

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0175/2015 vom 12. März 2015
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17.03.2015
Rat	26.03.2015

**Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl**  
**1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB**  
**2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

**1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit i. V. m. § 4a (3) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 20. Januar 2015 bis einschließlich 4. Februar 2015 öffentlich ausgelegen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung war somit nicht erforderlich.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Einwender Schreiben vom 28. Januar 2015

Die Anregung ist fristgerecht eingegangen und zulässig.

Der Anregung wird nicht gefolgt. (siehe hierzu auch Schreiben des Einwenders Nr. 4 / Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften (APL) vom 18. November 2014)

Bei der vorhandenen Parkbucht handelt es sich nicht um einen Wendehammer. Nach Aussage des alleinigen Eigentümers des Grundstückes wird die Fläche, wie auch im untenstehenden Luftbild deutlich erkennbar ist, als private Stellplatzfläche genutzt (siehe auch Einwender Nr. 2 / (APL) vom 18. November 2014 bzw. Einwender Nr. 9 / APL vom 4. Februar 2014). Der Eigentümer hat dabei jeweils nachgewiesen, dass dieser Stellplatz ergänzend als Behindertenparkplatz erforderlich ist.

Eine vom Einwender beschriebene Doppelnutzung (Parkplatz und Wendefläche) kann nicht erkannt werden und ist aufgrund des Grundstückszuschnitts auch nicht vertretbar.

Da dem Einwender zusätzliche gewünschte Baurechte auf seinem Grundstück erteilt werden, ist es nicht nachvollziehbar, warum der nur bei Nichtbenutzung nutzbare Stellplatz seines Nachbarn, in der Mitte der Sackgasse, als Rangiermöglichkeit erhalten soll.

Eine verkehrstechnisch sinnvolle Wendemöglichkeit bietet sich am Ende der Sackgasse.

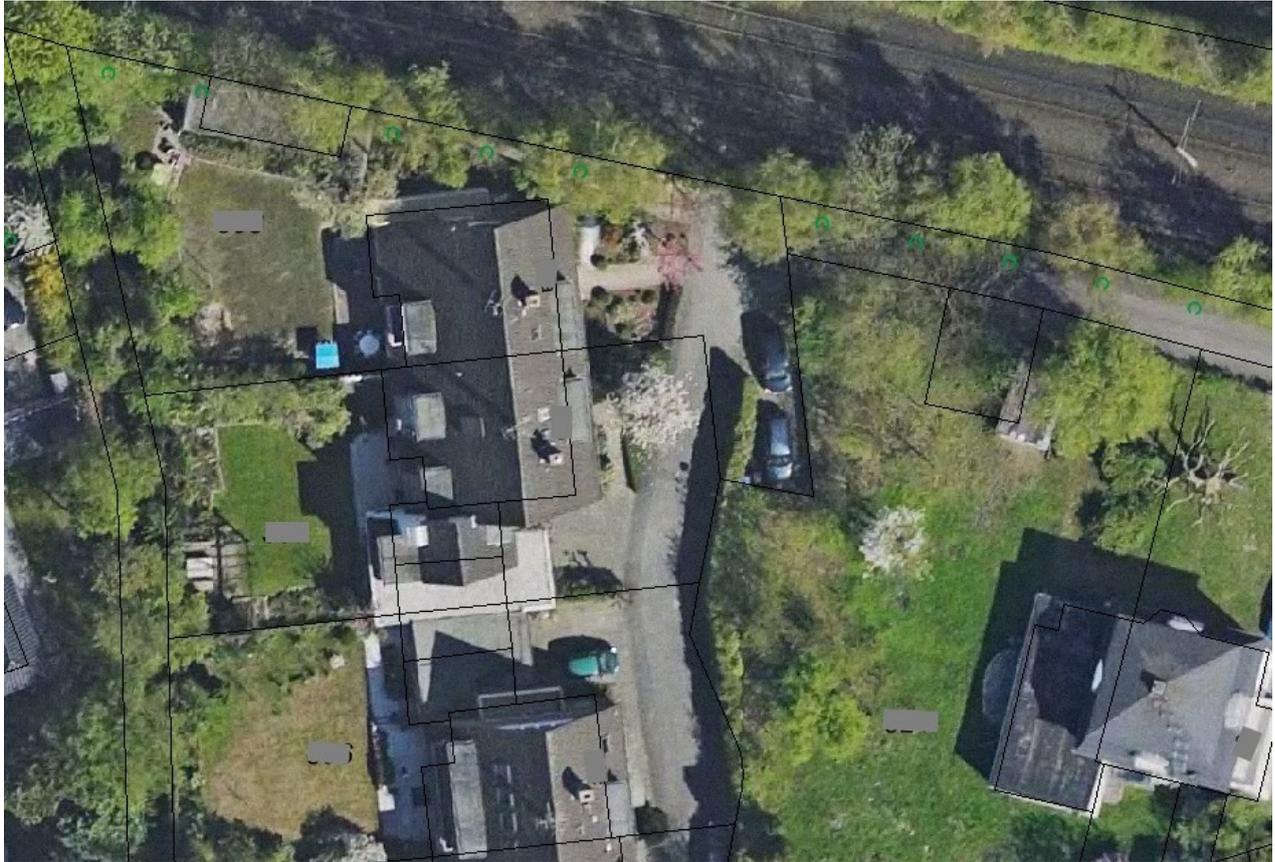
An der Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes wird festgehalten. Unter Beachtung des aktuellen Grundstückszuschnitts der anliegenden Grundstücke (siehe untenstehenden Katasterplan) ist hier eine für die Zukunft erkennbare öffentlich rechtlich gesicherte Erschließungsfläche anzustreben.

Der namentlich genannte Nachbar am Ende des privaten Stichweges hat sein Grundstück zwischenzeitlich verkauft. Dessen damalige Anregungen einer erweiterten Garagenzufahrt sind in der Niederschrift zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung unter Einwender 1/ APL vom 18. November 2014 behandelt worden.

Die festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Stellplätze bezeichnen ein Angebot, innerhalb dieser Flächen Garagen bzw. Stellplätze zulässig sind. Selbstverständlich gibt es hier keine Verpflichtung zum Bau von 17 Stellplätzen. Der notwendige Stellplatznachweis ist abhängig von der Anzahl der heutigen, bzw. der zukünftigen Anzahl von Wohneinheiten. Der Einwender verwechselt hier Angebot mit Baugebot. Die Stadt selbst beabsichtigt keinen Ausbau des vorhandenen privaten Stichweges.



Auszug aus dem Katasterplan (ohne Maßstab) / Stellplatznische = orange Schraffur



Luftbild 2014 (ohne Maßstab)

1. Rhein-Kreis-Neuss

Schreiben vom 20. Januar 2015 und 5. Februar 2015

#### Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Die Aufrechthaltung der bisher geäußerten Bedenken wird zur Kenntnis genommen.

Weiterführende Erläuterungen oder ergänzende Anregungen werden vom Einwender nicht gemacht. Zu den zahlreichen Lärmschutz-Festsetzungen, die nach Aussage des Fachgutachtens sehr wohl gesunde Wohnverhältnisse schaffen, geht die erneute Stellungnahme nicht ein.

Somit wird auf die Abwägungen zu den Stellungnahmen des Rhein-Kreises-Neuss (Einwender Nr. 7 / (APL) vom 18. November 2014 bzw. Einwender Nr. 16 / APL vom 4. Februar 2014) verwiesen.

Ergänzend wird auf den Inhalt der DIN 18005 hingewiesen. In der Bauleitplanung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Beurteilung der Lärmbelastung herangezogen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, dienen sie der Orientierung und sind keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte. Sie bieten einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz ein wichtiger Abwägungssachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange (u. a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Umweltschutzes, Belange der Wirtschaft) gegen und untereinander angemessen zu berücksichtigen ist.

Der Schallschutz ist dabei als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen.

Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten wie hier - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen ist möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorzusehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Dies ist im Bebauungsplan Nr. 82, zur Erreichung der Planungsziels, einer der Siedlungsstruktur angemessenen baulichen Ergänzung und Verdichtung im Nahbereich einer Haltestelle des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs, umgesetzt worden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung. Die Regionalplanbehörde verpflichtet die Städte und Gemeinden zu einer flächensparenden Siedlungspolitik mit dem Ziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die erforderlichen erhöhten Lärmschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan alle vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht keine Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers. Dies trifft auf den ehemaligen Bauhof sowie auch auf die tiefen und großen Grundstücke mit parkähnlichen Gärten an der Straße „Am Breil“ und bei den Grundstücken im Bereich privater Stichwege zu.

Darüber hinaus wäre der wirtschaftliche Aufwand für den Einzelnen zur Umsetzung einer Versickerungspflicht für die schon bebauten Bestandsbereiche innerhalb des Plangebietes, die schon heute an die Kanalisation angeschlossen sind, unverhältnismäßig.

Des Weiteren zeigt das Fachgutachten auf, das der anzutreffende Hochflutlehm wegen seiner überwiegend bindigen Bodenbestandteile nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Ggf. wäre in nachzuweisenden vereinzelt Bereichen anzutreffender Terrassenböden eine Aufnahme von Niederschlagswasser möglich. Dies kann jedoch nur im Einzelfall, in Abhängigkeit vom konkreten Standort, ermittelt werden.

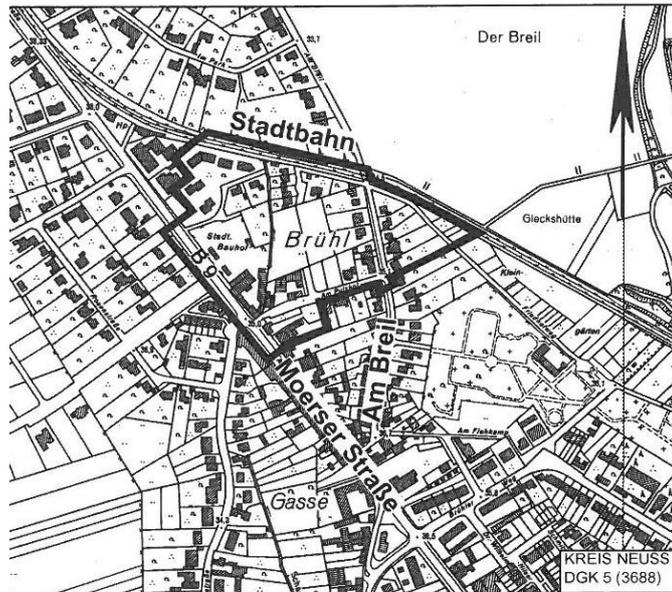
Die Detailplanung zur Kanalisationsausbauplanung, Straßenquerung, Geländerstellung, etc. sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Abschließende Gespräche zur tiefbautechnischen Detailplanung werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem zuständigen Fachamt geführt.

## **2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV.NRW. S. 878).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 502 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich im Bereich der Stadtbahntrasse, die Flurstücke 74 bis 78, 79 bis 83, 86, 91, 103 bis 107, 109, 110, 169, 170, 173, 174, 209, 227, 228, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 284, 285, 305 bis 308, 310, 312, 318, 319, 450, 451, 461 bis 464, 504, 506 bis 509, 521, 522 und 524 der Flur 4 der Gemarkung Büderich, die Flurstücke 3, 56, 57, 63, 87, 199 tlw., 222, 229, 230, 232, 239, 242, 262 und 263 der Flur 5 der Gemarkung Büderich, die Flurstücke 523 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich sowie die Flurstücke 23 tlw. und 261 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Büderich im Bereich der Moerser Straße und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 18. November 2014 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung sowie die beschlossene Abwägung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 04. Februar 2014 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 18. November 2014 und 04. Februar 2014 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B, Nr. 168 sowie der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof“ außer Kraft.

**Alternativen:**

keine

**Sachverhalt:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen vom 20. Januar 2015 bis einschließlich 4. Februar 2015 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Aus der Öffentlichkeit wurde die als Anlage in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit

Schreiben vom 20. Januar 2015 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Die beteiligte Behörde (Rhein-Kreis-Neuss) hat die als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

Gemäß neuer Rechtsprechung (Urteil des OVG NRW vom 14.02.2007-10 D 31/04.NE) ist der Rat auch selbst zur Erfassung, Bewertung und Abwägung der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB verpflichtet.

Dies erfolgt durch die Berücksichtigung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den zugehörigen Vorlagen und der seinerzeitigen Beschlüsse des Ausschusses für Planung und Liegenschaften. Allen Ratsmitgliedern werden die Vorlagen mit Anlagen und die Niederschriften ebenfalls übersandt und sind ihnen bekannt bzw. liegen ihnen in der Ratssitzung vor. Sie können auch vor oder während der Ratssitzung nochmals in den Aufstellungsvorgängen bei der Verwaltung eingesehen werden.

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt:

Angelika Mielke-Westerlage  
Bürgermeisterin

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Stellungnahmen Rhein-Kreis-Neuss
- Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 18. November 2014
- Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 04. Februar 2014
- Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich

