

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.20.01.66 Hü
4.61.26.03.247

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

Beratungsvorlage

zu TOP **1.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 19. August 2008

Haus Meer

1.1 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer

1.1.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

1.1.2 Änderung des Beschlusses über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

1.2 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer

1.2.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

1.2.2 Änderung des Beschlusses über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1.1 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer

1.1.1 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 und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB
vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und
untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Landrat des Rhein-Kreises Neuss

Schreiben vom 16.05.2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Umweltrelevanz / Artenschutz / FFH-Verträglichkeit

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die
Untersuchungsergebnisse werden in den nunmehr zu erarbeitenden Bebauungsplan-Entwurf auf
Grundlage einer geänderten Planung einfließen und im Umweltbericht dargelegt. Dies gilt auch für
die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Eingriffsregelung

Die Erschließungsvarianten über die Straßen „Haus Meer“/Isseldyk oder über eine so genannte
Norderschließung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der geänderten Planung erneut
geprüft. Die Festsetzung der Erschließungsflächen liegt jedoch unterhalb der
Darstellbarkeitsschwelle des Flächennutzungsplanes -FNP-.

Landschaftsplanung / Landschaftsschutz

Der Teil des Landschaftsplanes, der künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 liegt, wird mit dessen Rechtskraft aus dem Landschaftsplan entlassen. Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde -ULB- des Rhein-Kreises Neuss („Landschaftsbeirat“) hat am 14. Juni 2007 der Herausnahme der Stellplatzfläche südlich des Wirtschaftshofes aus dem geschützten Landschaftsbestandteil zugestimmt. Die Belange des Landschaftsschutzes (einschl. verbleibender geschützter Landschaftsbestandteil) werden im vorliegenden und mit der ULB abgestimmten Parkpflegewerk gewürdigt. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein. Eventuelle Eingriffe werden im Bebauungsplan-Verfahren behandelt.

Die Beantragung der Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1972 erfolgt im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes.

Zeichnerische Darstellungen in der FNP-Änderung sind damit nicht verbunden.

Gesundheitsfürsorge

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der Erarbeitung des Rechtsplan-Entwurfes des Bebauungsplanes auf Grundlage einer geänderten Planung erstellt. Das Gutachten wird der Kreisgesundheitsbehörde zu gegebener Zeit zur Stellungnahmen zugesandt.

FNP-Darstellungen werden hiervon nicht berührt.

Untere Wasserbehörde

Die Hinweise zu erforderlichen Antrags- und Genehmigungsverfahren werden zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung der Planung beachtet.

Untere Bodenschutzbehörde

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich einer Wassergewinnungsanlage oder eines Wasserschutzgebiets. Die Festsetzung von Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere Eintrag von schädlichen Stoffen, ist nicht erforderlich. Dies gilt ebenso für Darstellungen in der FNP-Änderung.

2. Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Schreiben vom 04.04.2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Art und Umfang der Ausgleichsnotwendigkeit gemäß Bundeswald- und Landesforstgesetz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren, d. h. im Rahmen eines das Parkpflegewerk ergänzenden landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Entwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage einer geänderten Planung konkretisiert. Danach wird die Darstellung von Wald in der FNP-Änderung mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

3. Rheinbahn

Schreiben vom 24.04.2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Prüfung der Veränderungen der Verkehrssituation am Bahnübergang, der Veränderungen auf Grund der angedachten Aufhebung des Bahnübergangs sowie der Vermeidung von Verlustzeiten an der vorhandenen Lichtsignalanlage erfolgt im Rahmen der Verkehrsuntersuchung.

Darstellungen im FNP werden hiervon nicht berührt.

4. IHK Mittlerer Niederrhein

Schreiben vom 03. Mai 2007

Den Anregungen wird in einer künftigen geänderten Planung gefolgt.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen im gesamten Plangebiet nicht angesiedelt werden. Für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Weinhandlung) wird eine den Bestand sichernde planungsrechtliche Festsetzung mit Beschreibung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente im Bebauungsplanentwurf getroffen. In wie weit dies zu Darstellungen in der FNP-Änderung führt, wird im weiteren Verfahren geprüft.

5. LVR - Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Schreiben vom 07.05.2007

Den Bedenken wird weitgehend gefolgt.

In einer geänderten Planung wird auf die so genannte Nordbebauung verzichtet.

Die Erschließungsvarianten über die Straßen „Haus Meer“/Isseldyk oder über eine so genannte Norderschließung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der geänderten Planung erneut geprüft.

Die Festsetzung der Erschließungsflächen liegt jedoch unterhalb der Darstellbarkeitsschwelle des FNP.

Den Bedenken wird weitgehend gefolgt.

Erschließung

Die Erschließungsvarianten über die Straßen „Haus Meer“/Isseldyk oder über eine so genannte Norderschließung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der geänderten Planung erneut geprüft. Die Festsetzung der Erschließungsflächen liegt jedoch unterhalb der Darstellbarkeitsschwelle des FNP.

Stellplätze und Tiefgarage, archäologischen Empfindlichkeitszonen

Auf Tiefgaragen und freistehende oberirdische Garagen wird generell verzichtet. Auf ebenerdige Stellplätze innerhalb des Parks wird ebenfalls verzichtet. Die entsprechenden Festsetzungen liegen jedoch unterhalb der Darstellbarkeitsschwelle des FNP.

Nordbebauung (Stadtviellen) und Wirtschaftlichkeit

In einer geänderten Planung wird auf die so genannte Nordbebauung verzichtet, da deren unbedingte wirtschaftliche Erforderlichkeit nicht ausreichend belegt werden kann.

Beschluss Ausschuss/Rat

Der APWL hat in seiner Sitzung am 6. März 2007 durch seine Beschlüsse über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mehrheitlich beschlossen, den FNP-Vorentwurf in Form der Variante 2 A zu erarbeiten und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.

Aussagen zu zusätzlicher Versiegelung / Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Allgemein wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft ermittelt und geeignete Ausgleichmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde -ULB- festgelegt werden.

Im vorliegenden Fall existiert ein Parkpflegewerk, das auf Grund seiner Aussagen und Empfehlungen als landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Bauleitplanung von der ULB anerkannt wird. Ebenso hat der Landschaftsbeirat dem Parkpflegewerk am 24. April 2008 zugestimmt und eine alsbaldige Realisierung der Maßnahmen empfohlen.

Das Resümee des Parkpflegewerks wird im Umweltbericht dargelegt.

In wie weit dies zu Darstellungen in der FNP-Änderung führt, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Teich gemäß Weyhe-Plan

Grundsätzlich wird Wasser als gestalterisches Element des Parks befürwortet. Lage und Umfang sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu konkretisieren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da aus planungsrechtlicher Sicht die Anlage von Wasserflächen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche möglich ist.

Eine Festsetzung wäre nur erforderlich, wenn der Teich eine wasserrechtliche Funktion (z. B. als Regenrückhaltebecken) übernehmen soll.

Darstellungen im FNP werden hiervon nicht berührt.

Öffnung des Parks

Es bleibt einer geänderten Planung im weiteren Verfahren vorbehalten, den räumlichen Umfang der öffentlich zugänglichen Parkflächen festzulegen. In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung ist es nicht ausgeschlossen, die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ bis an die Bauflächen heran festzusetzen.

Aussagen zu Umweltauswirkungen und FFH-Gebiet

Gemäß den Vorschriften des § 2a BauGB hat die Gemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes (Rechtsplan) eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen.

Eine FFH-Vorprüfung wird durchgeführt, weil sich das Plangebiet innerhalb der 300 m-Zone des FFH-Gebietes „Ilvericher Altrheinschlinge“ befindet. In der Untersuchung wird geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet zu erwarten sind. In Abstimmung mit den

zuständigen Fachbehörden wurden Untersuchungsraum und -umfang definiert.

Zu den Themenkomplexen FFH-Gebiet, Artenschutz, Grundwasser, historischer Baumbestand, zusätzliche Versiegelung etc. enthält bereits die Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf entsprechende Aussagen, die auf ersten gutachterlichen Erkenntnissen basieren. Weder für FFH- und artenschutzrelevante Arten noch für grundlegende Entwicklungsziele des FFH-Gebietes sind nach derzeitigem Erkenntnisstand Beeinträchtigungen zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte, weitere als die mit den Behörden abgestimmten Erhebungen durchzuführen.

Die Ergebnisse der zur Prüfung der Umweltbelange in Auftrag gegebenen Fachgutachten werden in den FNP-Entwurf einfließen und im Umweltbericht der Begründung dargelegt. Dies gilt auch für eine geänderte Planung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Begriff 'umseitige Belichtung' wird durch die Aufgabe der Nordbebauung gegenstandslos.

Über die Ausdehnung der Bauflächendarstellung im FNP kann erst nach einer geänderten Planung entschieden werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es wird davon ausgegangen, dass Einvernehmen mit dem Eigentümer hinsichtlich einer öffentlichen Nutzung der Privatstraße von der Moerser Straße/L 137 (ehemalige B 222) bis zu einer Zufahrt zu künftigen öffentlichen Parkmöglichkeiten (südlich der Allee im Bereich des Wirtschaftshofes) erzielt werden kann. Durch die Errichtung der öffentlichen Parkplätze wird die Gefahr reduziert, dass Besucher des Parks die zum Wirtschaftshof gehörenden privaten Stellplätze nutzen, die dafür nicht vorgesehen sind.

Die Festsetzung der Erschließungsflächen liegt jedoch unterhalb der Darstellbarkeitsschwelle des FNP. In der FNP-Änderung wird der geplante öffentliche Parkplatz durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

Private Grünflächen

Die Notwendigkeit eventueller detaillierter Festsetzungen wird auf Grundlage des Parkpflegewerks im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft.

Die potentielle Festsetzung liegt jedoch unterhalb der Darstellbarkeitsschwelle des FNP.

Flächenausweisung für Wald

Die Darstellung von Wald im Entwurf der FNP-Änderung auf Grundlage einer geänderten Planung wird in Abstimmung mit der Forstbehörde erfolgen.

Mühlenbach

Das außerhalb des Denkmals liegende Fließgewässer „Mühlenbach“ wäre nur unter nicht zu vertretendem Aufwand in seine alte Trasse zurückzuverlegen. Eine wasserwirtschaftliche Notwendigkeit besteht nicht. Von einer Verlegung wird daher Abstand genommen. Es spricht jedoch nichts dagegen, im Rahmen der Wiederherstellung bzw. Restaurierung des Parks gemäß Parkpflegewerk Wasser im historischen Bachverlauf anzulegen.

Darstellungen im FNP werden hiervon nicht berührt.

Einsichtnahme in Gutachten und Stellungnahmen

Der Entwurf des Rechtsplanes wird gemäß § 3 (2) BauGB mit der Begründung, allen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt. Eine Veröffentlichung nicht vollständig ausgearbeiteter Gutachten in der Vorentwurfsphase ist nicht zweckdienlich und absolut unüblich.

1.1.2 Änderung des Beschlusses über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften ändert seinen Beschluss vom 6. März 2007 über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB bezüglich der

- Nordbebauung,
- der Erschließung (einschließlich öffentlicher und privater Stellplätze)
- und der Wiederherstellung des Parks (mit seinen Sonderbauten)

im Sinne des Beschlusses über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

1.2 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer

1.2.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und
----- der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

1. Landrat des Rhein-Kreises Neuss

Schreiben vom 16.05.2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Umweltrelevanz / Artenschutz / FFH-Verträglichkeit

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Untersuchungsergebnisse werden in den nunmehr zu erarbeitenden Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage einer geänderten Planung einfließen und im Umweltbericht dargelegt. Dies gilt auch für die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Eingriffsregelung

Die Erschließungsvarianten über die Straßen „Haus Meer“/Isseldyk oder über eine so genannte Norderschließung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der geänderten Planung erneut geprüft.

Landschaftsplanung / Landschaftsschutz

Der Teil des Landschaftsplanes, der künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 liegt, wird mit dessen Rechtskraft aus dem Landschaftsplan entlassen. Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde -ULB- des Rhein-Kreises Neuss („Landschaftsbeirat“) hat am 14. Juni 2007 der Herausnahme der Stellplatzfläche südlich des Wirtschaftshofes aus dem geschützten Landschaftsbestandteil zugestimmt. Die Belange des Landschaftsschutzes (einschl. verbleibender geschützter Landschaftsbestandteil) werden im vorliegenden und mit der ULB abgestimmten Parkpflegewerk gewürdigt. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein. Eventuelle Eingriffe werden im Bebauungsplan-Verfahren behandelt.

Die Beantragung der Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1972 erfolgt im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes.

Gesundheitsfürsorge

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der Erarbeitung des Rechtsplan-Entwurfes auf Grundlage einer geänderten Planung erstellt. Das Gutachten wird der Kreisgesundheitsbehörde zu gegebener Zeit zur Stellungnahmen zugesandt.

Untere Wasserbehörde

Die Hinweise zu erforderlichen Antrags- und Genehmigungsverfahren werden zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung der Planung beachtet.

Untere Bodenschutzbehörde

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich einer Wassergewinnungsanlage oder eines Wasserschutzgebiets. Die Festsetzung von Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere Eintrag von schädlichen Stoffen, ist nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Realisierung werden zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung der Planung beachtet.

2. Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Schreiben vom 04.04.2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Art und Umfang der Ausgleichsnotwendigkeit gemäß Bundeswald- und Landesforstgesetz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren, d. h. im Rahmen eines das Parkpflegewerk ergänzenden landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Entwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage einer geänderten Planung konkretisiert. Die Festsetzung von Wald richtet sich nach der Darstellung von Wald in der FNP-Änderung.

3. Geologischer Dienst NRW

Schreiben vom 2. Mai 2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Auf Grund der Lage innerhalb der Erdbebenzone 1 wird für das Bebauungsplangebiet eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB vorgenommen.

In den Fachgutachten zum Bebauungsplan wird Stellung genommen zu den Themen Untergrundverhältnisse, Versickerungsfähigkeit, hydrogeologische Situation etc. Die Aussagen fließen in den Umweltbericht ein. Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Scoping-Termin im April 2005 festgelegt.

4. Deutsche Telekom

Schreiben vom 11. April 2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise zur Realisierung werden zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung einer geänderten Planung beachtet.

5. Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Mönchengladbach

Schreiben vom 24.04.2007

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Norderschließung

Sofern es bei einer geänderten Planung bei einer Norderschließung bleibt, erfolgt die geforderte Verkehrsuntersuchung zur Feststellung der erforderlichen Verlängerung der Linksabbiegespur und Nachweis der Leistungsfähigkeit der Zufahrt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes-Entwurfes.

Eine Verlängerung der Linksabbiegespur mit entsprechender Aufweitung der Fahrbahn ist nach derzeitigen Erkenntnissen (Voruntersuchung Dr. Brenner, März 2007) innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Verkehrsfläche der L 137 (ex-B 222) möglich.

Die technischen Einzelheiten werden im Rahmen der Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung und des Rechtsplanes mit dem Landesbetrieb abgestimmt und das Ergebnis flächenhaft mit den entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan übertragen. In diesem Zusammenhang werden auch Fragen im Hinblick auf Festlegung des Geltungsbereiches sowie eventuellen Grunderwerb erörtert.

Die von der Stadt Meerbusch zu übernehmenden Kosten werden auf Grundlage des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags vom Begünstigten eingefordert.

Gebührenregelungen (Sondernutzungsgebühr für die neue Zufahrt) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Südliche Erschließung / Erschließung der öffentlichen Besucherparkplätze

Eine Erschließung des geplanten öffentlichen Besucherparkplatzes über eine Privatstraße wird – unabhängig von der Länge der Zufahrt – für nicht geeignet gehalten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkungen vom geplanten Besucherparkplatz sowie Regelungen zu Anlagen der Außenwerbung werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes konkretisiert.

Gebührenregelungen (Sondernutzungsgebühr für die vorhandene Privatstraße) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

6. Rheinbahn

Schreiben vom 24.04.2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Prüfung der Veränderungen der Verkehrssituation am Bahnübergang, der Veränderungen auf Grund der angedachten Aufhebung des Bahnübergangs sowie der Vermeidung von Verlustzeiten an der vorhandenen Lichtsignalanlage erfolgt im Rahmen der Verkehrsuntersuchung.

7. IHK Mittlerer Niederrhein

Schreiben vom 03. Mai 2007

Den Anregungen wird in einer künftigen geänderten Planung gefolgt.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen im gesamten Plangebiet nicht angesiedelt werden. Für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Weinhandlung) wird eine den Bestand sichernde planungsrechtliche Festsetzung mit Beschreibung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente getroffen.

8. LVR - Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Schreiben vom 07.05.2007

Den Bedenken wird weitgehend gefolgt.

In einer geänderten Planung wird auf die so genannte Nordbebauung verzichtet.

Die Erschließungsvarianten über die Straßen „Haus Meer“/Isseldyk oder über eine so genannte Norderschließung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der geänderten Planung erneut geprüft.

9. LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Schreiben vom 22. Mai 2007

Den Bedenken wird weitgehend gefolgt.

In einer geänderten Planung wird auf die so genannte Nordbebauung verzichtet.

Die Erschließungsvarianten über die Straßen „Haus Meer“/Isseldyk oder über eine so genannte Norderschließung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der geänderten Planung erneut geprüft.

Ob am Standort der ehemaligen Mühle ein Gebäude vorgesehen wird, bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Auf Tiefgaragen und freistehende oberirdische Garagen wird generell verzichtet. Auf ebenerdige Stellplätze innerhalb des Parks wird ebenfalls verzichtet.

Das außerhalb des Denkmals liegende Fließgewässer „Mühlenbach“ wäre nur unter nicht zu vertretendem planerischen und monetären Aufwand in seine alte Trasse zurückzuverlegen. Eine wasserwirtschaftliche Notwendigkeit besteht nicht. Von einer Verlegung wird daher Abstand genommen. Es spricht jedoch nichts dagegen, im Rahmen der Wiederherstellung bzw. Restaurierung des Parks gemäß Parkpflegewerk eine Wasserfläche im historischen Bachverlauf anzulegen.

10. NABU - Kreisverband Neuss

Schreiben vom 28.06.2007

Den Bedenken wird weitgehend gefolgt.

Erschließung

Die Erschließungsvarianten über die Straßen „Haus Meer“/Isseldyk oder über eine so genannte Norderschließung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der geänderten Planung erneut geprüft.

Stellplätze und Tiefgarage, archäologischen Empfindlichkeitszonen

Auf Tiefgaragen und freistehende oberirdische Garagen wird generell verzichtet. Auf ebenerdige Stellplätze innerhalb des Parks wird ebenfalls verzichtet.

Nordbebauung (Stadtvillen) und Wirtschaftlichkeit

In einer geänderten Planung wird auf die so genannte Nordbebauung verzichtet, da deren unbedingte wirtschaftliche Erforderlichkeit nicht ausreichend belegt werden kann.

Beschluss Ausschuss/Rat

Der APWL hat in seiner Sitzung am 6. März 2007 durch seine Beschlüsse über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mehrheitlich beschlossen, den Bebauungsplan-Vorentwurf in Form der Variante 2 A zu erarbeiten und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.

Zusätzliche Versiegelung / Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Allgemein wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft ermittelt und geeignete Ausgleichmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde -ULB- festgelegt werden.

Im vorliegenden Fall existiert ein Parkpflegewerk, das auf Grund seiner Aussagen und Empfehlungen als landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Bauleitplanung von der ULB anerkannt

wird. Ebenso hat der Landschaftsbeirat dem Parkpflegewerk am 24. April 2008 zugestimmt und eine alsbaldige Realisierung der Maßnahmen empfohlen.

Das Resümee des Parkpflegewerks wird im Umweltbericht dargelegt.

Teich gemäß Weyhe-Plan

Grundsätzlich wird Wasser als gestalterisches Element des Parks befürwortet. Lage und Umfang sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu konkretisieren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da aus planungsrechtlicher Sicht die Anlage von Wasserflächen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche möglich ist.

Eine Festsetzung wäre nur erforderlich, wenn der Teich eine wasserrechtliche Funktion (z. B. als Regenrückhaltebecken) übernehmen soll.

Öffnung des Parks

Es bleibt einer geänderten Planung im weiteren Verfahren vorbehalten, den räumlichen Umfang der öffentlich zugänglichen Parkflächen festzulegen. In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung ist es nicht ausgeschlossen, die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ bis an die überbaubaren Flächen heran festzusetzen.

Aussagen zu Umweltauswirkungen und FFH-Gebiet

Gemäß den Vorschriften des § 2a BauGB hat die Gemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes (Rechtsplan) eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen.

Eine FFH-Vorprüfung wird durchgeführt, weil sich das Plangebiet innerhalb der 300 m-Zone des FFH-Gebietes „Ilvericher Altrheinschlinge“ befindet. In der Untersuchung wird geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet zu erwarten sind. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurden Untersuchungsraum und -umfang definiert.

Zu den Themenkomplexen FFH-Gebiet, Artenschutz, Grundwasser, historischer Baumbestand, zusätzliche Versiegelung etc. enthält bereits die Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf entsprechende Aussagen, die auf ersten gutachterlichen Erkenntnissen basieren. Weder für FFH- und artenschutzrelevante Arten noch für grundlegende Entwicklungsziele des FFH-Gebietes sind nach derzeitigem Erkenntnisstand Beeinträchtigungen zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte, weitere als die mit den Behörden abgestimmten Erhebungen durchzuführen.

Die Ergebnisse der zur Prüfung der Umweltbelange in Auftrag gegebenen Fachgutachten werden nunmehr in den Bebauungsplan-Entwurf einfließen und im Umweltbericht der Begründung dargelegt. Dies gilt auch für eine geänderte Planung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Begriff 'umseitige Belichtung' wird durch die Aufgabe der Nordbebauung gegenstandslos.

Über die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksfläche und damit über die Kubatur eines Schloss-Wiederaufbaus kann erst nach einer geänderten Planung entschieden werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es wird davon ausgegangen, dass Einvernehmen mit dem Eigentümer hinsichtlich einer öffentlichen Nutzung der Privatstraße von der Moerser Straße/L 137 (ehemalige B 222) bis zu einer Zufahrt zu künftigen öffentlichen Parkmöglichkeiten (südlich der Allee im Bereich des Wirtschaftshofes) erzielt werden kann. Durch die Errichtung der öffentlichen Parkplätze wird die Gefahr reduziert, dass Besucher des Parks die zum Wirtschaftshof gehörenden privaten Stellplätze nutzen, die dafür nicht vorgesehen sind.

Private Grünflächen

Die Notwendigkeit eventueller detaillierter Festsetzungen wird auf Grundlage des Parkpflegewerks im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft.

Flächenausweisung für Wald

Die Festsetzung von Wald im Bebauungsplan-Entwurf aus Grundlage einer geänderten Planung wird in Abstimmung mit der Forstbehörde erfolgen.

Mühlenbach

Das außerhalb des Denkmals liegende Fließgewässer „Mühlenbach“ wäre nur unter nicht zu vertretendem Aufwand in seine alte Trasse zurückzuverlegen. Eine wasserwirtschaftliche Notwendigkeit besteht nicht. Von einer Verlegung wird daher Abstand genommen. Es spricht jedoch nichts dagegen, im Rahmen der Wiederherstellung bzw. Restaurierung des Parks gemäß Parkpflegewerk Wasser im historischen Bachverlauf anzulegen.

Einsichtnahme in Gutachten und Stellungnahmen

Der Entwurf des Rechtsplanes wird gemäß § 3 (2) BauGB mit der Begründung, allen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt. Eine Veröffentlichung nicht vollständig ausgearbeiteter Gutachten in der Vorentwurfsphase ist nicht zweckdienlich und absolut unüblich.

11. Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung Schreiben vom 17.04.2007

Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird dahin gehend berücksichtigt, dass Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln und die empfohlene Vorgehensweise bei Bauarbeiten als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.2.2 Änderung des Beschlusses über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit ----- gem. § 3 (1) BauGB -----

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften ändert seinen Beschluss vom 6. März 2007 über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB bezüglich der

- Nordbebauung,
- der Erschließung (einschließlich öffentlicher und privater Stellplätze)
- und der Wiederherstellung des Parks (mit seinen Sonderbauten)

im Sinne des Beschlusses über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 24. August 2006 dem Vorentwurf und der Gestaltungsplanung zu den o. g. Bauleitplänen zugestimmt. Die seinerzeitigen jeweils 4 Alternativen der Planung bestanden in den Varianten

- 1 A – Osterschließung über die Straßen „Haus Meer“ / Isseldyk mit Nordbebauung (nördlich des wieder aufzubauenden Schlosses drei zusätzliche Baufenster, östlich eins);
- 1 B – Osterschließung ohne Nordbebauung;
- 2 A – Norderschließung von der Moerser Straße aus nördlich des Mühlenbaches mit Nordbebauung;
- 2 B – Norderschließung ohne Nordbebauung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Versammlung am 18. Oktober 2006 mit anschließender öffentlicher Auslegung der Planung bis zum 26. Oktober 2006.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 6. März 2007 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entschieden und dabei in Abwägung der privaten Belange untereinander die hauptsächlich denkmalpflegerischen Bedenken zu Gunsten des geplanten Objekts, das ohne die Nordbebauung nicht wirtschaftlich durchzuführen gewesen sein soll, zurückgewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. März 2007 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Die Stellungnahmen der Behörden liegen somit seit längerem vor.

Auch schwerwiegende Bedenken, wie z. B. die der Denkmalpflege, der Bodendenkmalpflege und des NABU, haben nicht von vorneherein Vorrang vor anderen, z. B. privaten Belangen von Eigentümern. Sie unterliegen – wie alle anderen (privaten und öffentlichen) Belange – der sachgerechten Abwägung.

Nicht erst seit Abschluss der Behördenbeteiligung hat die Verwaltung deshalb den Eigentümer des größeren Teils des Gesamt-Denkmals – mehrfach – aufgefordert, die zwingende Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit des geplanten Objekts von einer zusätzlichen Bebauung – der „Nordbebauung“ (die auch ein ebenfalls nicht unumstrittenes Gebäude östlich des Schlosse vorsah) – nachvollziehbar darzustellen.

Dem wurde seitens des betroffenen Eigentümers bis heute nicht entsprechend nachgekommen, so dass es an Abwägungsmaterial fehlt, mit dessen Hilfe die denkmalpflegerischen Bedenken hätten abgewogen werden können.

Über diese Gegebenheiten hat die Verwaltung den Ausschuss im Laufe der Zeit mehrfach unterrichtet, zuletzt mit einer Informationsvorlage für die Sitzung am 4. Dezember 2007 (TOP 5.0). Die Stellungnahmen der Denkmalpflege, der Bodendenkmalpflege und des NABU waren der Niederschrift über diese Sitzung als Anlagen vorab (in Bezug auf die jetzige Sitzung) beigelegt.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB unter Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Folgt der Ausschuss den Beschlussempfehlungen, ist die bisherige Planung zu überarbeiten. Als nächster formeller Schritt kann dann die öffentliche Entwurfsauslegung der Bauleitpläne auf Grundlage der geänderten Planung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen werden.

Lösung:

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

Um das Verfahren fortführen zu können, wird seitens der Verwaltung angeregt, zunächst die inhaltlichen Ziele für die Entwicklung bzw. Wiederbelebung des Gesamtdenkmals Haus Meer zu diskutieren und auf Grundlage dieses Ergebnisses eine geänderte Entwurfsplanung für die 66. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 247 zu erarbeiten.

Dieter S p i n d l e r