

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/481/2012 vom 14. Januar 2013
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	05.02.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße "Löwenburg"

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

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. 4 (1) BauGB

und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“, hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 5. September 2012 bis einschließlich 13. September 2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

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

1. Bürgerversammlung vom 5. September 2012

Die Äußerungen und Entgegnungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Einwender 1 Schreiben vom 11.09.2012

Abstandsflächen sind in der Landesbauordnung NRW unter § 6 (BauO NRW) festlegt.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt, soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nichts anderes bestimmt ist,

- 0,8 H, bei Gebäudelängen unter 16,0 m 0,4 H
- 0,5 H in Kerngebieten,
- 0,25 H in Gewerbegebieten und Industriegebieten.

Dadurch wird sicher gestellt, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Bei der vorgelegten Planung handelte es sich lediglich um einen ersten Entwurf / Gestaltungsplan, wie auch in der Bürgerversammlung am 5. September 2012 mehrfach erwähnt wurde. Im weiteren Bauleitplanverfahren (Rechtsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan) werden die Baukörper so geplant,

das sie keine Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken beanspruchen. Im Rechtsplan wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die Definition „Kerngebiet“ trifft nicht zu. Die angesprochene Abgrenzung zu den Nachbargebäuden ist abhängig von den Aussagen des zur Zeit in Bearbeitung befindlichen Lärmschutzgutachtens, das die verkehrliche Belastung und daraus resultierende Verlärmung ausgehend der Planstraße berücksichtigt. Die rückwärtige Einfriedung orientiert sich an die Umgebungsbebauung und wird den erforderlichen, sozial verträglichen Ansprüchen im Hinblick auf eine städtebaulich verdichtete Wohnnutzung in unmittelbarer Ortslage gerecht. Dies betrifft auch die Zielsetzung der Stadt Meerbusch, die für diesen Bereich eine höhere Verdichtung vorsieht. Der Anregung eine nur 1,5-geschossige Bauweise im Innenbereich zuzulassen wird daher nicht gefolgt.

3. Einwender 2

Schreiben vom 13.09.2012

Die vom Gesetzgeber in der Landesbauordnung NRW unter § 6 (BauO NRW)) festgesetzte Abstandsflächenregelung wird im Rechtsplan mit der Anordnung und der Höhe der geplanten Gebäude, hier insbesondere Haus C, eingehalten. Bei der vorgelegten Planung handelte es sich lediglich um einen ersten Entwurf / Gestaltungsplan, wie auch in der Bürgerversammlung am

5. September 2012 mehrfach erwähnt wurde. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine soziale Belästigung oder Einschränkung der persönlichen Freiheit durch das Bauvorhaben auf dem städtischen Grundstück der „Löwenburg“ begründet wird. Durch die geplante Bebauung entsteht zusätzlicher Wohnraum, wie in allen anderen verdichteten ortskernnahen Bereichen. Von einer „Einkesselung“ des Grundstückes des Einwenders kann - mit einem Abstand des Wohnhauses Nr. 34 a zum geplanten Gebäude von etwa 23,0 m - nicht ausgegangen werden. Die neu entstehende Nachbarschaft und die ansprechende Architektur haben eher einen positiven Aspekt auf den Wohlfühlfaktor und erzielen in der Regel eine Wertsteigerung, da eine Neubebauung in unmittelbarer Nähe die Grundstückswerte steigen lässt.

Die Planung entspricht der Zielsetzung der Stadt Meerbusch, die für diesen Bereich eine höhere Verdichtung vorsieht. Der Anregung eine nur 1,5-geschossige Bauweise im Innenbereich zuzulassen wird daher nicht gefolgt. Der Standort des Hauses C ist abhängig von der optimalen Lage der Einfahrt der Tiefgarage und der befahrbaren „Feuerwehrebewegungsfläche“, die auf der westlichen Grünfläche des Hauses C angeordnet sind. Der Anregung zu einer Verschiebung wird daher nicht gefolgt.

4. Einwender 3

Schreiben vom 27. Juni 2012/07. Sept. 2012

Der Gesetzgeber sieht im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 12 Abs. 4 vor, einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ein- zubeziehen. Dies würde das in den Schreiben erwähnte Grundstück betreffen. Da die Erschließung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 sicher gestellt ist und der Antragsteller eine rückwärtige Bebauung unter Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung anstrebt, wird dem Antrag gefolgt. Das Verfahren wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgewickelt, jedoch ohne Einbeziehung in den Vorhaben- und Erschließungsplan und in die Vereinbarungen, die der Investor mit der Stadt trifft. Der Antragsteller ist somit der einzige Grundstücksbesitzer, der eine Nutzungsänderung auf seinem rückwärtigen Grundstück äußert. In der Bürgerversammlung wurden seitens der anreihenden Grundstücksbesitzer keine Anregungen auf Einbeziehung, bzw. Nutzungsänderung gewünscht.

Die zukünftige Verkehrsbelastung auf der Planstraße und die damit resultierende Verlärmung werden im Schallschutzgutachten (z. Z. in Bearbeitung) nachgewiesen. Die daraus entstehenden, ggf. erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Einwender 4

Schreiben vom 11. September 2012

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 wird ein städtebaulich unbefriedigend genutztes Grundstück einer verträglichen Nutzung zugeführt, die Wohnraum in unmittelbarer Ortskernlage schafft. Der Bebauungsplan stellt allerdings nicht die Weichen für die in Rede stehende Anregung, einer städtebaulichen Gesamtplanung „Ortskernentwicklung Lank“. Der Anregung, dass die auf dem Grundstück „Löwenburg“ geplante Verdichtung der Maßstab für andere

Grundstücke sein muss, wird daher nicht gefolgt. Blockinnenbereichsentwicklungen und damit ausgehend die Verdichtung an Wohnraum, muss individuell betrachtet werden und kann nicht pauschal für die im Schreiben aufgeführten Bereiche gelten. Allgemeine Regeln können nicht aufgestellt werden; dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer teilweise sehr starken Zersplitterung der Eigentümerstrukturen und der unterschiedlichen Interessen der einzelnen Eigentümer. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 kann die Verkehrsproblematik an der beschriebenen Stelle nicht lösen. Durch die geplanten 22 Wohneinheiten (etwa zusätzlich 37 Pkw) wird die Gonellastraße verkehrlich nicht derart belasten, dass es im Kreuzungspunkt Gonellastraße/Von-Hallberg-Straße und an den darauf folgenden Kreuzungen zu einem Gefahrenpunkt kommt.

Die gewählte Zu-, Einfahrt auf die Gonellastraße stellt die optimale Lage dar, da andere Alternativen deutliche Nachteile aufweisen.

Die Überplanung des in der Bürgerversammlung vorgelegten Entwurfs sieht ausreichend Parkplätze auch für Besucher vor. Der private Stellplatznachweis erfolgt gemäß des Stellplatzschlüssels der Stadt Meerbusch und wird im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt. Der Verfasser bezieht sich im Schreiben auf den Parkplatzbestand, der mit der Nutzung eines öffentlichen Verwaltungssitzes begründet war.

Der Anregung, dass die Fassadengestaltung des linken Neubauteiles in seiner äußeren Gestaltung die Gestaltung der Amtsvilla des Bürgermeisters wieder aufgreift, wird nicht gefolgt. Die Lage, Höhe und Ausdehnung des geplanten Neubauvorhabens Gonellastraße Nr. 30 lässt eine Wiederaufnahme der alten, ehemaligen Fassaden der Amtsvilla des Bürgermeisters nicht zu und wäre im Übrigen auch unangemessen, da diese Amtsvillafassade in keiner Weise die Qualität der vom Investor vorgestellten Fassade erreicht. Der bereits mit dem Investor geschlossene Kaufvertrag sieht vor, dass die Fassadengestaltung in engster Abstimmung mit der Stadt Meerbusch geschieht und dem Rat der Stadt zur Abstimmung vorgestellt wird.

Der Anregung, die Aufstellung eines Gesamtplanes für den Ortskern Lank-Latum zu beschließen, wird nicht gefolgt, da in den potenziellen Verdichtungsflächen überwiegend Baurechte bestehen.

6. Einwender 5

e-mail vom 12.09.2012

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist bei Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, gem. § 13a BauGB nicht zwingend erforderlich. Dennoch wurde eine solche durchgeführt. Von einem „Durchpeitschen“ oder einer Missachtung des gesetzlichen Willens kann allein von daher keine Rede sein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit einer Bürgerversammlung und anschließender Auslegung der Planung durchgeführt. Die Bürgerversammlung fand am 5. September 2012 statt. Ausweislich des Protokolls derselben wird deutlich, dass es sich um einen Erörterungstermin mit Vorstellung der Planung des Investorenwettbewerbssiegers handelte. Dieses Verfahren entspricht den Modalitäten, die bei derartigen Planungen durchgeführt werden. In der anschließenden einwöchigen Auslegung der Planunterlagen konnte die Bürgerschaft weiterhin Stellung beziehen, es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hiervon wurde ausgiebig Gebrauch gemacht.

Der Vorwurf, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (*gemeint: Umweltprüfung*) umgehen zu wollen, geht völlig fehl. In Verfahren nach § 13a BauGB ist diese entbehrlich. Das entbindet nicht von der Pflicht, Umweltbelange zu erkennen und zu würdigen. Dementsprechend wurden ein Artenschutzgutachten und ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse ebenso in Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 und in die Abwägung einfließen wie diejenigen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.

Der Vorhabenträger wird die Baustelle durch entsprechende Maßnahmen geordnet und auf ein verträgliches und zumutbares Maß auch lärmminimiert betreiben.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der gärtnerisch und erholungssuchend genutzten Freiflächen im Blockinnenbereich in Folge der geplanten Neubebauung kann nicht nachvollzogen werden.

Der Forderung nach einem Nachholen der Umwelt(verträglichkeits)prüfung und einer Herausnahme aus dem sog. beschleunigten Verfahren wird somit nicht gefolgt.

Von einem Kerngebiet im Sinne von § 7 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- war nie die Rede, auch nicht von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Erklärtes Ziel der Stadt ist es, die Wohnbebauung an den Ortskern mit seinen vielfältigen Nutzungen heranzuführen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder Büros entspricht nicht dieser Intention von generationsübergreifendem Wohnen in Ortskernrandlage, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorsieht.

Der Anregung einer kerngebietstypischen Mischung von Nutzungen wird somit nicht gefolgt.

Der Vorwurf einer „Jedermann-Ort-Architektur“ wird zur Kenntnis genommen, jedoch in keiner Weise geteilt. Die jetzt gewählte Lösung ist das Ergebnis einer sorgfältigen Beurteilung von verschiedenen Investorenentwürfen an Hand einer zuvor politisch beschlossenen Bewertungsmatrix.

Die Planungsziele für den Ortskern von Lank-Latum sind in mehreren wirksamen und rechtskräftigen Bauleitplänen niedergelegt durch:

- Mischgebietsdarstellungen für die Ortslage Lank-Latum im Flächennutzungsplan -FNP- von 1980
- Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen in der 110. FNP-Änderung
- Bebauungspläne, insbes. die Nrn. 81 A und 81 B sowie 124, 138, 161, 226, letztere teilweise

Die Weiterführung einer möglichen Innenbereichsentwicklung unter Einbeziehung von Teilen der privaten Nutzgärten über die dargestellte L-förmige, zukünftig öffentlich gewidmete Erschließungsstraße hinaus, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Sie dient lediglich einer möglichen zukünftigen Innenbereichsentwicklung.

Der Anregung, diese Planung zu veröffentlichen, wird daher erst bei Vorliegen derselben gefolgt werden können.

Die vom Vorhabenträger zu errichtende Planstraße wird von ihm abnahmefertig ausgebaut und an die Stadt kostenfrei übertragen. Es wird keinerlei vertragliche Bindungen geben, die den Vorhabenträger bei einem möglicherweise später durchzuführenden Grunderwerb von Teilen der privaten Nachbargrundstücke für Erschließungszwecke bevorzugt oder ihm irgendeinen wirtschaftlichen Vorteil einräumt.

Der Vorwurf einer Privilegierung des Investors geht daher völlig fehl.

7. Einwander 6

Schreiben vom 06.09.2012

Das Verfahren zur Aufstellung des in Rede stehenden „aktuellen“ Bebauungsplanes Nr. 275, Verwaltungstandort und Kulturhaus Gonellastraße, wurde am 28. Juni 2012 vom Rat der Stadt aufgehoben. Da das städtische Grundstück und die dazugehörigen Gebäude zur Zeit leer stehen, hat die Stadt für die ortskernnahe Fläche einen städtebaulichen Wettbewerb mit Immobilienverkauf durchgeführt. Der vorgelegte präferierte Planungsentwurf und der daraus resultierende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17, Gonellastraße „Löwenburg“ orientiert sich an dem neu definierten Planungsziel, das für diesen Standort eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch Wohnnutzung vorsieht. Die Überplanung betrifft lediglich das stadteigene Grundstück und stellt für die umliegenden Grundstücke keine Nutzungsänderung dar. Jenseits der südlichen Grundstücksgrenze entsteht für den Einwander eine Nachbarschaft, die mittels ausreichendem Grenzabstand und Gebäuden in ansprechender Architektur einen verträglicheren Anblick bietet, als das zur Zeit brachliegende Grundstück. Die durch die Planung angesprochenen Belastungen durch Lärm, Abgase und Sicht Einschränkungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren anhand von Gutachten (Artenschutz, Schallschutz) auf ein verträgliches und zumutbares Maß reduziert.

Dem Einwand, die hintere Bebauung aufzugeben wird nicht gefolgt da es dem oben definierten Planungsziel widersprechen würde.

Der Vorschlag stellt eine städtebaulich interessante und diskutabile Alternative dar. Ihr kann jedoch nicht gefolgt werden, da es ein langfristiges städtebauliches Ziel ist, im Rahmen einer weiteren späteren Bauleitplanung die westlich und östlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Blockinnenbereiche einer – maßvollen – Verdichtung durch Wohnbebauung zuzuführen. Diese potenzielle Bebauung bedarf ihrer Erschließung. Diese wiederum kann aus verkehrlichen Gründen nur an die Gonellastraße mit ihrer Sammelfunktion angeschlossen werden. Das städtische Grundstück Gonellastraße 32-34 ist das einzige, über das der Blockinnenbereich bzw. dessen beiden Teilbereiche erschlossen werden kann bzw. können. Auf allen anderen Grundstücken entlang der Südseite dieses Abschnitts der Gonellastraße wäre ein Straßendurchstich nur unter nicht vertretbarem Aufwand – nämlich durch Abriss intakter Wohngebäude – möglich.

Eine Planung, die angedachte, wenn auch erst später und nur möglicherweise zum Tragen kommende städtebauliche Ziele negiert, ist nicht vertretbar. In so weit kann der Anregung auf Verzicht der Erschließungsstraße und auf eine Verschiebung des Gebäudes C nach Norden nicht gefolgt werden. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen bleibt auf den angrenzenden Nachbargrundstücken die Privatshäre jedoch gewahrt. Durch die heranrückende Wohnbebauung kann keine unzumutbare Beeinträchtigung erkannt werden.

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften 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 zurzeit 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 08.10.2012

Landschaftspflege

Aufgrund eigener fachlicher Prüfung und der Aussagen der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ sind die aufgeführten Gehölze und Bäume bis auf den im Gutachten erwähnten Amberbaum als nicht erhaltenswert einzustufen.

Umweltbericht, Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist bei Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB), nicht zwingend erforderlich, wurde jedoch durchgeführt. Im Anschreiben wurde auf die Erstellung eines Artenschutzgutachtens hingewiesen. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die in Rede stehenden Fragen durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen beantwortet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt. Da das stadteigene Grundstück durch eine Investorenplanung einer anderen Nutzung zugeführt wird und diese die städtebaulichen Ziele verwirklicht, wird das Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Auch vorhabenbezogene Bebauungspläne können, sofern die Voraussetzungen vorliegen – was hier gegeben ist – nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die aufgeführten Hinweise werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

2. IHK

Schreiben vom 19.09.2012

Der Anregung zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes („WA“) wird gefolgt, da es sich um eine Wohnanlage und nicht um eine Pflegeeinrichtung handelt. Von der Wohnnutzung selbst gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Störungen aus. Zur Zeit wird ein Schallschutzgutachten

erarbeitet, das neben der Tiefgaragenein- und -ausfahrt auch die umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigt und – wenn nötig – entsprechende Festsetzungen empfiehlt. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die Aussagen darüber in der Begründung dargestellt.

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbildauswertung Schreiben vom 13.09.2012

Die Rechtsfassung des Bebauungsplanes wird einen entsprechenden textlichen Hinweis enthalten.

4. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland Schreiben vom 11.09.2012

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass weder die „Löwenburg“ ein Baudenkmal ist, noch im Umfeld des Plangebietes Baudenkmäler vorhanden sind.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 6. Juni 2012 beschlossen, zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Eine öffentliche Versammlung fand am 5. September 2012 statt. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 lag vom 6. September 2012 bis einschließlich 13. September 2012 in der Abteilung Stadtplanung öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlagen 1 - 8 in Kopie beigefügten Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 3. September 2012 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind der als Anlage 9 in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlagen 10 - 13 in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden. Nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs, der auf Grundlage der vorausgehenden Beschlüsse erarbeitet wird.

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlagen 1-8: Schreiben aus der Öffentlichkeit

Anlage 9: Liste TöB-Beteiligung

Anlagen 10-13: Stellungnahmen von Behörden