

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

## **Beratungsvorlage**

zu TOP **21.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
am 18. November 2004

### **Bebauungsplan Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld**

**21.1 Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 (1) BauGB**

**21.2 Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

##### 21.1 Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 13 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld.

Planungsziel ist der Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Nordwesten von den nordwestlichen Grenzen der Hausgrundstücke Alt-Schürkesfeld 13 bis 21
- im Norden von der Straße und dem Weg „Alt-Schürkesfeld“
- im Osten von den östlichen Grenzen der Hausgrundstücke Falkenweg
- im Südwesten von der Schloßstraße (L 386)

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## 21.2 Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, auf der Grundlage des städtebaulichen Bestandsplanes in der Fassung vom Juli 1995 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) gemäß den Richtlinien durchzuführen.

### **Begründung:**

Im Rahmen der Bearbeitung von Nachbarwidersprüchen zu Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde vom Verwaltungsgericht festgestellt, dass die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Textteil und im nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes von 26. Mai 1978 (Az.: 4 C 9.77) festgestellt, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gegeben sein dürfte. Somit darf die Stadt den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 8 nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig handeln würde. Genehmigungsgrundlage ist damit § 34 BauGB, obwohl die Pläne nach außen hin – bis zu Ihrer förmlichen Aufhebung oder Neuaufstellung – den „Schein der Rechtskraft“ haben.

Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung hat der Rat der Stadt erkannt und am 27. September 1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235 gefasst.

Die im November 1995 durchgeführte Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 235 bekannte sich eine Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen nahezu jegliche Änderungen des Bestehenden. Das Planverfahren wurde dann auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben, so dass eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umgegangen werden sollte, nicht getroffen wurde.

Die Obere Bauaufsicht beim Landrat des Rhein-Kreises Neuss hatte im Juni 2004 empfohlen, ein förmliches Aufhebungsverfahren für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 7 durchzuführen, da das Neuaufstellungsverfahren nicht zeitnah weiter betrieben werde. Da dies auch auf den Bebauungsplan Nr. 8 zutrifft, wurde durch den Rat der Stadt am 25. März 2004 gefolgt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 ein Aufhebungsverfahren für den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 8 durchzuführen, beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand im Juli 2004 statt. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 235 bleibt von der Aufhebung unberührt.

Für das weitere Verfahren schlägt die Verwaltung folgende städtebaulichen Rahmendaten vor:

- Reines Wohngebiet
- gebäudebezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Übernahme durchschnittlicher vorhandener grundstücksbezogenen Grundflächenzahlen
- Übernahme der vorhandenen Gebäudestellungen
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf I, wobei bei den Wohnhäusern mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° der Ausbau des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoss zulässig ist
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohnungen
- Festsetzung eines Höchstmaßes der Firsthöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen auf die überwiegend vorhandenen Höhen sowie einer max. Traufhöhe von 3,50 m
- Sicherung des vorhandenen Erschließungssystems
- Erhalt der öffentlichen Grünstrukturen

Erarbeitung einer Gestaltungssatzung unter Beachtung der Gestaltungsvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 8 der ehemaligen Gemeinde Strümp.

**Lösung:**

Mit dem um das konkrete Planungsziel ergänzten Aufstellungsbeschluss ist eine Handhabe zu Abwehr unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen gegeben.

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

In Vertretung:

N o w a c k  
Erster Beigeordneter

**Sprecher im Rat zu TOP 20.1:**