

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/425/2012 vom 11. September 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	26.09.2012
Rat	25.10.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, Meerbusch Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten

- 1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
- 2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag**
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, Meerbusch-Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Schallschutzgutachten, Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Hydrogeologisches Gutachten) gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 23. Juli 2012 bis einschließlich 31. August 2012 öffentlich ausgelegen. Eine Umweltprüfung war 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 1

Schreiben vom 22. August 2012

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

- Der Einwender stellt richtigerweise dar, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 dem Vorhaben entgegen stehen. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 notwendig. Die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 57 hat sich für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 geändert. Bisher stand die kirchliche Nutzung des Bereichs im Vordergrund. Dies ist in der ursprünglichen Form so nicht mehr erforderlich, die kirchenbezogenen Nutzungen können auf den verbleibenden Flächen ausgeübt werden. Hierdurch ist die Umnutzung des Planbereichs möglich. Wesentliche städtebauliche Ziele der Planung sind nunmehr die Aufwertung des Zentrumsbereichs Büderich durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich Dorfstraße durch die Erweiterung des Angebots an Ladenflächen und die Schaffung von altengerechten Wohnungen in zentraler Lage.

Stadtentwicklung insgesamt ist ein dynamischer Prozess, auf den der Rat der Stadt Meerbusch u.a. durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen reagiert. Auf die Beibehaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes besteht kein Anspruch. Wichtig ist, dass die Aufhebung oder Änderung eines bestehenden und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere des Baugesetzbuches, das u.a. das Aufstellungsverfahren und die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerschaft regelt, Rechnung trägt. Öffentliche und private Belange sind abzuwägen. Dies ist hier der Fall. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 257 wird durch die Planung nicht tangiert.

- Die Straße „Am Pfarrgarten“ ist im Bereich des Vorhabens nach dem sogenannten Trennsystem gestaltet. Von West nach Ost gesehen besteht folgender Aufbau: Fußweg, öffentliche Stellplätze, Fahrbahnen, Fußweg. Die Fußwege sind durch erhöhte Bordsteine von der Fahrbahn bzw. von den Stellplätzen getrennt. Die Ausweisung der Straße „Am Pfarrgarten“ als Spielstraße erfolgt in etwa ab Mitte der öffentlichen Stellplätze. Die ersten öffentlichen Stellplätze sind als Taxistände ausgewiesen, die folgenden Stellplätze können uneingeschränkt genutzt werden, drei dieser Stellplätze sind als Behindertenstellplätze ausgeschildert.

Die Bewirtschaftung der angesprochenen öffentlichen Stellplätze und deren teilweise Nutzung als Taxistand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese Aspekte wurden lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, um potenzielle Entwicklungen für nachgelagerte Planungen darzustellen. Das Vorhaben ändert an der heutigen Situation nichts, solche Änderungen sind auch nicht Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens. Die Verkehrsregelungen (Spielstraße) sind von allen Verkehrsteilnehmern, also auch von den künftigen Bewohnern und Besuchern des Vorhabens, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Eine mögliche Änderung ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Verkehrsbelastung und Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchungen und deren Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Das Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass es durch das Vorhaben zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrssituation kommt. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Verkehrsknoten ist gewährleistet. In einem schalltechnischen Gutachten wurden u.a. die Auswirkungen des zukünftigen Parkverkehrs untersucht. Bezüglich der öffentlichen Parkplätze und der Tiefgaragenzufahrt kommt der Gutachter für die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Bauvorhabens zum Ergebnis, dass keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung -BimSchV- für die in der Nachbarschaft rechtskräftig festgesetzten Misch- und Allgemeinen Wohngebiete vorliegen. Vom Vorhaben gehen keine wesentlichen Belastungen aus.

Somit ist festzustellen, dass sich die Situation der Einwender durch die Errichtung des Vorhabens und der damit einhergehenden Zunahme des Verkehrs verändert. Da diese Veränderungen aber nicht zu einer unzumutbaren Belastung führen, wird der Entwicklung des Plangebiets Vorrang gegeben.

- Der vom Einwender beschriebene Zusammenhang zwischen den Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr und die Gebäudehöhe des Vorhabens kann nicht nachvollzogen werden. Da die Lärmbelastung der Flugzeuge in etwa von oben auf die Bebauung einwirkt, erscheint eine mögliche Schallreflektion unwahrscheinlich. Die geringe Anzahl der heute vorhandenen Bäume lässt keine abschirmende Wirkung erwarten. Die in der Straße „Am Pfarrgarten“ aufstehenden Bäume bleiben erhalten. Bei der Aussage, dass eine Verstärkung des Fluglärms durch eine hohe Bauweise von Häusern an der Kanzlei festgestellt wurde, handelt es sich lediglich um eine Behauptung die nicht gutachterlich nachgewiesen wurde.
- Zu den vom Einwender angeführten Blick- und Lichtbeeinträchtigungen: Das Vorhaben, wie auch das bestehende Gebäude des Einwenders liegen im zentralen Bereich Büderichs. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57 setzt für das Grundstück des Einwenders Mischgebiet mit einer maximal 2½-geschossigen Bauweise ohne Höhenbeschränkung fest. Das geplante Vorhaben passt sich, wie auch der Anregung zu entnehmen ist, in etwa der Höhe der bestehenden Umgebungsbebauung an. Die notwendigen Abstandsflächen werden durch das

- Die Beseitigung der Bäume und Gehölze auf dem Kirchengrundstück ist zur Realisierung des Vorhabens notwendig. Obwohl gesetzlich nicht vorgeschrieben, wird der Vorhabenträger für die zu beseitigenden Bäume im Einvernehmen mit der Stadt Meerbusch eine Grünmaßnahme in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung auf dem Dorfplatz im Stadtteil Nierst vornehmen. Wesentliche städtebauliche Ziele der Planung für den Planbereich sind die Aufwertung des Zentrumsbereichs Büderich durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich Dorfstraße durch die Erweiterung des Angebots an Ladenflächen und die Schaffung von altengerechten Wohnungen in zentraler Lage. Es handelt sich hier um eine Planung innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs Büderichs. Somit entspricht sie als Maßnahme der Innenentwicklung dem § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in besonderer Weise. Solchen Maßnahmen sind einer ansonsten ggf. notwendigen Planung im heutigen Außenbereich der Vorrang zu geben. Von Seiten der Stadt Meerbusch wird der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt der in Rede stehenden Bäume und Gehölze gegeben.
- Der Einwender wendet sich dagegen, dass das Vorhabengebäude unmittelbar am Gehweg, ohne weiteren Abstand errichtet wird, da dies „nicht erlaubt“ ist. Eine solche Regelung ist hier nicht bekannt. Der Bebauungsplan setzt hier Baulinien fest. Somit ist die Errichtung des Gebäudes unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Fall nicht nur erlaubt, sondern auch zwingend einzuhalten.
- Der Einwender spricht die eventuell mögliche Verlegung der Taxistände an, ohne eine Anregung zu formulieren. Die Nutzung der öffentlichen Stellplätze als Taxistand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Das Vorhaben ändert an der heutigen Situation nichts, Änderungen sind auch nicht Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens.
- Der Einwender befürchtet die Veränderung des Grundwasserstands und negative Auswirkungen durch die Beseitigung von Versickerungsflächen mit Errichtung des Vorhabens. Nach gutachterlichen Empfehlungen (Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten) wird die Niederschlagsentwässerung ebenfalls an die Kanalisation angeschlossen. Die bestehenden Kanäle können nach Auskunft des zuständigen städtischen Fachbereichs das Niederschlagswasser aufnehmen. Konflikte oder negative Beeinträchtigungen werden hier nicht gesehen. Nach den Aussagen des Gutachters liegt das Bemessungsgrundwasser 0,7 m unterhalb der geplanten Oberkante Kellersohle, so dass keine besonderen Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich sind. Da das Vorhaben oberhalb Grundwasser führender Schichten liegt und da das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird, wird nicht von einer Umleitung des Grundwassers oder einer Erhöhung des Grundwasserstands durch das Vorhaben ausgegangen.
- Der Einwender befürchtet Schäden am Kirchengebäude durch die Bautätigkeit zur Errichtung des Vorhabens. Bei sach- und ordnungsgemäßer Bautätigkeit sind negative Auswirkungen auf das Kirchengebäude nicht zu erwarten. Eine besondere Situation, die solche Auswirkungen befürchten lassen, liegt hier nicht vor bzw. ist nicht bekannt. Dies wird so auch von der

- Nahezu jede Bautätigkeit ist mit einer Belastung der vorhandenen Straßen und des Baugrundstücks verbunden. Auch sind Beschädigungen umliegender Bauwerke nicht gänzlich auszuschließen. Für die Beseitigung solcher Beschädigungen, die in der Natur der Sache jedweder Bautätigkeit liegen, ist der Verursacher verantwortlich. Zur Vermeidung solcher Schäden wird im Rahmen der Baugenehmigung die Baustelleneinrichtung und -andienung festgelegt. Da dieser Belang die Bauausführung betrifft, ist der Bebauungsplan nicht betroffen.
- Der Einwender beschreibt, dass durch das Vorhaben eine wesentliche Wertminderung seiner Immobilie eintritt und andere Bedingungen geschaffen werden, als beim Kauf seines Hauses vorlagen. Stadtentwicklung insgesamt ist ein dynamischer Prozess, auf den der Rat der Stadt Meerbusch u.a. durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen reagiert. Auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation besteht kein Anspruch. Da hier eine Vielzahl von Nutzungsinteressen und Anforderungen vorliegen, trifft dies insbesondere in einem zentralen Siedlungsbereich zu, wie dies hier der Fall ist. Der Wert einer Immobilie hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie z.B. der Erhaltungszustand eines Gebäudes, die Größe und Einteilung einer Wohnung oder die weiteren Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude des Einwenders liegt innerhalb des Zentrums Büderichs (festgesetztes Mischgebiet) und weist hierdurch Lagevorteile auf, wie guter ÖPNV-Anschluss und gute Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Vielfalt und Attraktivität des Zentrum Büderich zu erhalten, was wiederum zu Wertsteigerungen anderer Immobilien führen kann (z.B. von Geschäftsimmobilien in der Dorfstraße insgesamt, von Immobilien in angrenzenden Wohngebieten). Darüber hinaus bietet das Vorhaben durch die Errichtung altersgerechter Wohnungen die Möglichkeit der Bürger, in ihrem Stadtteil zu verbleiben, was ggf. auch bei einem Immobilienkauf in Büderich (die Immobilie des Einwenders eingeschlossen) von den potenziellen Käufern in Betracht gezogen wird. Umgekehrt könnte der Niedergang des zentralen Bereichs zum „Wegbrechen“ der Versorgungsangebote führen, was ebenfalls zu einer Wertminderung von Immobilien (die Immobilie des Einwenders eingeschlossen) führt. Ein negativer Einfluss der Planung auf den Wert der Immobilie des Einwenders ist somit nicht zu befürchten.
- Der Einwender beurteilt das Vorhaben als ein nicht angemessenes, riesiges Objekt. Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet. Im Ergebnis wurde eben diese Angemessenheit des Vorhabens durch die Jury gelobt. Die Jury war mit Fachleuten aus der Verwaltung und von Außerhalb sowie Vertretern der Politik und der Kirche besetzt. In seiner Höhenentwicklung und Kubatur passt sich das Vorhaben den umgebenden Bestandsgebäuden an. Der Einwender führt oben dazu aus, dass sein Gebäude die gleiche Höhe besitzt. Die Dachform als Flachdach ist in der Umgebung vorhanden, so dass es sich nicht um einen neuen Gestaltungsaspekt handelt. Somit ist die Einschätzung des Einwenders nicht nachvollziehbar.

2. Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 05.09.2012

Gesundheitsfürsorge:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Trotz der Lärmimmissionen sind aus Sicht des Plangebers die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Entlang der Dorfstraße (L 30) kommt es, wie an viel befahrenen Straßen üblicherweise zu erwarten ist, im unmittelbaren Randbereich zu hohen Lärmimmissionen, die die genannten Orientierungswerte überschreiten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 ist ein Fassadenbereich von ca. 15 m Länge besonders betroffen. Der betroffene Fassadenbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt. Hier ist ein bestimmtes Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt, das die ausreichende Wohnruhe innerhalb des Gebäudes sicherstellt. Für die übrigen Fassaden ist ein niedrigeres Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt.

Bei den betroffenen Fassaden an der Dorfstraße handelt es sich um die nach Norden ausgerichtete Gebäudeseite. Private Aufenthaltsflächen bzw. Freibereiche bestehen hier nicht, da das Gebäude unmittelbar an den Verkehrsraum angrenzt. Außenbereiche der Wohnungen bestehen allein in Form von Balkonen und Dachterrassen, die insgesamt auf der rückwärtigen Gebäudeseite angeordnet sind. Der Gutachter führt hierzu aus:

„Durch den winkeligen Baukörper entsteht in Richtung Südwesten bezüglich des Straßenlärms eine abgeschirmte, relativ ruhige Zone, in der auch die Außenwohnbereiche angeordnet werden. Damit wird der Zielsetzung, Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes am Tag von 60 dB(A), in den dort nach der vorliegenden Planung angeordneten Außenwohnbereichen, beim Straßenlärm Genüge getan. Was den Fluglärm betrifft, sind Belastungen von ca. 63 dB(A) am Tag nicht vermeidbar, in den Außenwohnbereichen wird aber eine Summenbildung durch die günstige Anordnung der Außenwohnbereiche weitestgehend vermieden.“

Festsetzungen baulicher Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für Wohn- und Büronutzungen sind deshalb zwingend erforderlich. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Es ist festzustellen, dass die Außenwohnbereiche durch Lärmimmissionen belastet sind, die die Orientierungswerte um etwa 3 dB (A) überschreiten. Der Anreger führt aus: *„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen eine Wohnnutzung an den Stellen im Plangebiet, wo die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um nicht mehr als 5 dB (A) zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden.“* Die Überschreitung in den Außenwohnbereichen liegt tagsüber mit etwa 3 dB (A) unterhalb der vom Gesundheitsamt genannten Obergrenze. Die zur Dorfstraße ausgerichteten Räume innerhalb des Gebäudes sind durch passive Maßnahmen geschützt. Ein uneingeschränkter Aufenthalt der nach Südwesten ausgerichteten Räume ist auch bei geöffneten Fenstern oder Türen möglich.

Für den Nachtzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine ruhige Nutzung des Außenbereichs nicht mehr notwendig und auch nicht üblich ist. Hier steht die ausreichende Wohnruhe innerhalb des Gebäudes, in den Aufenthaltsräumen und insbesondere den Schlafräumen unter Beachtung der ausreichenden Lüftung im Vordergrund. Diese wird durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Plangebiet innerhalb eines lärmbelasteten Stadtbereichs befindet. Durch die getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Aufenthalt innerhalb der Wohnungen und auch in den zugeordneten Außenwohnbereichen gefahrlos möglich ist. Die verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen ist tolerierbar und unterliegt der Abwägung. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass es sich hier um eine Planung im zentralen Siedlungsbereich handelt, die zum Erhalt und zur Entwicklung Bäderichs und seiner zentralen Funktionen im besonderen Maße beitragen kann. Durch das Vorhaben kann die hohe Lebensqualität der Bewohner Bäderichs erhalten bleiben. Mit der Errichtung der geplanten Geschäfts-, Praxen- und Büroräume bleiben solche Infrastruktureinrichtungen in einer durch den ÖPNV sehr gut angebundenen Lage erhalten bzw. werden erweitert. Für weite Teile der Bevölkerung Bäderichs sind diese Angebote fußläufig erreichbar. Hierdurch trägt das Vorhaben zur Vermeidung von Pkw-Verkehr und damit auch von Lärm- und Schadstoffemissionen bei. Darüber hinaus ist das geplante Angebot altengerechter Wohnungen insbesondere für die ansässige Bevölkerung interessant, was auch die bisher große Nachfrage beim Vorhabenträger zeigt. Hierdurch können die Bewohner in ihrem Stadtteil verbleiben und die in unmittelbarer Nähe vorhandenen soziale und sonstige Angebote und Einrichtungen noch länger nutzen. Wie die Nachfrager berichten, befinden sich ihre bisherigen Wohnimmobilien oftmals in einem lärmtechnisch wesentlich schlechteren Zustand. So kann der Umzug eine deutliche Verbesserung bewirken und die zuvor bewohnte Immobilie steht wiederum einer lärmtechnischen Sanierung zur Verfügung. Die Planung ist auch vor dem Hintergrund der bis vor kurzer Zeit ausgeübten, zulässigen Wohnnutzung zu betrachten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57 lässt das Wohnen in diesem Bereich schon heute zu. Die Wohnnutzung ist zwar auf eine bestimmte Nutzergruppe (Angestellte der Kirchengemeinde), aber nicht auf eine bestimmte Anzahl der Wohneinheiten eingegrenzt. Zulässig wäre somit die Erweiterung der Anzahl der Wohnungen in dem bestehenden, zum Abriss vorgesehenen Wohnhaus

oder auch die Errichtung einer neuen, größeren Wohnanlage für kirchliche Angestellte. Eine solche Entwicklung ist nicht unwahrscheinlich, da kirchliche Einrichtungen zunehmend gezwungen sind, ihre Immobilien optimaler zu nutzen, um auch zukünftig ihren umfangreichen religiösen und sozialen Aufgaben gerecht zu werden. Es wäre fraglich, ob bei solchen Vorhaben die gleichen hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz durchsetzbar sind, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzt wurden. Somit wird von Seiten der Stadt Meerbusch der Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegeben.

Wasserwirtschaft:

Die geplante Bebauung wird schmutz- und regenwasserseitig an den städtischen Kanal angeschlossen. Die bestehenden Kanäle können nach Auskunft des zuständigen städtischen Fachbereichs das Abwasser aufnehmen.

Zu dem Bauvorhaben wurde ein Baugrund- und Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Konflikte oder negative Beeinträchtigungen werden hier nicht gesehen. Nach den Aussagen des Gutachters liegt das Bemessungsgrundwasser 0,7 m unterhalb der geplanten Oberkante Kellersohle, so dass keine besonderen Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich sind. Da das Vorhaben oberhalb Grundwasser führender Schichten liegt, wird nicht von der Durchführung von Grundwasserhaltungsmaßnahmen ausgegangen.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

3. Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung

Schreiben vom 22.08.2012

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält bereits allgemeine Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden. Die Anregung der Bezirksregierung wurde an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

4. LVR-Amt für Denkmalpflege

E-Mail vom 24.07.2012

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Vorhabenträger hat mit der Kirchengemeinde vereinbart, die Skulptur in die entsprechende Fassadenseite des Vorhabengebäudes zu integrieren oder diese auf dem Kirchengrundstück der Dorfstraße zugewandt auszustellen. Dieses wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt. Unter „§ 3 Durchführungsverpflichtung“ wird folgender Text aufgenommen:

„Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das vorhandene Relief „Hl. Josef mit dem Kinde“ vor dem Abriss des Gebäudes „Dorfstraße 1a“ aus der vorhandenen Fassade sach- und fachgerecht zu lösen und nach der Errichtung des Neubaus wieder zu verwenden. Der Vorhabenträger wird das Relief entweder an ähnlicher Stelle in den Giebel des neu zu errichtenden Gebäudes integrieren, oder an einer anderen geeigneten Stelle auf dem Erbpachtgrundstück an öffentlich zugänglicher und sichtbarer Stelle neu errichten.“

5. Landesbetrieb Straßenbau NRW

Schreiben vom 07.08.2012

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sollte es zu einem Umbau kommen, wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine frühzeitige Abstimmung durchgeführt.

6. Flughafen Düsseldorf

Schreiben vom 22.08.2012

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Planbereich liegt innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich. Neben Geschäfts- und Bürogebäuden befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben ebenso Wohn- und Geschäftsgebäude sowie reine Wohngebäude. Innerhalb des Plangebietes steht ein Wohngebäude mit 3 Wohnungen auf, das in der jüngeren Vergangenheit durch kirchliche Angestellte bewohnt wurde. Das Pfarrhaus wird heute noch bewohnt. Innerhalb dieser, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57

getragenen Wohnnutzungen bestehen keine Begrenzungen zur Anzahl möglicher Wohnungen. Eine deutliche Erweiterung der Wohnnutzung, beispielsweise durch Anbauten, ist auf der Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen grundsätzlich möglich.

Somit kann festgestellt werden, dass es sich bei der Planung nach der Lage und Umgebungsstruktur sowie der derzeitigen zulässigen Nutzung um eine Planung in einem vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung handelt. Wie aus der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, sind die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung die Aufwertung des Zentrumsbereichs Buderich durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich Dorfstraße durch die Erweiterung des Angebots an Ladenflächen und die Schaffung von altengerechten Wohnungen in zentraler Lage. Die Lage von altengerechten Wohnungen gerade im Umfeld von zentralen öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten trägt der demografischen Entwicklung und dem daraus resultierenden Wohnnachfrageverhalten Rechnung und somit zur Erhaltung des Ortsteils Buderich bei. Damit greift hier die „Ausnahmevorschrift“ nach § 5 (3) Nr. 6 Fluglärmschutzgesetz. Der Begriff „Ortsteil“ kann nicht auf das vergleichsweise kleine Plangebiet reduziert werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, das die Belastungen des Plangebiets durch u.a. den Fluglärm aufzeigt und bestimmte passive Schallschutzmaßnahmen empfiehlt. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt, so dass die ausreichende Wohnruhe innerhalb des Gebäudes, insbesondere auch in der Nacht gewährleistet ist (*siehe auch Begründung zur Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss, Gesundheitsfürsorge unter Punkt 2*).

7. BUND-Ortsgruppe Meerbusch

Schreiben vom 31. August 2012

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

1. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf der Grundlage der vorgesehenen Lage der Tiefgarageneinfahrt wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchungen und deren Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Das Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass es durch das Vorhaben zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrssituation kommt. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Verkehrsknoten ist gewährleistet. Die Straße „Am Pfarrgarten“ ist im Bereich des Vorhabens nach dem sogenannten Trennsystem gestaltet. Von West nach Ost gesehen besteht folgender Aufbau: Fußweg, öffentliche Stellplätze, Fahrbahnen, Fußweg. Die Fußwege sind durch erhöhte Bordsteine von der Fahrbahn bzw. von den Stellplätzen getrennt. Entlang des Vorhabens sind schon heute eine Anzahl öffentlicher Stellplätze, auch innerhalb des Bereichs der Spielstraße, vorhanden. Diese werden auch von Besuchern der Geschäfte und Einrichtungen auf der Dorfstraße genutzt. Zudem ist zu bedenken, dass die dem Vorhaben gegenüber liegende Bebauung innerhalb eines im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Mischgebiets liegt. Dies lässt bereits heute eine gewerbliche Entwicklung auch in diesem Bereich zu. Die Zielsetzung der Stadt Meerbusch war auch in der Vergangenheit nicht, ausschließlich Wohnbebauung dort zuzulassen. Vielmehr ist der Bereich insgesamt auch dem unmittelbaren Zentrum Buderich zuzuordnen. Dennoch stellt hier die Ausweisung einer Spielstraße keinen Widerspruch dar. Die Verkehrsregelungen (Spielstraße) sind von allen Verkehrsteilnehmern, also auch von den künftigen Bewohnern und Besuchern des Vorhabens, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Eine mögliche Änderung der verkehrlichen Regelungen ist nicht Gegenstand der Planung.

Im Verfahren wurde die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt schon untersucht. Die Tiefgarageneinfahrt wurde bereits im Wettbewerbsbeitrag aufgrund der Grundstücksgeometrie an der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Eine Zufahrt innerhalb des Baukörpers im Bereich „Am Pfarrgarten“, wie vom BUND angeregt, hätte zur Folge, dass aufgrund der Rampenlänge nur ein Teil der zur Verfügung stehenden Fläche erschlossen werden könnte. D.h. es könnten maximal halb so viele Stellplätze geschaffen werden wie bei der jetzigen Lösung. Dies würde den Parkdruck auf die Umgebung erhöhen. Eine Erschließung von der Dorfstraße aus

kommt aufgrund der negativen verkehrstechnischen Auswirkungen in der stark befahrenen und stark von Fußgängern frequentierten Dorfstraße nicht in Betracht. Eine Ablösung von Stellplätzen, z.B. auf dem gegenüberliegenden Dr.-Franz-Schütz-Platz kommt ebenso nicht in Betracht, da diese schon zugeordnet sind.

Somit ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt zur Realisierung des Vorhabens notwendig. Da die Planung mit den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 (gegenüberliegende Ausweisung eines Mischgebiets) übereinstimmt, die bestehenden Verkehrsregeln hierzu nicht im Widerspruch liegen und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, ein entsprechendes Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, dass zur Stärkung des Zentrums Büderich geeignet ist, wird die Planung nicht angepasst.

2. Die Lage und Gestaltung des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes geht aus dem Ergebnis eines Architektenwettbewerbs hervor. Das Ergebnis und die Herleitung der Planung sowie die Begründung der vom BUND angesprochenen baulichen Aspekte (Lage und Nutzung des Gebäudes) sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert. Die Ergebnisse der Planung wurden in den politischen Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Von einem „Aushandeln“ kann somit nicht gesprochen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Beseitigung der angesprochenen Bäume und Gehölze notwendig. Dies ist auch in der Begründung dargelegt. Wie der BUND richtig darstellt, handelt es sich hier um die Abwägung zwischen dem Erhalt der Bäume und dem städtebaulichen Ziel, das Zentrum Büderich durch das Wohn- und Geschäftsgebäude zu entwickeln und zu stärken. Letzteres wird durch die Stadt Meerbusch höher bewertet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine sehr zentrale Lage handelt und eine alternative Entwicklungsfläche für ein solches Vorhaben unmittelbar im Zentrum nicht vorhanden ist. Durch das Abrücken des geplanten Wohn- und Geschäftshauses von der Dorfstraße entsteht ein breiterer Gehweg und die Möglichkeit, in diesem Bereich die Bushaltestelle umzugestalten und eine Querungshilfe über die Dorfstraße einzurichten. Gleichzeitig wird der Blick auf die Kirche, vom Dr.-Franz-Schütz-Platz aus gesehen, erhalten.

Im hinteren Bereich des geplanten Gebäudes entstehen in den Obergeschossen Wohnungen und im Erdgeschoss voraussichtlich eine Büroeinheit. Somit ist hier nicht mit einem starken Publikumsverkehr, sondern einem eher ruhigen Charakter zu rechnen. Der dem Vorhaben unmittelbar gegenüber liegende Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 auch nicht als reines oder allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich ist von seiner räumlichen Lage dem Zentrum Büderich zuzuordnen. Eine verträgliche gewerbliche Entwicklung ist hier somit auch möglich, so dass die Einschätzung des BUND hier zwar auf die heutigen Nutzungen, nicht aber auf die zulässigen Entwicklungsperspektiven des Bereichs zutrifft.

Zwischen den Fassaden des Vorhabens und der bestehenden Bebauung auf der anderen Straßenseite „Am Pfarrgarten“ liegt eine Entfernung von gut 20 m. Unmittelbar nördlich der bestehenden Gebäude „Am Pfarrgarten“ liegt in 17 m Entfernung ein ebenfalls dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Dorfstraße 3a), es handelt sich somit nicht um eine neue Situation. Innerhalb des Straßenraums steht eine zweireihige Baumreihe auf. Diese bestehenden Bäume gewährleisten einen Sichtschutz zum Vorhaben. Die Bäume im Straßenraum sind prägend für diesen Bereich und sollen erhalten bleiben, deshalb trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Ein Anspruch auf eine schöne Aussicht oder die Uneinsehbarkeit von Fenstern, die unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen, besteht nicht. Es wird daher keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen. Ein notwendiger Sichtschutz ist nicht ableitbar.

Wie der BUND richtig ausführt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wird, handelt es sich bei der Begrünungsmaßnahme am Dorfplatz Nierst nicht um eine gesetzlich geforderte Ersatzmaßnahme. Eine vollständige Kompensation ist nicht notwendig. Dennoch soll für die zu beseitigenden Bäume im Einvernehmen mit der Stadt Meerbusch eine Grünmaßnahme in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung auf dem Dorfplatz im Stadtteil Nierst vorgenommen werden. Hier ist die Pflanzung von 4 Säuleneichen, Buchenhecken und Unterpflanzungen vorgesehen.

3. Die bestehende Verkehrsbelastung und die Auswirkungen durch das Vorhaben wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchung und deren Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Das Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass es durch das Vorhaben zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrssituation kommt. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Verkehrsknoten ist gewährleistet. Der Bau eines Kreisverkehrs ist nicht notwendig.

Darüber hinaus werden vom BUND Anmerkungen zur Architektur und Geschossigkeit gemacht. Das Einfügen des geplanten Baukörpers in seine Umgebung wird verneint. Da es sich hier lediglich um eine geschmackliche Meinungsäußerung handelt, wird eine Anregung nicht erkannt. Zur Beurteilung des Vorhabens als nicht angemessen, werden dennoch die folgende Ausführung gemacht: Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet. Im Ergebnis wurde eben die Angemessenheit des Vorhabens durch die Jury gelobt. Die Jury war mit Fachleuten aus der Verwaltung und von Außerhalb sowie Vertretern der Politik und der Kirche besetzt. In seiner Höhenentwicklung und Kubatur passt sich das Vorhaben den umgebenden Bestandsgebäuden an. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies dargelegt. Somit ist die Einschätzung des BUND nicht nachvollziehbar. Die Wettbewerbsergebnisse wurden der Öffentlichkeit in einer Ausstellung bekannt gemacht und die weiterführenden Planungen in einer freiwilligen Bürgerversammlung zur Diskussion gestellt.

Abschließend bezieht der BUND seine Anregungen auf zwei Gerichtsurteile.

Bei dem VGH Baden-Württemberg Urteil vom 6.5.2011, 5 S 1670/09 wurde die Umnutzung einer 0,9 ha großen öffentlichen Grünfläche in eine bauliche Nutzung verhandelt und das grundsätzliche Interesse der in einem reinen Wohngebiet liegenden Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes festgestellt. Dieses hätte wiederum eine Abwägung des Sachverhaltes durch den Plangeber notwendig gemacht. Die dort strittige öffentliche Grünfläche beherbergt einen Spielplatz und wurde laut Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzt, um eine räumliche Trennung zwischen Baugebieten zu erreichen. Dieser Fall ist insofern nicht mit dem hier aufzustellenden vergleichbar, da es sich bei der im Bebauungsplan Nr. 57 rechtskräftig festgesetzten Grünfläche „Am Pfarrgarten“ um eine private Grünfläche handelt, die in ihrer Größe und Nutzung einer privaten Gartenfläche gleichzusetzen ist. Eine vergleichbare, auf die Interessen der Nachbarschaft zielende Begründung zur Festsetzung der privaten Grünfläche „Am Pfarrgarten“ besteht im Bebauungsplan Nr. 57 nicht.

Bei dem Verfahren OVG Berlin-Brandenburg, 19.10.2010 - 2 A 15.09 ging es um die Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche in die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche. Ein Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird nicht erkannt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 keine öffentliche Grünfläche festsetzt und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen auf dem Grundstück eingehalten wird.

2. __Zustimmung zum Durchführungsvertrag

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

Der Rat der Stadt stimmt dem Durchführungsvertrag Stadt ./ Bauverein Meerbusch eG gemäß § 12 Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16, Meerbusch-Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten zu.

3. __Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

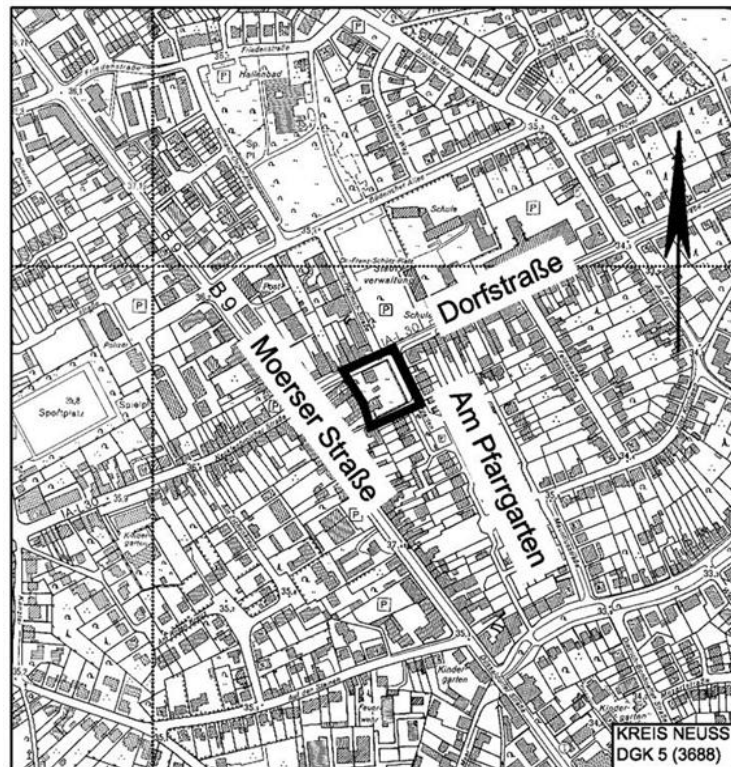
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16, Meerbusch-Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 13. Dezember 2011 (GV.NRW. S. 685).

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst

- die Flurstücke 685 tlw., 686 und 687 tlw. der Flur 18 der Gemarkung Büderich für das Baugrundstück,
- die Flurstücke 167 tlw., 186, 684 tlw., 703 tlw., 705 tlw. und 1589 tlw. der Flur 18 der Gemarkung Büderich im Bereich der Dorfstraße,
- die Flurstücke 590 und 529 tlw. der Flur 18 der Gemarkung Büderich im Bereich der Straße Am Pfarrgarten

und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



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 26. September 2012 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 26. September 2012 vor. Die zu dem Abwägungsbeschluss des Ausschusses gehörende Vorlage mit den eingegangenen Stellungnahmen war dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 257 außer Kraft.

Sachverhalt:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Schallschutzgutachten, Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Hydrogeologisches Gutachten) vom 23. Juli 2012 bis einschließlich 31. August 2012 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurde die als Anlage in Kopie (Anlage 1) beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18. Juli 2012 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie (Anlage 2) beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlage in Kopie (Anlage 3) 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.

Die Aufstellung des Planes erfolgte im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dessen wurde auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfallen Beschlüsse über die vorzeitigen Beteiligungen.

Allen Ratsmitgliedern sowie sachkundigen Bürgerinnen und sachkundigen Bürgern im APL wurde der Entwurf des Durchführungsvertrages (gedruckt) zugesendet. Die Anlagen zu diesem Vertrag wurden den Fraktionen zugestellt.

Der vorliegende Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16, Meerbusch-Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten ist mit der Bauverein Meerbusch eG verhandelt und abgestimmt.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Baumaßnahme einschließlich Erschließung durchzuführen und innerhalb einer festzulegenden Zeit fertigzustellen. An der Bereitschaft zur Durchführung bestehen seitens der Verwaltung keine Zweifel. In der Lage bedeutet, dass der Vorhabenträger u.a. über das Grundstück verfügen kann und die zur Realisierung der Gesamtmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

Der Vorhabenträger ist Erbbauberechtigter bezüglich einer ca. 1.768 m² großen Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Büderich, Flur 18, Flurstück Nr. 686, groß 1.207 m², Flurstück Nr. 687, groß 3.256 m², Flurstück Nr. 529, groß 1.713 m² und Flurstück Nr. 590, groß 26 m², auf der die Durchführung des Vorhabens geplant ist. Das Erbbaugrundstück ist in der Anlage 1 des Durchführungsvertrages gekennzeichnet.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 - nicht identisch mit dem Vertragsgebiet - ist vorstehend zur Information abgebildet.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Anlage 2: Liste TöB-Beteiligung

Anlage 3: Stellungnahmen von TöB