

ANLAGE 1 zu TOP 5.1 vom 23.09.2008

Stadt Meerbusch
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

Az.: 4/61.20.01 / Az.: 4/61.26.03 / Az.: 4/61.26.05

Meerbusch - Lank-Latum,

Am Wasserturm

☐ FNP-Änd. Nr.

☒ B-Plan Nr.
226-1. Änderung

Lfd.Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	scoping beteiligt	i. V. mit § 3 (2)	Beteiligung vom <u>5.8.08</u> bis <u>5.9.08</u>	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	X		25.08.08			
2									
3									
4	Finanzamt Neuss (Offenlage)			X					
5	Landesbetrieb Wald und Holz NRW								
6	Bezirksreg. Dez. 69 Agrarordnung								
7	Landwirtschaftskammer Rheinland								
8	Liegenschaftsbetrieb NRW								
9	Geologischer Dienst – Landesbetrieb - NRW			X					
10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben								
11	Oberfinanzdirektion Köln								
12	Wasser- und Schifffahrtsamt								
13	Deichverband Neue Deichschau Heerdt								
14	Deichverband Lank								
15	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			X					
16	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Bülberich)								
17	Deutsche Telekom AG, PTI 13			X					
18	Wassernetz Osterath, WBM (nur Osterath)								
19	RWE Transportnetz (Hochspannungsnetz)								
20	RWE Netzservice, Strom Rhein-Ruhr, Neuss			X					
21	Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM)			X					
22	RWE Netzservice (Gas)			X		11.08.08			
23	Ruhrgas AG / PLEdoc			X		14.08.08			
24	DB Services Immobilien, Köln								
25	Wehrbereichsverwaltung West	X	X	X		27.08.08			
26	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)								
27	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG								
28	Flughafen Düsseldorf								
29	DFS Deutsche Flugsicherung								
30	Rheinische Bahngesellschaft			X					
31	Stadtwerke Krefeld, Verkehrsbetriebe								
32	BVR - Busverkehr Rheinland			X					
33	Industrie- und Handelskammer			X					
34	Handwerkskammer								

	Name	x	x	x	Anregungen Hinweise/ Vorschläge	keine Anregungen Hinweise/ Vorschläge	x	Anregungen Hinweise/ Vorschläge	keine Anregungen Hinweise/ Vorschläge
35	Kreishandwerkerschaft								
36	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			X		26.08.08			
37	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			X		04.09.08			
38	Air Liquide, Fernleitungen Rhein-Ruhr			X		11.08.08			
39	Evgl. Kirchengemeinde Büderich								
40	Evgl. Kirchengemeinde Osterath								
41	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp			X					
42	Erzbistum Köln (nur Büderich)								
43	Bistum Aachen								
44	Kath. Pfarrverband Büderich								
45	RWE Netzservice, Strom Weser-Ems, Dortmund			X		12.08.08			
46	Kath. Kirchengemeinde Osterath								
47	Kath. Kirchengemeinde Lank			X					
48	Kath. Pfarrgemeinde Strümp								
49	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			X		21.08.08			
50	Landesverband der Jüdischen Gemeinde			X		11.08.08			
51	Landeshauptstadt Düsseldorf								
52	Stadt Neuss								
53	Stadt Krefeld								
54	Stadt Duisburg								
55	Stadt Willich								
56	Stadt Kaarst								
57	Verein Linker Niederrhein								
58	Stadtverband der Kleingärtner e.V.								
59	Naturschutzverbände, Landesbüro Oberhausen								
60	Naturschutzbund Kreisverband, Meerbusch								
61	ish NRW, Kabelnetz			X					
62	Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde								
63	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung	X	X	X					
64	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (ev. oder kath. Immobilien)								
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226

Meerbusch-Lank-Latum, Am Wasserturm

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse
und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
 - 2.4 Landschaftsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Stellplätze und Garagen
 - Baudenkmal
 - 4.2 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen
und Hinweise
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
 - Altstandorte
6. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von 512 m² und liegt im Zentrum des Meerbuscher Stadtteils Lank-Latum.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 345 der Flur 5 der Gemarkung Lank und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Planänderungsgebiet liegt in zentraler Lage des Stadtteils Lank-Latum. Es zeichnet sich durch seinen außergewöhnlichen Zuschnitt in Form eines Dreiecks aus. Nach Süden wird es durch die stark frequentierte Rheinstraße begrenzt, im Norden liegt ein Parkplatz und im Westen schließt sich die Fußgängerzone an. In unmittelbarer Nähe liegt der das Stadtbild prägende historische Wasserturm.

Die westliche Ecke des Grundstücks ist mit dem Pfortnerhäuschen einer ehemaligen Celluloidfabrik besetzt. Dieses ist Teil eines bauhistorischen Ensembles, zu dem auch der Wasserturm und das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fabrik gehören, das mit dem Pfortnerhäuschen eine Flucht zur Rheinstraße bildet. Das Pfortnerhäuschen steht seit mehreren Jahren leer und seine Bausubstanz ist marode.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die angrenzende Rheinstraße (K 16).

Der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltepunkte mehrerer Buslinien.

2.2 Flächennutzungsplan -FNP-

Der seit 1980 wirksame FNP der Stadt Meerbusch stellt mit seiner seit 24. Mai 1994 wirksamen 54. Änderung das Plangebiet als Mischgebiet dar. Die Änderung des Bebauungsplanes setzt ebenfalls Mischgebiet fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 24. Mai 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 226. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 aus. Der westliche Teil des Grundstücks ist zwingend zweigeschossig zu bebauen, der östliche Teil eingeschossig. Nach Norden ist eine dreifach in der Tiefe variierende Baugrenze ausgewiesen, im Süden entlang der Rheinstraße eine Baulinie.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des (Rhein-) Kreises Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch / Kaarst / Korschenbroich enthält keine Darstellungen von Entwicklungszielen oder Festsetzungen für die Ortslage Lank-Latum und das Planänderungsgebiet.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der seit 24. Mai 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 226 setzt für das Hausgrundstück des unter Denkmalschutz stehenden Pfortnerhauses am Wasserturm ein Mischgebiet mit Baugrenzen und straßenseitig eine Baulinie fest.

In der Sitzung am 25. Januar 2005 wurde dem Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften die Planung eines Ärztehauses auf diesem Grundstück vorgestellt. In der Sitzung am 3. März 2005 wurde den dafür erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt. Da sich dieses Vorhaben durch die erforderlichen Nachbarzustimmungen nur schwer realisieren lässt, soll nun durch eine Bebauungsplanänderung das Vorhaben ermöglicht werden.

Der Bauherr möchte auf der Grundlage des eingereichten Bauantrages zur Realisierung eines Ärztehauses das Pfortnerhäuschen umnutzen und durch einen Neubau erweitern.

Das Entwurfskonzept sieht eine zweigeschossige Bebauung vor, die die Flucht des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und des Pfortnerhäuschens entlang der Rheinstraße aufnimmt und somit den Straßenraum definiert. Der Neubau versteht sich als Teil des Ensembles, zusammen mit der weißen Putzfassade des zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes wird das Pfortnerhäuschen als zentrales Element gerahmt.

Nach Norden bildet das Gebäude eine wichtige Sichtachse zum Wasserturm, welche durch die Beziehung der unterschiedlichen Baukörper und deren Volumina zueinander quartiersbildende und innovative, aber auch harmonische Akte setzen wird. Die Nordfassade bildet eine Raumkante, die den Parkplatz als städtischen Raum definiert.

Das Gebäude versteht sich als Auftakt der Fußgängerzone und arbeitet bewusst mit der Beziehung alt-neu. Dies zeigt sich in der modernen, reduzierten Formensprache der Gebäudegestalt und der Materialwahl. Die Putzfassade des Neubaus kontrastiert mit den Ziegeln des Pfortnerhäuschens und korrespondiert mit der Fassade des ehemaligen Verwaltungsgebäudes.

Der Neubau rahmt das Baudenkmal zweiseitig, wobei jeweils eine gläserne Fuge die Zäsur bildet um dem Pfortnerhäuschen mit Respekt zu begegnen und ihm die nötige Geltung zu verschaffen. Die Fuge zur Rheinstraße bildet den Haupteingang. Im Inneren entwickelt sich der Luftraum eines Atriums aus dieser Fuge und verdeutlicht die außergewöhnliche Gebäudegeometrie im Innenraum. Er versorgt die beiden Geschosse mit zusätzlichem Tageslicht. Zur Reduzierung der bebauten Fläche wurde eine Kürzung der Spitze vorgeschlagen, da diese jedoch städtebaulich wichtig ist, wird an diesem Ort eine an den Baukörper angebindenen Stele platziert.

Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Mischgebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,7 aus. Der westliche Teil des Grundstücks ist zwingend zweigeschossig zu bebauen, der östliche Teil eingeschossig. Nach Norden ist eine dreifach in der Tiefe variierende Baugrenze ausgewiesen. Um das Bauvorhaben realisieren zu können sind folgende Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich:

- Änderung der Baugrenzen in Baulinien
- Verschiebung der nördlichen Baugrenze
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf 0,9
- durchgehende zweigeschossige Bebauung
- Erhöhung der Bauhöhe von 5,0 m auf 7,0 m
- Festlegung der offenen Spitze mit Abschlusspfeiler

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) wird übernommen. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 6 (2) Nr. 1, 6, 7 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Arten von Nutzungen nicht zugelassen. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise nach § 6 (3) BauNVO zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Gebäudehöhe sowie der zwingenden Geschößzahl bestimmt, die sich aufgrund der konkreten Planung verändern.

Die Grundflächenzahl erhöht sich von 0,7 auf 0,9, die max. zulässige Gebäudehöhe wird von 5,0 m auf 7,0 m erhöht und die Geschößzahl für den gesamten Bereich auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Erhöhung der GRZ bedeutet eine weiter als bisher gehende Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze. Gemäß § 17 (2) BauNVO wird dies wie folgt begründet:

1. Die Lage des Grundstücks im Stadtteil Lank-Latum, sein Zuschnitt und eine angemessene Nutzungsmöglichkeit im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Gestaltung und Straßenraumbildung erfordern diese Überschreitung.
2. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt, da die Wohnnutzung, die i.d.R. Freiflächen erfordert, ausgeschlossen ist. Mithin ist ein Ausgleich für die Überschreitung nicht erforderlich.
3. Sonstige öffentliche Belange sind nicht negativ berührt. Vielmehr werden die Stadtgestaltung und damit die Belange der Baukultur u.a. nach § 1 (6) Nr.5 BauGB positiv beeinflusst.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise wird nicht verändert.

Die Baugrenzen werden nach Norden hin erweitert und durch Baulinien ersetzt. Das konkret geplante Bauvorhaben wird durch die Baulinien im Detail umfahren, um auch die geplante und gewünschte Architektur festzusetzen. So werden für den Eingangsbereich und die Spitze Baulinien im Dachgeschoss festgesetzt.

Stellplätze und Garagen

Nach derzeitigem Planungsstand sind für das Bauvorhaben 9 Stellplätze notwendig. 6 Stellplätze werden auf dem nördlichen Nachbargrundstück, Flurstück 346 nachgewiesen und durch Baulast gebunden. Diese Plätze sollen in der nordwestlichen Grundstücksecke genutzt werden, um von dort Anlieferung und (Patienten-)Parken für das Projekt zu organisieren. Von dort ist die fußläufige Verbindung zu Haupt- und Nebeneingang auf kurzem und sicherem Weg möglich.

Die verbleibenden 3 erforderlichen Stellplätze können weder auf dem Grundstück selber, noch in unmittelbarer Umgebung nachgewiesen werden, so dass sie gemäß Satzung der Stadt Meerbusch nach § 51 (4) BauO NRW vom 12.02.2004 abzulösen sind.

Baudenkmal

Im Rahmen des Bauantrages wird ein Sanierungskonzept für das Baudenkmal „Pfortnerhaus der ehemaligen Celluloid-Fabrik“ erstellt und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

4.2 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Kennzeichnung (Erdbebenzone 0), die Nachrichtlichen Übernahmen (Bauschutzbereich Flughafen, Wasserschutzzone, Baudenkmal) und die Hinweise (Fluglärm, Bodendenkmalpflege, Bodenschutz, Grundwasserstand, Regenwassernutzung) dienen zur Information der Bauherrschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist weiterhin gesichert.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluss an das städtische Abwassersystem gesichert. Das Abwasser wird über Hauptsammler der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die WBM.

Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechen den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 07.10.1993 des beratenden Ingenieurs, Dipl.-Ing. Bernd Driesen, Krefeld und werden aus dem Bebauungsplan Nr. 226 übernommen.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Realisierung der Planung

Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes bedarf es seitens der Stadt Meerbusch keiner besonderen Maßnahmen.

Es liegt bereits ein Bauantrag vor, der nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung genehmigt werden kann. Die Realisierung der Planung soll unmittelbar erfolgen soll.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 um eine beschleunigte Änderung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Altstandorte

Im Bebauungsplan Nr. 226 ist der industriell genutzte Altstandort „Westdeutsche Celluloidfabrik“ als Bereich nach § 9 (5) Nr. 3 gekennzeichnet. Im Kataster des (Rhein-) Kreises Neuss ist auf dem Grundstück der Altstandort Me 0020_AS eingetragen.

Im Zuge der Sanierung des Altstandortes wurden auf dem Grundstück Gebäude abgerissen, zwei Öltanks entfernt und kontaminiertes Bodenmaterial im Bereich der Öltanks entsorgt.

Nach Sanierung des Altstandortes wird er nicht mehr im Kataster geführt und somit ist eine Kennzeichnung im Planänderungsgebiet nicht erforderlich.

6. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur 512 m² beträgt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren wird von den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Meerbusch, den 7. Mai 2008

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

gez.
Dieter S p i n d l e r

7. **Verfahrensvermerke**

Diese Begründung hat vom 5. August 2008 bis einschließlich 5. September 2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 8. September 2008

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

gez.
N e i t z e r t

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am als
Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung,
Liegenschaften am beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu
eigen gemacht.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des
Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom vor. Die zu
den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen
Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

N e i t z e r t