

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.278 Wds/rv

26. Mai 2009

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

Beratungsvorlage

zu TOP 5.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 9. Juni 2009

Bebauungsplan Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Strümp, Am Strümper Busch/Schul- und Sportzentrum

- 5.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 5.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

5.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

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

Über die eingegangenen Äußerungen entscheidet der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

Anregung 1 vorgetragen von Einwender 1, 3 und 9

Art und Weise der Einladung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bekanntmachungsform)

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Öffentliche Bekanntmachungen, die durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, werden im Amtsblatt der Stadt Meerbusch vollzogen. Das Amtsblatt liegt in den Bürgerbüros der Stadt Meerbusch zur Abholung aus. Gleichzeitig erfolgt ein Aushang des Amtsblattes in den Informationsschaukästen der Stadt Meerbusch. Im Internet wird unter der Adresse www.meerbusch.de auf das Amtsblatt hingewiesen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblattes vollzogen.

Anregung 2 vorgetragen von Einwender 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9
Standortverlegung (außerhalb des Wohngebietes)

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die gewünschte Standortverlegung stellt selbstverständlich eine überlegenswerte Alternative zur derzeit erarbeiteten Planung dar. Nach eingehender Prüfung wird jedoch festgestellt, dass die Stadt derzeit über keine erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Flächen verfügt. Die Alternativstandorte dürfen jedoch keine allzu große Entfernung zum jetzigen Standort aufweisen, da die Sportanlagen insbesondere auch von den angrenzenden Schulen genutzt werden. Die hierfür in Frage stehenden Flächen südlich des Gymnasiums oder nördlich der Osterather Straße sind derzeit als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein weiterer wesentlicher Aspekt sind die hohen finanziellen Mittel einer Standortverlegung, da die hier bereits vorhandenen Anlagen ersetzt und auch eine Erschließung mit Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssten. Der vorhandene Standort bietet dagegen eine vorhandene Erschließung über den Mönkesweg und Parkmöglichkeit für 175 Kfz auf dem Fouesnantplatz.

Anregung 3 vorgetragen von Einwender 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9
Lärmschutz

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zur Klärung der Lärmproblematik wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches folgende Ergebnisse aufzeigt:

Die von den vorhandenen und geplanten Sportanlagen und Parkplätzen im Bebauungsplangebiet Nr. 278 ausgehenden Geräuschimmissionen wurden gemäß den Vorschriften der anzuwendenden 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) berechnet und bewertet.

Die Geräusche der Altanlagen „Hartplatz + Bolzwiese“ werden durch eine 4 m hohe Lärmabschirmung zum westlichen Wohngebiet 278 „Im Plötschen“ abgeschirmt. Die Wirksamkeit dieser Wall-/Wandanlage ist auf die Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche beschränkt. Es sind Beurteilungspegel zwischen 50 bis 56 dB(A) während der Ruhezeiten zu erwarten. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für WA-Gebiete wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Dabei werden die Obergeschosse der ein- bis zweigeschossigen Häuser nur gering oder nicht geschützt. Andererseits genießen die Altanlagen ein „Bonus“ von 5 dB, wenn sie im Zuge der weiteren Planungen nicht wesentlich verändert werden. Daraus lassen sich trotz Überschreitungen der Immissionsrichtwerte keine zeitlichgleichen Spiele auf den Plätzen 1 und 2 in den Ruhezeiten durchführen. Ein zeitgleicher Trainingsbetrieb ist möglich.

Für den neuen Kunstrasenplatz werden für den uneingeschränkten Tagbetrieb Abschirmanlagen entlang der Ostseite in Form eines Klub- und Umkleidegebäudes und eines anschließenden Erdwalles erforderlich. Damit wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) an der Wohnbebauung Mönkesweg eingehalten.

Die Schulsportanlagen sind Altanlagen und im Sinne der 18. BImSchV konfliktfrei. Auf eine Ausweitung in Richtung Wohngebiet wird verzichtet.

Der Lehrerparkplatz in seiner erweiterten Größe verursacht maximale Beurteilungspegel von 41 dB(A) während der morgendlichen Ruhezeit. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird nicht erreicht.

Der Parkplatz auf dem Fouesnantplatz ist eine Altanlage und führt in den Ruhezeiten bei maximaler Frequentierung zu Beurteilungspegeln bis zu 50 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) plus 5 dB „Bonus“ eingehalten.

Die Skateranlage kann in Ruhezeiten an den Wohnhäusern Mönkesweg Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) verursachen. Zur Konfliktlösung wird eine zeitliche Nutzungsbeschränkung auf die Tagzeiten außerhalb der Ruhezeiten festgelegt. Die Benutzung der Skateranlage wird abends nach 20 Uhr, morgens vor 9 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr verboten.

Die westliche Wohnbebauung liegt zwar innerhalb des Konfliktbereiches für WA-Gebiete; mit Blick auf die Altanlagen wird aber nur die Wohnbebauung an der Heinrich-Heine-Straße mit Werten über 55 dB(A) und nur in der 3. Geschossebene betroffen. Falls tatsächlich solche Gleichzeitigkeiten auftreten, kann der Konflikt mit zeitlichen Nutzungsbeschränkungen gelöst werden, da es weder städtebaulich noch unter Kostenaspekten vertretbar ist, die vorhandene Abschirmanlage zu erhöhen.

Aus diesen Ergebnissen ergeben sich folgende vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Errichtung eines Abschirmwalles nach dem Gestaltungsplan vom 10.09.2008, Mindesthöhe 4 m über Platzniveau im lückenlosen Anschluss an das Gebäude mit gleicher Mindesthöhe.
oder
- eine gleichmäßig hohe Abschirmanlage von 4,50 m über Platzniveau, um eine gleichwertige Abschirmwirkung an den Wohnhäusern Mönkesweg sicher zu stellen.

Der 2. Varianten wird in der Weise der Vorzug gegeben, dass eine Höhe von 4,50 m für Klubgebäude und Wallanlage mit lückenlosem Anschluss festgesetzt wird.

Für die Fußballplätze 1 bis 3 wird ein Nutzungskonzept zu entwickelt, welches sicherstellt, dass in der Summe an maßgeblichen Immissionsorten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) während der Ruhezeiten eingehalten wird. Das ist insbesondere durch Vermeidung gleichzeitiger Spiele, z. B. in der Ruhezeit sonntags von 13 bis 15 Uhr, auf Platz 1 und 2 sicherzustellen. Fußballtraining am Abend kann demgegenüber gleichzeitig stattfinden.

Am Platz 1 und 2 sollten Veränderungen vermieden werden, die zu einem Verlust des Altanlagen-Privilegs führen. Das bedeutet, dass mögliche Veränderungen dieser Plätze in baulicher Hinsicht und in Bezug auf die Nutzungsausweitung nicht einer Neuanlage gleich kommen dürfen.

Anregung 4

vorgetragen von Einwender 1, 2, 3, 4, 5, 7, und 8

Licht-Immissionen

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zur Klärung der Flutlichtproblematik wurde ein Gutachten über die zu erwartenden Licht-Immissionen der Flutlichtbeleuchtung in Auftrag gegeben, welches folgende Ergebnisse aufzeigt:

Die Grenzwerte für die Raumaufhellung werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Durch den Einsatz hochentblendeter Spezielscheinwerfer liegen die erreichten Werte der Fassadenaufhellung im nicht mehr wahrnehmbaren oder nachweisbaren Bereich.

Die Grenzwerte für die Blendung werden ebenfalls an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Die Kalkulation wurde ohne Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses durchgeführt. Wenn man diesen Bewuchs, der auch im Winter ohne Belaubung eine gewisse Abschwächung der Lichtstärken sowie eine Aufhellung des Blickfeldes mit sich bringt, mit berücksichtigt, dann werden die Ergebnisse dadurch noch etwas verbessert.

Die Anlage nach Berechnung Nr. „09021m LEM Meerbusch Am Strümper Busch Sicompact A2 Maxi.car“ vom 17.02.09 erfüllt damit die gesetzlichen Vorgaben bzgl. der Blendwerte und der Fassadenaufhellung zur Reduzierung der Lichtimmissionen.

Die aufgestellte Lichtplanung Nr. „090217m LEM Meerbusch Am Strümper Busch Sicompact A2 Maxi.car“ vom 17.02.09 ist hierzu hinsichtlich der Scheinwerfertypen und -ausrichtung sowie der Mastpositionen exakt einzuhalten.

Durch die starke Lenkung und Begrenzung des Lichtes im oberen Halbraum durch die verwendeten Scheinwerfer und die entsprechend optimierte Lichtplanung werden die Auswirkungen auf die Umwelt und die anlockende Wirkung des Lichtes auf Tiere auf ein Mindestmaß begrenzt.

Anregung 5

vorgetragen von Einwender 3

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28. Mai 2003 durch den Rat der Stadt Meerbusch gefasst und am 3. Juli 2003 bekannt gemacht. Auf der Basis eines von der Stadt entwickelten städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet und seine Umgebung wurde am 8. Juli 2002 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt. Der der Versammlung zugrunde liegende Gestaltungsplan lag in der Zeit vom 9. Juli bis einschließlich 20. August 2002 im Technischen Rathaus bei der Projektgruppe Stadtentwicklung öffentlich aus. Die eingegangenen Anregungen wurden am 10. Oktober 2002 durch den Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften (APWL) des Rates der Stadt beraten, abgewogen und entschieden. Einwendungen grundsätzlicher Art gegen die vorgestellte Konzeption wurden nicht geäußert.

Im Sommer 2003 erfolgte die (frühzeitige) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 16. Juli 2003 die berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen zu der vorliegenden Änderungsplanung bis zum 20. August 2003 aufgefordert. Zur Information der Träger fand am Dienstag, dem 12. August 2003, ein Erörterungstermin statt, bei dem die Inhalte der Planungen vorgestellt wurden. Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden am 2. Oktober 2003 durch den APWL abgewogen und beschieden. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses sind in der vorliegenden Fassung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 6. November 2003 durch den Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften (APWL) gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 24. November 2003 bis zum 30. Dezember 2003. Die eingegangenen Anregungen wurden am 5. Februar 2004 durch den Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften (APWL) des Rates der Stadt Meerbusch beraten, abgewogen und entschieden.

Der Rat hat die Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend am 25. März 2004 beschlossen.

Mit Verfügung vom 26. Juli 2004 hat die Bezirksregierung gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die vom Rat der Stadt am 25. März 2004 beschlossene 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Am Strümper Busch – Nord“ genehmigt.

Anregung 6

vorgetragen von Einwender 3

Grundlagen für die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens und Altanlagenbonus

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für die Erstellung des Gutachtens gelten folgende Verordnungen, Normen, Richtlinien und Studien:

- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991
- VDI 2714, Januar 1988, Schallausbreitung im Freien, Januar 1988
- RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990, Der Bundesminister für Verkehr

- VDI 3770, April 2002, Sport- und Freizeitanlagen, Emissionskennwerte technischer Schallquellen
- Merkblatt Nr. 10, Geräuschimmissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen – Berechnungshilfen – Landesumweltamt NRW, Februar 1998
- Parkplatzlärmstudie, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 2007
- Geräusche von Trendsportanlagen, Teil 1: Skateanlagen, Bayrisches Landesamt für Umwelt 2005

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung nennt in § 5 „Nebenbestimmungen und Anordnungen im Einzelfall“ den Begriff der sogenannten Altanlagen. Hier heißt es unter Abs. 4:

Bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung baurechtlich genehmigt oder – soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war – errichtet waren, soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte an den in § 2 Abs. 2 genannten Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden; dies gilt nicht an den in § 2 Abs. 2 Nr. 5 genannten Immissionsorten (das sind Kurgebiete).

Eine Nutzung der Anlagen nach 22 Uhr (nachts) wird durch eine Benutzungsordnung unterbunden.

Der Hartplatz ist eine Altanlage. Das gleiche gilt für die angrenzende Bolzwiese, wenn hier keine baulichen, genehmigungsbedürftigen Veränderungen vorgenommen werden.

Anregung 7

vorgetragen von Einwender 3

Einsichtnahme in Schallgutachten

Der Anregung wird gefolgt.

Das Gutachten kann bereits jetzt während der allgemeinen Sprechzeiten dienstags von 8 bis 12 Uhr und donnerstags von 14 bis 16 Uhr oder nach Terminabsprache mit der Verwaltung eingesehen werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf schriftliche Anforderung und gegen Kostenübernahme die Zusendung einer Kopie des Gutachtens.

Auf die künftige Einsichtnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wird hingewiesen.

Anregung 8

vorgetragen von Einwender 3, 4, 5, 6, 11 und 12

Festsetzung des Wohngebietes als Reines Wohngebiet (WR) oder Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Unterschied zwischen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten besteht vor allem darin, dass in Reinen Wohngebieten nur Wohngebäude allgemein zulässig sind und die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen und die infrastrukturellen Einrichtungen, die der Bedürfnisbefriedigung im Übrigen dienen, sowie die Anlagen für soziale Zwecke nur im Wege der Ausnahme zugelassen werden können, während in Allgemeinen Wohngebieten neben den Wohngebäuden sowohl die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen als auch die Anlagen für infrastrukturelle Zwecke allgemein zulässig sind.

Der Gebietscharakter des Plangebietes wird geprägt durch derzeit 22 Wohnbaugrundstücke unmittelbar angrenzend an Pfarr- und Gemeindezentren, Kindergärten, Hausmeisterhaus und Schulen.

Der Mönkesweg bildet eine Trennlinie zum östlich gelegenen Wohngebiet.

Die vorgesehene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgt mit der Begründung der städtebaulich gewollten Zulässigkeit von Vorhaben, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Insbesondere deshalb, weil durch die Festsetzung als WA (Allgemeines Wohngebiet) den vorhandenen sozialen und kirchlichen Einrichtungen hierdurch die Möglichkeit eröffnet wird, notwendige Erweiterungen ihrer unmittelbar angrenzenden Einrichtungen zu realisieren. Auch im

Hinblick auf die demographische Entwicklung, die eine Expandierung von sozialen und kirchlichen Einrichtungen erwarten lässt, erscheint die Festsetzung eines WA gerechtfertigt. Nicht zuletzt durch die Zunahme von Heimarbeitsplätzen (z. B. Freiberufler, Therapeuten), deren Auswirkungen das Wohnumfeld nicht wesentlich beeinträchtigen, sollen Hemmnisse für die Zulässigkeit solcher Anlagen, wie sie in einem Reinen Wohngebiet auftreten können, minimiert werden.

Anregung 9

vorgetragen von Einwender 3

Verkehrliche Anbindung des Mönkesweg an die geplante Kreisstraße K 9n

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Einwendung richtet sich gegen den Inhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 280. Dennoch soll an dieser Stelle auf die Bedenken eingegangen werden.

Mit der Anbindung des Mönkesweges an die K 9n soll einerseits die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen am Mönkesweg verbessert werden und andererseits die Kommunikation zwischen den verschiedenen Standorten des Wohnens, des Arbeitens sowie der Freizeitgestaltung im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohn- und Gewerbegebietes „Am Strümpfer Busch“ hergestellt werden. Eine einschneidende Verschlechterung der derzeit gegebenen Wohn- und Lebensqualität der beiderseits des Mönkesweges gelegenen Wohnquartiere ist nicht zu erwarten. Zwar erhöht sich das Verkehrsaufkommen von 400 Kfz DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in Kfz-Einheiten) auf 1.000 bzw. 1.200 Kfz DTV im südlichen Teilabschnitt, das entspricht einem Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde zwischen 100 bzw. 120 Kfz; diese Verkehrsmengen lassen sich jedoch problemlos mit dem vorgesehenen Straßenquerschnitt bewältigen und sind bereits heute im mittleren Abschnitt des Mönkesweges festzustellen.

Durch die Anbindung des Mönkesweges an die K 9n ergeben sich für das Wohngebiet zwischen Mönkesweg, Am Kapellengraben und der Buschstraße relativ gesehen nennenswerte Veränderungen im Netz. So reduzieren sich die Verkehrsbelastungen auf dem Mönkesweg im unmittelbaren Umfeld von Grundschule und Kindergarten um ca. 50 % gegenüber heute und auf den als Mischfläche ausgebauten Wohnstraßen Dechant-Fassbender-Straße und Amandusstraße wird die heutige „Problematik“ des quartiersbezogenen Durchgangsverkehrs (Verkehre, die an anderen Straßen des Wohnquartieres Ziel oder Quelle haben) gänzlich gelöst. Lediglich der Südabschnitt des Mönkesweges (südlich der Einmündung „Auf dem Hahn“) hat – bedingt durch seine neue Netzfunktion, die gegenüber der heutigen reinen Erschließungsfunktion als Stichstraße zukünftig bei Anbindung an die K 9n auch untergeordnete Verbindungsfunktion erhält – Zusatzbelastungen aufzunehmen, die jedoch als verträglich einzustufen sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Anbindung des Mönkesweges an die K 9n und die damit verbundenen Verkehrsverlagerungen keine Verschlechterung der Verkehrssicherheit eintreten wird. Vielmehr ist auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen zur Verkehrslenkung und der Straßenraumgestaltung mit einer Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Wohnquartier zu rechnen. Darüber hinaus ist die Stadt bemüht, auf die Verkehrsmittelwahl Einfluss zu nehmen, und zwar durch eine gezielte Förderung des Umweltverbundes (Rad-/Fußverkehr sowie ÖPNV), die Förderung einer stadtverträglichen Nutzung des Autos sowie die Förderung eines stadtverträglichen Wirtschaftsverkehres.

Anregung 10

vorgetragen von Einwender 8

Alternativplanungen

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Alternativplan, gegliedert in IST-Zustand und 2 Ausbaustufen, basiert im Kern seiner Aussage auf die Verlagerung der Sportplätze (Asche und Kunstrasen) in das südöstlich gelegene Gewerbegebiet Bundenrott (B-Plan Nr. 277). Eine Ansiedlung von Sportanlagen ist hier nicht zulässig. (siehe auch Anregung 2, Standortverlegung). Des Weiteren liegt ein Vorschlag vor, welcher den geplanten Kunstrasenplatz auf dem derzeitigen Ascheplatz (Tennenplatz) vorsieht

und das Clubhaus nebst Umkleideräumen als Anbauvariante an die vorhandene Sporthalle (direkt nördlich des Ascheplatzes) vorsieht.

Das Schallgutachten verdeutlicht, dass die Konfliktgrenze zum Bebauungsplan Nr. 276 erreicht ist. Die Umwandlung des bisherigen Ascheplatzes in einen Kunstrasenplatz hätte zur Folge, dass hierdurch der Altstandortbonus entfallen würde. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die Schutzwürdigkeit der Anwohner nicht mehr gewährleistet ist.

Der Standort des Clubhauses als Anbau an die Sporthalle muss allein aus der sich im Umfeld befindlichen Stellplatzsituation negiert werden. Im Bereich des Kaustinenweges befinden sich lediglich 33 Stellplätze im Gegensatz zu den 175 Stellplätzen am Fouesnantplatz.

Anregung 11 vorgetragen von Einwender 4, 5, 6, 11 und 12

Vertrauensschutz, Wertverlust der Immobilien und Reduzierung von Mieteinnahmen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die städtebaulich gewünschte Zielsetzung der Festsetzung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ (nach BauNVO höherwertige Ausnutzbarkeit der Grundstücke) erfolgt die Berechnung der Immissionswerte der 18. BImSchV dahingehend, dass die Schutzwürdigkeit bei um 5 dB (A) höheren Richtwerten geringer ist.

	WR	WA
tags (außerhalb der Ruhezeit)	50 dB (A)	55 dB (A)
tags (innerhalb der Ruhezeit)	45 dB (A)	50dB (A)
nachts (lauteste Stunde)	35 dB (A)	40 dB (A)

Unter Beibehaltung der Zielsetzung der Festsetzung der angrenzenden Wohnbereiche als „Allgemeines Wohngebiet“ muss festgestellt werden, dass durch die Errichtung der geplanten Lärmschutzanlagen den Belangen der Anwohner weiterhin in zumutbarer Weise gefolgt wird. Es wird nicht bestritten, dass bei Festsetzung der Wohnbauflächen als WR ein erhöhtes Schutzbedürfnis bestehen würde. Jedoch bieten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bei Festsetzung „WA“ immer noch ein gesundes und umweltverträgliches Wohnen unter Abwägung des Planungsziels und der Interessenwahrung des Gymnasiums und des ansässigen Sportvereins.

Die Errichtung des geplanten Kunstrasenplatzes als Planungsziel, hervorgerufen durch die Interessen des angrenzenden Meerbusch-Gymnasiums zur Ausübung des Sportunterrichtes in unmittelbarer Nähe zum Schulgebäude und die Interessen des Sportvereins, wird den Interessen eines erhöhten Ruhebedürfnisses der Anlieger vorangestellt.

Eine Überschreitung der Zumutbarkeit für eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnbaugrundstücke durch Lärmimmissionen kann hier nicht erkannt werden.

Durch die Einstufung als WA können Wertverluste der Immobilien nicht erkannt werden.

5.2 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- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgebrachten

Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 19.12.2008

Den Anregungen wird gefolgt.

Landschaftspflege

Der landschaftspflegerische Begleitplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Aussagen zur Kompensation wurde erstellt, wird dem Rhein-Kreis Neuss zugesandt und gemäß § 3 (2) BauGB mit öffentlich ausgelegt.

Gesundheitsfürsorge

Das schalltechnische Gutachten ist in Auftrag gegeben, wird dem Rhein-Kreis Neuss zugesandt und gemäß § 3 (2) BauGB mit öffentlich ausgelegt.

Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten wird auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) erstellt. Ein Gutachten über die zu erwartenden Licht-Immissionswerte der Flutlichtbeleuchtung des Sportplatzes wurde in Auftrag gegeben, wird dem Rhein-Kreis Neuss zugesandt und gemäß § 3 (2) BauGB mit öffentlich ausgelegt.

2. Rheinbahn Schreiben vom 15.12.2008

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bau der Haltestelle an der geplanten K 9n ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 278. Im Zuge der Planung der K 9n ist eine zusätzliche Haltestelle für die Buslinie 839 geplant. Lage und Ausstattung der Haltestelle wird im Rahmen der Bauleitplanung für die K 9n (Bebauungsplan Nr. 280) frühzeitig mit der Rheinbahn abgestimmt.

3. Landesbetrieb Straßenbau Schreiben vom 09.12.2008

Der Anregung wird gefolgt.

Es werden keine neuen Zufahrten zur freien Strecke der L 154 (Osterather Straße) geplant.

4. Wehrbereichsverwaltung West Schreiben vom 02.12.2008

Der Anregung wird gefolgt.

Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z. B. Flutlichtmasten und Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, findet eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung statt.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 23. September 2008 beschlossen, zum Gestaltungsplan des Sportplatzes und Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 278 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Eine öffentliche Versammlung fand am 13. November 2008 statt. Die Planung lag sodann vom 14. November bis einschließlich 21. November 2008 im Technischen Rathaus in der Abteilung Stadtplanung öffentlich aus.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21. November 2008 zur Stellungnahme aufgefordert.

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

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden.

Lösung:

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

In Vertretung

Dr. Just Gerard
Technischer Beigeordneter