		X										
17 Deutsche Telekom AG, PTI 13												
18 Wassernetz Osterath, WBM (nur Osterath)												
19 RWE Transportnetz (Hochspannungsnetz)		X										
20 RWE Netzservice, Strom Rhein-Ruhr, Neuss		X										
21 Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM)		X										
22 RWE Netzservice (Gas)		X					X					
23 Ruhrgas AG / PLEdoc		X					X					
24 DB Services Immobilien, Köln												
25 Wehrbereichsverwaltung West		X					X					
26 Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)												
27 Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG		X					X					
28 Flughafen Düsseldorf		X										
29 DFS Deutsche Flugsicherung		X					X					
30 Rheinische Bahngesellschaft		X			X							
31 Stadtwerke Krefeld, Verkehrsbetriebe												
32 BVR - Busverkehr Rheinland												
33 Industrie- und Handelskammer		X			X							
34 Handwerkskammer		X					X					



Rhein-Kreis Neuss
Der Landrat

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Meerbusch
Bereich Planung
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

Grevenbroich, 16.05.2007

Amt
Amt für Entwicklungs-
und Landschaftsplanung,
Kreisentwicklung
Gebäude
Kreishaus Grevenbroich
Lindenstr. 10
41515 Grevenbroich
Auskunft erteilt
Herr Temburg
Etage / Zimmer
4 457
Telefon
02181-6016120
Telefax
02181-6016199
e-mail
planung@rhein-kreis-
neuss.de

Bankverbindungen
Sparkasse Neuss
Konto 120 600
BLZ 305 500 00

Postbank Köln
Konto 301 585 03
BLZ 370 100 50

Volksbank
Düsseldorf Neuss e.G.
Konto 500 170 001 6
BLZ 301 602 13

ANLAGE 1 zu TOP 1.1.1 vom 19.8.2008

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 22. Mai 2007

Kreishaus Grevenbroich
Lindenstr. 2-16
D-41515 Grevenbroich
Telefonzentralen
Neuss 02131 928 - 0
Grevenbroich 02181 601 - 0
Fax 02181 601 - 1198
info@rhein-kreis-neuss.de
www.rhein-kreis-neuss.de

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 24. Mai 2007
weiter an: FB 4 FB 5 SB 11 Slm

EINGANG: 25. Mai 2007
Umlauf
weiter an: 61.1 *fu*

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 25. Mai 2007
Gdst. Plg. Verm. Bau. Umw. Ged.

**66. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan
Nr. 247 "Haus Meer"**
Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 28.03.2007
Az.: 61.1-14-16/ 26

Zu den vorgelegten Planungen nehme ich wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Umweltrelevanz des Vorhabens

Die vorgelegten Planunterlagen legen dar, dass es sich bei dem Plangebiet „Haus Meer“ um besonders sensible Flächen handelt, die hinsichtlich der Umweltbelange intensiv geprüft werden müssen. Im entsprechenden Umweltbericht wird ausgeführt, dass Umweltauswirkungen durch die baulichen Anlagen inklusive der Erschließung sowie durch die Wiederherstellung der historischen Parkanlage gegeben sind.

Die zur Beurteilung der Umweltauswirkungen in Auftrag gegebenen Fachgutachten wie z. B.

- Untersuchung der Fledermauspopulation
- Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Parkpflegewerk

sind noch nicht abgeschlossen, bzw. liegen hier nicht vor. Eine abschließende Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft ist insofern derzeit nicht möglich. Erst die Fachgutachten sollen letztlich die Fragen beantworten, ob z. B. die artenschutzrechtlichen und gartendenkmalpflegerischen Belange dem Bauvorhaben sowie der Rekonstruktion der Parkanlage entgegenstehen, bzw. in der Bauleitplanung durch die entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen angemessen berücksichtigt sind.

neuss

Artenschutz/FFH-Verträglichkeit

Das Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sowie die Fachgutachten zum Artenschutz liegen nicht vor und sind erst im weiteren Verfahren in Bezug auf die Planung (Variante 2 a) zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Eingriffsregelung wird in den Planunterlagen auf die Erarbeitung eines qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplans im weiteren Verfahren verwiesen.

Die in Variante 2 A vorgesehene Norderschließung wird meinerseits in Bezug auf mögliche Eingriffsvermeidungen nachteilig bewertet. Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Erschließung über die bestehende Straße „Isseldyk“ möglich ist. Bei Ausführung der Norderschließung sollte zumindest die Trassenführung vom Mühlenbach abgerückt werden und die Erschließung nicht durch den bestehenden Altbaumbestand führen.

Landschaftsplanung, Landschaftsschutz

Die Belange der Landschaftsplanung sind in Bezug auf den geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 6.2.4.17 des Landschaftsplanes III – Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich – des Kreises zu berücksichtigen. Mit den Planungen sind Eingriffe in diesen geschützten Landschaftsbestandteil verbunden. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW treten bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung diesem Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen hat. Hierzu bedarf es einer Beratung im Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde sowie einer abschließenden Beschlussfassung des Kreistages als Träger der Landschaftsplanung.

Die Beratung im Landschaftsbeirat kann in der Sitzung am 14. Juni 2007 erfolgen. Ich bitte hierzu Vertreter zu entsenden, die die Planungen vorstellen und für die Beantwortung fachlicher Fragen zur Verfügung stehen. Die offizielle Einladung zum Landschaftsbeirat nebst Verwaltungsvorlage wird Ihnen rechtzeitig übersandt.

In Bezug auf das angrenzende Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Ilvericher Rheinschlinge“ sind die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu beachten, die derzeit noch im Gutachten des Büros Hamann & Schulte erarbeitet werden.

Die nördlichen Bereiche des Bebauungsplangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, unterliegen gem. Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Landschaftsbehörde den Bestimmungen des Landschaftsschutzes gem. der sog. Rheinuferschutzverordnung (Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen beiderseits des Rheinstroms in den Reg. Bez. Köln, Düsseldorf vom 01.08.1972). Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan „Haus Meer“ ist eine entspre-

chende Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung bei der Bezirksregierung zu beantragen. In diesem Zusammenhang ist auch der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises zu beteiligen.

Gesundheitsfürsorge

Das Kreisgesundheitsamt bittet zur abschließenden Stellungnahme um Übersendung des schalltechnischen Gutachtens.

Untere Wasserbehörde:

Gegen die Planungen bestehen von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken.

Das Plangebiet wird direkt an das überörtliche Straßennetz Moerser Straße – B 22 – angeschlossen. Die Erschließungsstraße kreuzt im Plangebiet 2 x den Mühlenbach. Für die Errichtung von Brückenbauwerken sind bei der Unteren Wasserbehörde Kreuzungsgenehmigungen nach § 99 LWG zu beantragen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in den Mühlenbach eingeleitet werden. Für diesen Tatbestand ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2, 3 und 7 WHG erforderlich. Für die Errichtung der Tiefgarage ist evtl. eine Grundwasserhaltung erforderlich, welche ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3 und 7 WHG der Unteren Wasserbehörde bedarf.

Um eine frühzeitige Beantragung der genannten Genehmigung und Erlaubnisse wird gebeten.

Untere Bodenschutzbehörde

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurde im Umfeld des Plangebietes auffällig hohe Cadmium- und PCB-Gehalte im Oberboden festgestellt. Daraufhin wurden vom Ingenieurbüro H. Siedek im Plangebiet Bodenproben gezogen und vom Institut GEOTAIX Umwelttechnologie GmbH (Probeneingang: 24.01.2006/ Auftragsnummer IBS 06003) chemisch auf die Parameter Cadmium und PCB untersucht. In diesen Proben wurden Cadmiumgehalte von kleiner 0,5 mg pro kg Boden sowie PCB von kleiner 0,005 mg pro kg Boden festgestellt. Hinsichtlich Cadmium und PCB besteht somit keine Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

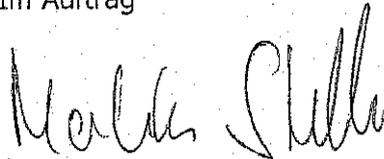
Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Bruchertseifer, Tel. 601-6821, unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen im Boden, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

Im o. g. Planvorhaben führt eine Vorsorgewertüberschreitung zu weiteren Konsequenzen erst, wenn die ausgekofferten Bodenmassen aus dem betreffenden Bereich in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen. In diesem Fall muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden. Dabei ist §12 der BBodSchV mit seinen Forderungen zum Bodenschutz zu beachten.

Im Auftrag



Dipl.-Ing. Martin Stiller
Techn. Kreisangestellter



DIN EN ISO 9001: 2000/ DIN EN ISO 14001: 1996
Zertifikat Nr. 71 150 F 001

Landesbetrieb Wald und Holz NRW,
Forstamt Mönchengladbach, Louise-Gueury-Str. 410, 41169 Mönchengladbach

Stadt Meerbusch
Bereich Planung

Per E-Mail: ulrich.huechtebrock@meerbusch.de

Wald und Holz.NRW.
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
Forstamt Mönchengladbach

Louise-Gueury-Str. 410, 41169 Mönchengladbach

Tel.: 02161/9200-0

Fax: 02161/9200-85

Email: fa-moenchengladbach@wald-und-holz.nrw.de

Web: www.wald-und-holz.nrw.de

Dezernat: 2

Bearbeiter: FD Kaiser

Durchwahl: 21

Mobil: 0171 587 0321

Az: 25.05-03-10/20 Ka/Re

Datum: 04.04.2007

**66. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 247,
Meerbusch-Büderich, Haus Meer**

**Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Schreiben vom 28.03.2007, Az. 4.61-20-01/66

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mir übersandten Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:

1. Durch die Verfahren ist Wald im Sinne des Landesforst- bzw. Bundeswaldgesetzes betroffen. Da Waldflächen, die zum Teil durch Sukzession entstanden sind im Rahmen des Planverfahrens wieder in eine Parkanlage zurück verwandelt werden sollen, andererseits Übergangsbereiche zur Ilvericher Altrheinschlinge etwas anders abgegrenzt werden.
2. Seitens des Forstamtes bestehen gegen die beiden Planungen grundsätzlich keine Bedenken, da von der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG die Planungen mit dem Forstamt bisher in mehreren Terminen abgestimmt wurden. Es bleibt jedoch darauf hinzuweisen, dass entsprechend der Nr. 2.2 des Erläuterungsberichtes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 247 Meerbusch-Büderich, Haus Meer, Seite 22 Art und Umfang der Ausgleichnotwendigkeit gem. Bundeswald- und Landesforstgesetz im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren sein wird.

Landesbetrieb Wald und Holz.NRW

WestLB BLZ 300 500 00 Kto 4011912

Ust.-Id.-Nr. DE 814 373 933

IBAN: DE10 3005 0000 0004 0119 12

St.-Nr.: 337/5914/3348

BIC/SWIFT WELA DE 33

Landesforstverwaltung



NRW.

Ich bitte daher darum, diese Konkretisierungsnotwendigkeit auch zeitlich einzuordnen und im endgültigen Bebauungsplan zu fixieren, damit dem Landesforstgesetz- bzw. Bundeswaldgesetz im Rahmen des Ausgleich und Ersatzes Genüge getan wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K a i s e r
Forstdirektor

Stadt Meerbusch
Postfach
Eing.: 27. April 2007

ANLAGE 3 zu TOP 1.1.1 vom 19.8.2008
Rheinbahn

Telefon 0211.582-01
Fax 0211.582-1966

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Ge 215
Bürgermeister
der Stadt Meerbusch
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 30. April 2007
weiter an: FB 4 FB 5 SB 11 SIm

Ansprechpartner Herr Knab
Abteilung T 102
Zimmer 172
Telefon 02 11 582-1023
Fax 02 11 582-1047
E-Mail

Ihr Zeichen
4.61-26-03/247

Unser Zeichen
T 1023 Kn/Mer

Ihre Nachricht vom
28.03.2007

Datum
24.04.2007

66. Änderung des Flächennutzungsplanes Meerbusch-Büderich, Haus Meer sowie Bebauungsplan Nr. 247 Meerbusch-Büderich, Haus Meer

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Einrichtung eines Besucherparkplatzes an der Straße „Haus Meer“ sowie die Nutzung als Erschließungsstraße der Gebäude des Wirtschaftshofes verändert sich die Verkehrssituation am Bahnübergang. Die Auswirkungen einer unmittelbaren Anbindung an den Knoten Moerser Straße/Meerbuscher Straße sowie mögliche Veränderungen aufgrund uns bekannter Planungen zur Aufhebung des Bahnüberganges sind zu prüfen. Dies muss im Verfahren geklärt werden.

Zur Einhaltung des Fahrplanes und der Anschlüsse am ÖPNV-Verknüpfungspunkt Haus Meer, der von unseren Stadtbahnlinien U70, U74 und U76 sowie den Buslinien 829, 830, 831 und 839 bedient wird und sich unmittelbar westlich des Plangebietes auf einer angrenzenden P+R-Anlage befindet, ist ein Anstieg der Verlustzeiten an der o.g. Lichtsignalanlage zu vermeiden.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 250 m.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG

Dirk Langensiepen
Dirk Langensiepen
Wolfgang Eilrich
Wolfgang Eilrich

EINGANG:	03. Mai 2007
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.1 <i>für/4.5.</i>

Vorstand:
Dirk Biesenbach
Sprecher des Vorstandes

Peter Ackermann
Vorstand
Personal und Betrieb

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräer

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

Dresdner Bank AG
Düsseldorf
BLZ 300 800 00
Konto 3 227 443 00

Stadtparkasse
Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06

Commerzbank AG
Düsseldorf
BLZ 300 400 00
Konto 322 21 55

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
⊕ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
⊕ Belsenplatz
U70 U75

Bus
⊕ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862

ANLAGE 4 zu TOP 1.1.1 vom 19.8.2008



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein
Krefeld · Mönchengladbach · Neuss

Stadt Meerbusch
Bereich 4

Eing.: 14. Mai 2007
Geschäftsbereich
Standortpolitik

Gdst. Fig. Verm. Bau Umw. Arb.

Ge 14/15

Stadt Meerbusch			
Dezernat III			
Eing.:	11. Mai 2007		
Ihre Nachricht vom	weiter an:		
FB 4	FB 5	SB 11	SIm

IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 10 10 62 | 47710 Krefeld

Stadt Meerbusch
Planen und Bauen
Bereich Planung
Herrn Ulrich Hüchtebrock
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch	
Poststelle	
Eing.:	09. Mai 2007

Ihr Ansprechpartner
Silke Hauser
Hau / schü
E-Mail
hauser@krefeld.ihk.de
Telefon
02151 635-344
Telefax
02151 63544-344
Datum
03. Mai 2007

per E-Mail vorab: ulrich.huechtebrock@meerbusch.de

66. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 247 „Meerbusch-Büderich, Haus Meer“

Sehr geehrter Herr Hüchtebrock,

das Gelände „Haus Meer“, das aus einer nördlichen und einer südlichen Teilfläche besteht, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zwischen der Stadt Meerbusch und den heutigen Eigentümern besteht Einigkeit darüber, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93, der im Plangebiet ein Altenheim mit Folgeeinrichtungen vorsieht, nicht zu realisieren. Dieser Bebauungsplan soll daher aufgehoben werden.

Das neue Nutzungskonzept sieht vor, die Remise einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Im Schlossgebäude sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Büros, Agenturen und / oder Seniorenwohnungen angesiedelt werden können. Nördlich des Schlosses sind Villengebäude mit Wohnnutzungen vorgesehen. Die vorhandene gemischte Nutzung im Bereich des Wirtschaftshofes soll in ihrem Bestand erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem soll der vorhandene Landschaftsgarten wieder hergestellt und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Insgesamt unterstützt die Industrie- und Handelskammer das Investitionsvorhaben, das dazu dient, die ehemalige Klosteranlage „Haus Meer“ einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

1...2

Industrie- und Handelskammer | Mittlerer Niederrhein
Krefeld | Nordwall 39, 47798 Krefeld | Telefon 021 51 635-0, Telefax 02151 635-338 | ihk@krefeld.ihk.de
Mönchengladbach | Bismarckstraße 109, 41061 Mönchengladbach | Telefon 02161 241-0, Telefax 02161 241-105 | ihk@moenchengladbach.ihk.de
Neuss | Friedrichstraße 40, 41460 Neuss | Telefon 02131 9268-0, Telefax 02131 9268-529 | ihk@neuss.ihk.de
www.mittlerer-niederrhein.ihk.de

EINGANG:	14. Mai 2007
Urlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.1



Seite 2 zum Schreiben vom 3. Mai 2007

Entsprechend der beschriebenen Zielsetzung werden im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet und eine Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht ebenfalls die Ausweisung eines Mischgebietes und einer Parkanlage sowie privater Grünflächen vor. Zudem enthält der Bebauungsplan-Vorentwurf die notwendigen verkehrlichen Erschließungsanlagen.

Nach den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Meerbusch soll im Stadtgebiet Meerbusch zentrenrelevanter Einzelhandel nur in den Mischgebieten in den zentralen Ortslagen angesiedelt werden. Der hier in Rede stehende Planbereich befindet sich außerhalb der zentralen Ortslagen der Stadt Meerbusch. Die Industrie- und Handelskammer regt daher an, zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet auszuschließen. Für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (z. B. Weinhandlung) sollte eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen werden. Diese sollte konkret die maximal zulässige Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente beschreiben.

Mit freundlichen Grüßen


Bernd Neffgen
Geschäftsführer

EINGANG:	15. Mai 2007
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.1 fu

LANDSCHAFTS
VERBAND
RHEINLAND

LVR

Stadt Meerbusch Poststelle
Eing.: 09. Mai 2007

Rheinisches Amt für Denkmalpflege · Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Eing.: 15. Mai 2007

Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Stadt Meerbusch
Planen und Bauen
Bereich Planung
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

Eing.: 15. Mai 2007

Datum und Zeichen bitte stets angeben

07.05.2007
KJ-Hoe-4525+4526-07

155

Stadt Meerbusch Dezernat III
Eing.: 15. Mai 2007
weiter an: FB 4 FB 5 SB 11 SIm

Dr. Helmut Köhren-Jansen
Tel.: (0 22 34) 98 54- 541
Fax: (02 21) 82 84- 2962
Ursula.Hoegen@lvr.de

66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer
Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer

Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege
Ihre Schreiben vom 28.03.2007, Az.: 4.61-26-03/247 + 4.61-20-01/66

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich wird es seitens des Landschaftsverbandes Rheinland/Rheinisches Amt für Denkmalpflege begrüßt, dass es auf der Grundlage der in den vergangenen Jahren durchgeführten Untersuchungen nun Bestrebungen gibt, das seit Jahrzehnten vernachlässigte Gesamtkunstwerk Haus Meer wieder zu reaktivieren. Dafür ist sowohl den Eigentümern als auch der Stadt Meerbusch, die dies ermöglicht haben, zu danken.

Ein großer Teil der in dem damaligen Werkstattverfahren formulierten Planungsziele kann aus bau- und gartendenkmalpflegerischer Sicht auch ohne größere Bedenken - intensive Detailabstimmungen vorausgesetzt - realisiert werden.

Konfliktpotenzial gibt es jedoch insbesondere nördlich des geplanten „Schlossneubaus“. Hier sind - angeblich aus wirtschaftlichen Gründen - die Ausweisung als Mischgebiet, die Darstellung von drei zusätzlichen Baufenstern sowie eine Tiefgarage vorgesehen. Dies ist aus gartendenkmalpflegerischer Sicht äußerst problematisch.

Während des Werkstattverfahrens wurde die hohe Bedeutung dieses Bereichs wegen der schwierigen Zugänglichkeit verkannt und unterschätzt. Dabei handelt es sich hier um einen herausragenden Teil des Gartendenkmals, dem innerhalb der Gesamtanlage ein besonders hoher Stellenwert zukommt. Dies konnte durch die zwischenzeitlich fortgesetzten vielfältigen Recherchen, deren Ergebnisse in dem in Kürze vorliegenden Parkpflegewerk nachzulesen sein werden, zweifelsfrei nachgewiesen werden.

Die mehrfach bestrittene Existenz des Weiher im Nordteil des Landschaftsparks ist mittlerweile eindeutig belegt. In seiner Oberfläche spiegelte sich einst das herrschaftliche Schloss lebendig wider. Der Park - fast rundum durch die Immunitätsmauer des ehemaligen Klosters eingegrenzt - öffnete sich hier aufgrund der Geländemodulation zur Landschaft der Ilvericher Rheinschlinge hin und erlaubte reizvolle Ausblicke. Zudem haben sich an dieser Stelle male- rische Gehölzgruppen sowie eine Blutbuche erhalten, die den Park eindrucksvoll fassen.

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler) - Ehrenfriedstr. 19 - Eingang Haupttor

Besuchszeit

Bushaltestelle: Brauweiler Kirche - Linien 961, 962, 967 und 980

Wir haben flexible Arbeitszeiten.

Telefon Vermittlung (0 22 34) 98 54-0

Anrufe daher bitte möglichst montags - donnerstags
in der Zeit von 9.00 - 11.30 und 13.30 - 15.00 Uhr.
Besuche nur nach Vereinbarung.

Internet: www.denkmalpflegeamt.lvr.de

Banken

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Finanzbuchhaltung
50663 Köln - auf eines der nebenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 081 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Es handelt sich hier mithin nicht um einen untergeordneten Parkbereich, den man wegen seiner vermeintlichen Randlage ohne größere Bedeutungsverluste für das Gartendenkmal wirtschaftlichen Erwägungen „opfern“ könnte. Vielmehr steht der nördliche Parkteil völlig gleichwertig neben den übrigen Parkbereichen. Er ist in seiner gestalterischen Qualität gegenüber einer Bebauung höchst empfindlich. Dies gilt auch für den Bau einer Tiefgarage an dieser Stelle, die aufgrund der Geländemodulation höchstwahrscheinlich partiell sichtbar sein wird.

Aus diesem Grund regt der Landschaftsverband Rheinland/Rheinisches Amt für Denkmalpflege eindringlich an, die Fläche des vorgesehenen Mischgebietes nördlich des „Schlossneubaus“ entsprechend den gartendenkmalpflegerischen Erfordernissen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darzustellen und auf die Ausweisung der Baufenster sowie der Tiefgarage zu verzichten. Oberirdische und unterirdische Bebauung würden den nördlichen Parkteil unwiederbringlich zerstören.

Zudem hat sich das Rheinische Amt für Denkmalpflege schon frühzeitig gegen die nun favorisierte Norderschließung ausgesprochen. Sie durchbricht trotz der mittlerweile vorgenommenen Verlegung weiter nach Norden noch immer einen - wenn auch weniger sensiblen - Bereich der Immunitätsmauer und verläuft dann über eine relativ lange Strecke durch den bereits beschriebenen wichtigen Parkbereich. Die ehemals bevorzugte Osterschließung hätte den großen Vorteil, dass sie nicht nur einen weit weniger sensiblen Parkbereich kreuzen würde, sondern ihr Streckenverlauf durch das Gartendenkmal auch erheblich kürzer wäre.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege favorisiert im Gegensatz zu den Darlegungen in der Entwurfsbegründung nicht die Variante 2 A (Norderschließung mit Nordbebauung), sondern vielmehr und ausdrücklich die Variante 1 B (Osterschließung ohne Nordbebauung).

In der Entwurfsbegründung des Flächennutzungsplanes heisst es: „...“, dass eine Erschließung gemäß Auffassung aus dem Werkstattverfahren nicht realisierungsfähig ist und auf die Nordbebauung aus wirtschaftlichen Gründen nicht verzichtet werden kann.“ Daher müsse die Variante 2 A weiterverfolgt werden.

Beide Gründe sind bislang nicht nachvollziehbar dargelegt worden und bedürfen einer konkreteren Erläuterung.

Zur Erschließung ist festzustellen, dass alle Beteiligten bis vor wenigen Monaten ausschließlich von der Ostvariante ausgegangen sind und ausgehen durften. Warum diese Möglichkeit nun nicht mehr besteht, sollte noch einmal hinterfragt und in Gesprächen mit den Betroffenen geklärt und erläutert werden.

Was die angeblich aus wirtschaftlichen Gründen notwendige Nordbebauung betrifft, so ist festzustellen, dass diese in keiner Weise angemessen und nachvollziehbar erläutert sind. Die bloße Behauptung der „Nichtwirtschaftlichkeit“ bzw. der alleinige und allgemeine Verweis auf dieses Argument sind in keiner Weise ausreichend. Es fehlt eine schlüssige Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Nur auf der Basis einer solchen Berechnung kann das notwendige Bauvolumen ermittelt und sorgfältig abgewogen werden, inwieweit sich die Untere Denkmalbehörde in der Verpflichtung sieht, denkmalpflegerische Zugeständnisse zu machen. Wie diese Zugeständnisse dann ggf. tatsächlich aussehen können, wäre eine zweite Frage, die noch einmal gesondert diskutiert werden müsste.

Bei dem jetzigen Sachstand muss eindeutig festgestellt werden, dass sowohl der Nordbebauung als auch der Norderschließung denkmalpflegerische Gründe entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Köhren - Jansen

Dr. Helmutrud Köhren-Jansen

EINGANG:	29. Juni 2007
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.1

ANLAGE 6 zu TOP 1.1.1 vom 19.8.2008



Kreisverband Neuss e.V.

NABU Kreis Neuss - Mittelstraße 52 - 40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Planen und Bauen
Bereich Planung
Wittenberger Str. 21
40668 Meerbusch-Lank

Heinz Ruyter
In der Wasserstadt 17
40668 Meerbusch

email: heinz@ruyter.de
Telefon: 02150 91 22 70

28.06.2007

Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer, Vorentwurf vom 28.03.2007
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (1) BauGB
Hier: Stellungnahme des NABU in Einvernehmen mit dem BUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Hüchtebrock sagte uns zu, unsere Stellungnahme im Verfahren trotz Verspätung zu berücksichtigen. Dafür danken wir sehr.

Unsere Stellungnahme ist nach der Gliederung des Vorentwurfs abgefasst. Sofern Belange der Flächennutzungsplanänderung betroffen sind, soll diese Stellungnahme auch dort berücksichtigt werden.

1 Plangebiet

Aus den im Oktober 2006 vorgestellten 4 Varianten ist die mit den größten Eingriffen verbundene Variante 2A übrig geblieben. Dies wird damit begründet, dass eine Erschließung gemäß Auffassung aus dem Werkstattverfahren nicht realisierungsfähig ist und auf die Nordbebauung aus wirtschaftlichen Gründen nicht verzichtet werden kann.

Die Norderschließung soll über eine Ackerfläche im Norden erfolgen. Sie liegt im neu gefassten Plangebiet. Eigentümer dieser Ackerfläche ist der gleiche, der seine Privatstraße nicht zur Ost-Erschließung freigeben will. Es kann aber doch nicht sein, dass der Eigentümer einer Erschließungsstraße diese sperrt, damit man ihm Flächen für eine andere Erschließungsstraße abkaufen muss. Mit dem Eigentümer der Straßen

„Haus Meer“ und „Isseldyk“ sind erneut Verhandlungen zu führen. Notfalls ist die jetzige Privatstraße in öffentlichen Besitz zu bringen.

Die Erschließung soll weiter den Mühlenbach überqueren und dann um das nördliche Ende des ältesten Teils der Immunitätsmauer führen, die Pufferzone zum FFH-Gebiet durch Licht (Scheinwerfer), Lärm und Abgase beeinträchtigen und dann als Rampe in die überdimensionierte Tiefgarage führen.

Die Wirtschaftlichkeit, deren Fehlen gebetsmühlenartig vom Investor wiederholt wird, ist bis heute durch keine einzige Zahl oder gar Kalkulation belegt. Ein entsprechender Antrag im Planungsausschuss wurde abgelehnt. Wie aber soll ein Ausschuss entscheiden, wenn ihm diese Informationen fehlen?

Es ist uns kein Beschluss eines Ausschusses oder des Rates bekannt, der „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der modifizierten Konzeption des Werkstattverfahrens schafft“.

1.2 Lage im Raum

„Es gibt keinen städtebaulichen Bezug zu einem geschlossen bebauten Siedlungsbereich.“

Warum dann „Stadtvillen“??

2.3 Landschaftsplan

Für die aus dem Landschaftsplan zu entlassenden Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Ausgleich bzw. Ersatz auszuweisen.

2.5 Denkmalschutz

Die im Gutachten festgelegten Empfindlichkeitszonen werden ignoriert und im nördlichen Bereich überplant. Im Werkstattverfahren wurde die Nordbebauung keineswegs als Planungsziel definiert. Es war lediglich von einem optionalen Baufenster die Rede, das als Flächenreserve bei evtl. fehlender Wirtschaftlichkeit vorzuhalten sei. Die fehlende Wirtschaftlichkeit wurde aber bis heute nicht mit Zahlen belegt (s.o.). Statt dessen wird das Wort „optional“ heute so umgedeutet, als ob es nur um eine zeitlich Abfolge der Baumaßnahmen. Außerdem wird dieses Baufenster eigenmächtig verlegt und vergrößert.

Nach dem Werkstattverfahren gab es weitere Nachweise für den im Weyhe-Plan vorhandenen Teich: Pflanzlisten für eine Teichbepflanzung, durch Grabungen gefundene Schilffreste auf der ehemaligen Teichfläche. Auch Fundamente einer Brücke wurden gefunden, die den Abfluss des Teiches überspannte.

Im Übrigen kollidiert die geplante Öffnung des gesamten Parkes mit dem zu erwartenden Bedürfnis nach Privatsphäre der Bewohner der geplanten bis zu 4-geschossigen „Stadtvillen“.

2.6 Naturschutzrechtliche Festsetzungen in angrenzenden Bereichen

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH und NSG „Ilvericher Altrheinschlinge, die „einzige vollständig geschlossene alte Rheinstromschlinge in unveränderter Geomorphologie am Niederrhein“. Wegen dieser Besonderheit und wegen ihres Feuchtgebietcharakters wurde die Altrheinschlinge 1985 unter Naturschutz gestellt. Als Schutzmaßnahmen zur Erhaltung und Förderung des Gebietes, insbesondere der Lebensräume für die „prioritären Arten“, werden u.a. „Erhaltung/Entwicklung der lebensraumtypischen Grundwasser- und/oder Überflutungsverhältnisse“ (Natura 2000, Schutzziele/Maßnahmen für Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (91E0, Prioritärer Lebensraum)) insbesondere für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgesetzt. Zu diesen besonders geschützten „prioritären“ Arten gehören die im Gebiet vorkommenden Arten Pirol, Nachtigall verschiedene Fledermausarten und der Kammmolch.

Eine Folge des FFH-Status ist das sog. Verschlechterungsverbot: alles was einen negativen Einfluss haben könnte, wird nicht zugelassen.

Da die Schutzziele in einem Gebiet auch von außerhalb erheblich (negativ) beeinflusst werden können, hat das Land NRW am 26.04.2000 eine „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH-Richtlinien“ erlassen. Danach muss bei baulichen Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300m geprüft werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes vorliegen kann (Umgebungsschutz). Gerade bei möglicher Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse kann das Land den „Mindestabstand“ sogar noch vergrößern.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb dieser 300m-Zone. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist also für alle Vorhaben und Eingriffe auf dem Gelände gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Sie hat also u.a. zu untersuchen, ob Eingriffe in den Boden bei einer Nordbebauung, wie z.B. Keller oder Tiefgaragen, hier sogar nur im 50m-Abstand von FFH-Gebiet und Terrassenkante (Prallhang der Altrheinschlinge), die Grundwasserverhältnisse beeinträchtigen. Fest steht, dass die Fließrichtung des Grundwassers hier von SW nach NO verläuft. Einbauten in den Boden würden also dem zum FFH-Gebiet fließenden Grundwasser im Wege stehen.

Darüber hinaus fordern wir eine Untersuchung der von der Planung ausgehenden Störwirkungen auf das FFH-Gebiet in Bezug auf Arten und Lebensraumtypen. Dabei sind Störungen durch Lärm, Licht, Versiegelung, evtl. Anlage von Hausgärten, Bewegungen, Betreten des NSG, Müllablagerungen an der Prallhangkante etc. zu untersuchen. Sofern keine aktuellen Revierkartierungen für die betroffene Avifauna in und um das FFH-Gebiet vorliegen, müssen diese noch erarbeitet werden.

Die mehrfach erwähnte Fledermaus-Untersuchung wurde bis heute nicht vorgelegt. Auch wurde das Untersuchungsgebiet nicht um die Fläche der Ziegelei westlich der B222 erweitert. Somit kann nicht beurteilt werden, ob es sich, wie behauptet, lediglich um ein Vorkommen regionaler Bedeutung handelt. Um regionale Aussagen treffen zu können, muss man überregional, zumindest aber weiträumiger, untersuchen. Im übrigen kann eine solche Klassifizierung bei prioritären Arten nicht angewendet werden. Sie sind ja gerade prioritär, weil sie überregionale Bedeutung haben.

So sehen wir gespannt den Untersuchungen von Pirol, Nachtigall und Kammmolch entgegen.

3.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Planungsziel der Nordbebauung wurde im Werkstattverfahren lediglich als optional definiert. Nähere Ausführungen dazu wurden bereits unter 2.5 gemacht.

Die Norderschließung wird abgelehnt. Zusammen mit den geplanten Stellplätzen stellt sie eine erhebliche Störung und Beeinträchtigung des an dieser Stelle nur ca. 20m entfernten FFH-Gebietes durch Licht, Lärm, Abgase und Zerschneidung dar.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Unklar bleibt der Begriff „umseitige Belichtung“. Heißt das, dass Bäume gefällt werden?

Insgesamt ist die geplante Gebäudetiefe auf dem ehemaligen Schloss mit 15-16m zu groß bemessen. Es ist zu befürchten, dass bodendenkmalpflegerisch bedeutsame Flächen in Anspruch genommen werden. Das gleiche gilt für die Tiefgarage, über deren Stellplatzzahl leider keine Informationen gegeben werden.

4.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Warum ist es möglich, den für die Erschließung der Parkplätze notwendigen Straßenabschnitt der Straße Haus Meer als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, den Rest der Straße jedoch nicht?

4.1.9 Private Grünflächen

Die Ausweisung der Flächen östlich des Wirtschaftshofes sowie südlich der Immunitätsmauer als private Grünflächen wird akzeptiert. Die genaue Nutzung, z.B. als Obstwiese, kann noch festgelegt werden.

4.1.10 Flächen für Wald

Die Ausweisung der nördlichen Flächen als Wald wird begrüßt, aber als zu schmal angesehen, zumal sie im westlichen Teil durch die Zufahrt beeinträchtigt wird.

4.1.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu den vorgelegten Planzeichnungen

Zum Lageplan, Norderschließung

Hier wird eine massive Verfälschung des von Joseph Clemens Weyhe geschaffenen Parkes deutlich: Der halbkreisförmige Weg ist um mehr als 30m nach Westen gewandert, um der Nordbebauung, sog. Stadtvillen, Platz zu machen, die auf der

Grundfläche des damaligen Teiches erstellt werden sollen. Eine dieser Villen soll sogar 4-geschossig werden. Eine weitere soll auf dem Standort der ehemaligen Mühle errichtet werden.

Durch die Verlegung des Weges ist das Sichtachsengefüge massiv gestört.

Die nördliche Erschließungsstraße nähert sich bis auf ca. 20m dem Mühlenbach, der an dieser Stelle die Grenze des FFH-Gebietes bildet.

Schnittzeichnung Nordbebauung

Deutlich wird die Aufständigung der Villen auf „gelohten Scheiben“. Die darunter liegende Erdoberfläche wird unter Licht- und Wassermangel leiden und dementsprechend ökologisch tot sein. Auch dies ist eine Art Bodenversiegelung und in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes nicht hinnehmbar.

Lageplan der Bodendenkmäler

Hier wird die teilweise Inanspruchnahme der bodendenkmalpflegerischen Empfindlichkeitszonen deutlich.

Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht ist in weiten Teilen textgleich mit dem Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in der entsprechenden Stellungnahme.

Die vom NABU im Scopingtermin geforderten Untersuchungen wurden nur zum Teil in Auftrag gegeben. Mit den Arbeiten soll begonnen worden sein. Keine einzige wurde bisher vorgelegt. Trotzdem sollen Teilergebnisse darauf schließen lassen, dass die Planungsziele umgesetzt werden können. Diese Aussage zeigt eine mehr als oberflächliche Betrachtungsweise und ist unglaubwürdig. Offensichtlich sollen sich die weiteren Ergebnisse ebenfalls den Planungszielen unterordnen. Jedenfalls scheinen sie nicht relevant zu sein, denn eine Bewertung wird schon jetzt abgegeben. Wunschenken oder eine Prognose können aber nicht Grundlage einer Planung sein.

Auch eine Ergänzung um die Biotoptypen Mauer und Gewölbe und deren Untersuchung fand nicht statt und ist auch offensichtlich nicht beabsichtigt.

Die Eingriffe werden als unvermeidbar dargestellt, obwohl dies z.B. bei der Nordbebauung durchaus nicht der Fall ist. Gerade diesen Eingriff halten wir für nicht ausgleichbar, weil die Beeinträchtigungen durch Bebauung und Erschließung erheblich sein werden.

Die bisher angebotenen Ausgleichsmaßnahmen haben eher kosmetischen Charakter und werden keine ökologische Wertigkeit entwickeln.

Ein echter Ausgleich könnte die Rückverlegung des Mühlenbaches und die Wiederherstellung des Weihers sein. Beide Maßnahmen wären ein positiver Beitrag zur Wiederherstellung des historischen Parks und zur ökologischen Aufwertung des

Geländes. Wasser gehört einfach in einen Park dieser Epoche und vom ökologischen Wert des jetzigen Mühlenbaches außerhalb des Geländes ist nur Frau Scherwaß im Gutachten der FH Köln überzeugt.

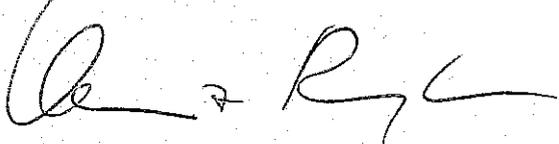
2.8 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Auch bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird schon im Vorfeld davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse der Gutachten werden quasi prognostiziert, da sie lediglich zur Absicherung der Einschätzungen dienen sollen. Bei dieser Erwartungshaltung kann man nicht mehr von einem ergebnisoffenen Verfahren sprechen.

Abschließend ist zu sagen, dass man dem geschichtsträchtigen Boden von Haus Meer ein sensibleres Vorgehen gewünscht hätte als lückenhafte Untersuchungen, fehlende Gutachten und zielorientierte Prognosen.

Die Anregungen und Bedenken aus dem Scopingtermin im April 2005 werden vollinhaltlich aufrecht erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Naturschutz, Kreisverband Neuss e.V.
Heinz Ruyter