**Stadt Meerbusch** 9. September 2004
Der Bürgermeister
Planen und Bauen
Az.: 4.61-26-03/227 B ki

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

**Beratungsvorlage**

zu TOP **25.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 18. November 2004

**Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße**
**25.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**
**25.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (3) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

25.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB für den Planbereich 227 B

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227, einschließlich des Planbereichs 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Strasse hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vom 20. November 1996 bis einschließlich 20. Dezember 1996 öffentlich ausgelegen.

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

| STADT MEERBUSCH | Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße<br>**Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (2) BauGB** | |
|---|---|---|
| *Einwender: Nr.:*<br>*Anschrift: Datum:* | *Anregungen, Hinweise* | *Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge* |
| Einwender Nr. 1<br><br>Heinz Theo Knupke<br>Necklenbroicher Str. 61a<br>40667 Meerbusch<br>Schreiben vom<br>07.11.1996 und vom<br>16.12.1996 | Ich komme zurück auf mein Schreiben vom 10.06.1994, in dem ich angeregt hatte den Einschub des Wohnweges 8 m nördlich zu verlegen. Wie ich bei Einsicht der o. g. Entwürfe feststellen mußte, sind Sie meiner Anregung nur unwesentlich gefolgt. Ich möchte hiermit klar zu Ausdruck bringen, daß ich damit nicht einverstanden bin. Meine Auffassung wird im übrigen von Herrn Stadtrat Heinz Stocks (Planungsausschuss) geteilt. Statt dessen enteignen Sie ohne Grund etliche qm meines Grundstücks. | Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf 227 B wird der Wohnweg um ca. 40 m in den Norden verlegt, sodass eine „Garten an Garten-Situation“ entsteht, die der Neubebauung Südgärten ermögicht und einen unmittelbar an den vorhandenen und verbleibenden Gärtenbereichen liegenden Erschließungsweg ausschließt. |
| | Außerdem ist mir die vorgesehene Bebauung völlig unverständlich. Einerseits verstehe ich nicht, dass die bebaute Fläche mit 11 m x 12 m starr vorgegeben ist, bei einer voraussichtlichen Grundstücksgröße von über 800 qm. Andererseits sollte die Bebauung m. E. soweit wie möglich in nördlicher Richtung zugelassen werden, um den künftigen Bewohnern einen Garten in Südwestlage anstatt Nordlage zu ermöglichen. | Die Darstellung einer fest umrissenen überbaubaren Grundstücksfläche wird aus städtebaulichen Gründen zur klaren Definition der Bebauungsstruktur, der Maßstäblichkeit und der Proportion der baulichen Anlagen, sowie unter Beachtung der Übereinstimmung des im Bebauungsplanentwurf 227 B festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl, GRZ 0.2) gewählt. Eine Südwestausrichtung der Gärten wird mit dem Bebauungsplanentwurf 227 B gewährleitet. |
| | Ich hoffe, dass meinen Anregungen bzw. Bedenken Rechnung getragen wird; am besten wäre es, die Angelegenheit bei einem gemeinsamen Ortsbesichtigungstermin zu erörtern. | Eine Ortsbesichtigung und eine Entwurfserörterung mit den Anwohner der Anlieger der Necklenbroicher Straße hat im Mai 1999 stattgefunden. |
| | Ich komme zurück auf mein Schreiben von 07.11.1996. Nach nochmaliger Einsicht der Entwürfe der o. g. Bauleitpläne sowie Gesprächen mit den anderen Eigentümern der betr. Grundstücke möchte ich meine Anregungen bzw. Bedenken noch einmal wie folgt zum Ausdruck bringen. | |
| | 1. Der Einschub des Wohnweges sollte soweit wie möglich nördlich d. h. am Grundstücksende, so nah wie möglich am Bach erfolgen. Aus diesem Grunde beantrage ich, dass der geplante Grünstreifen entfällt. Den künftigen Bewohnern wird dadurch ein Garten in Südwestlage ermöglicht. Dies dürfte - wie meinen Nachbarn bereits mündlich in Aussicht gestellt wurde - kein Problem sein. | siehe oben |
| | 2. Statt der starren Vorgabe, dass die bebaute Fläche 11 m ✕12 m bzw. 30 % der Grundstücksfläche sowie 1 ½ Geschosse nicht übersteigen darf, beantrage ich angesichts der Grundstücksgröße eine max. mögliche Bebauung. Es sollte meines Erachtens statt einer größenmäßig vorgeschriebenen Einfamilienhausbebauung auch Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung mit 2 ½ Geschossen zulässig sein. | Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Unter Beachtung der Lage einer Bebauung in zweiter Reihe ist hier aus städtebaulichen Gründen eine optische Zweigeschossigkeit nicht angemessen. Mit der Festsetzung einer max. Traufhöhe sowie einer max. Firsthöhe wird das Erscheinungsbild der Neubebauung auf eine optische 1-Geschossigkeit begrenzt, in dessen ausgebauten Dachgeschoss jedoch ein zweites Vollgeschosss zulässig ist. |
| | Ich bitte, meine Anregungen bzw. Bedenken in das laufende Verfahren einzubringen und dem Planungsausschuss vorzutragen. Zur Wahrung meiner Interessen bitte ich, mich rechtzeitig über den Fortgang der Entwurfsplanung zu informieren. | |

| STADT MEERBUSCH | Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße<br>**Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (2) BauGB** | |
|---|---|---|
| *Einwender: Nr.:*<br>*Anschrift: Datum:* | *Anregungen, Hinweise* | *Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge* |
| Einwender Nr. 2<br><br>Thomas Rudolf<br>Theodor Hellmich Str. 4<br>40667 Meerbusch<br>Schreiben vom<br>14.11.1996 | Der o. g. Bebauungsplan befindet sich derzeit in der 1. Offenlage. Der Eigentümer des betroffenen Flurstücks 394 ist daran interessiert, dieses Grundstück bald baulich zu nutzen. Der vorgenannte Bebauungsplan sieht derzeit folgende Bebauungsmöglichkeit vor:<br><br>- 3 Einzelhäuser in je einem Baufenster von 11,00 m x 12,00 m<br>- GRZ 0,2<br>- Eingeschossigkeit, mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m | |
| | Das vorgenannte, betroffenen Flurstück hat eine Gesamtgröße von ca. 2400 qm. Bei einer Bebauung mit 3 Häusern ergeben sich durchschnittliche Grundstücksgrößen von 800 qm. Bei den derzeitigen Baulandpreisen, in dieser Lage 650 bis 750 DM / qm, kämen Grundstückspreise von 500.000 bis 600.000 DM zustande. Bei dieser finanziellen Größenordnung ist wahrscheinlich kaum ein Bauinteressent für diese Grundstücke zu finden. Es ist sicherlich nicht die Absicht des Planungsamtes, durch einen B-Plan das Bauen wirtschaftlich unmöglich zu machen. | Zwischenzeitlich wurden, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurf Nr. 227, zwei Wohngebäude auf dem Grundstück realisiert. Auch weiterhin besteht in Meerbusch-Büderich eine hohe Nachfrage nach großen Einfamilienhausgrundstücken. Der Anregung wird nicht gefolgt. |
| | Als Alternative habe ich zwei Bebauungsentwürfe beigefügt, die in einem geringfügigen Maße eine intensivere Grundstücksausnutzung vorsehen. Beabsichtigt ist die Errichtung von 6 Doppelhaushälften, bei eingeschossiger Bauweise, mit einer max. Firsthöhe von 9,50 m und einer teilweise bis auf 0,4 erhöhten GRZ. In der Gesamtbetrachtung ergebe sich jedoch eine GRZ für das Gesamtgrundstück von ca. 0,2. Das entspricht wiederum voll den städtebaulichen Absichten. | Augrund der städtebaulichen Lage des Grundstückes im Übergang zur freien Landschaft, unmittelbar an einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb gelegen, sowie unter Beachtung der umgebenden Bebauung wird an den Festsetzungen einer Eingeschossigkeit und einer Einzelhausbebuung grundsätzlich festgehalten. Das westlichste Baufenster wurde sinnvoll angepasst und vergrößert. Der Anregung wird nicht gefolgt. |
| | Darüber hinaus hält sich der Vorschlag sogar gegenüber den Festsetzungen des B - Planes in unmittelbarer Nähe (zwei- und dreigeschossigkeit) noch zurück. Unter weitestgehender Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes wurden deshalb die dargestellten Bebauungsvorschläge mit den sich daraus ergebenen Grundstücksparzellierungen erarbeitet. | Eine unmittelbar angrenzende dreigeschossige, die Siedlungsstruktur prägende Bebauung kann nicht erkannt werden. Die Sondernutzung „Altenheim“ kann hierfür nicht herangezogen werden. |
| | Die 1. Variante sieht eine Erschließung über die besagte Parzelle 394 vor. In der 2. Variante würden die beiden westlichen Doppelhaushälften über den derzeit bestehenden Weg zum Haus Necklenbroicher Str. 71a erschlossen. Sollte die 2. Variante durchsetzbar sein, so besteht der Wunsch, dieser den Vorzug zu geben.<br>Ich bitte darum, einen dieser Änderungsvorschläge in Ihrem Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zu einer evtl. weiteren Abstimmung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. | Den Anregungungen wird aufgrund der o. g. Gründen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Teilung und Teilveräußerung des Grundstückes nicht gefolgt. |

| STADT MEERBUSCH | Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße<br>**Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (2) BauGB** | |
|---|---|---|
| *Einwender: Nr.:*<br>*Anschrift: Datum:* | *Anregungen, Hinweise* | *Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge* |
| Einwender Nr. 3<br><br>Heinrich Weber<br>Katharina Weber<br>Gertud Kunze<br>Necklenbroicher Str. 59<br>40667 Meerbusch<br>Schreiben vom<br>18.11.1996 | gegen den o. g. Bebauungsplan erheben wir Einspruch. Wir sind mit der Trennung der beiden Grundstücke 446 und 79 durch eine Strasse nicht einverstanden. Einer Veränderung der Grundstücksgrenzen stimmen wir nicht zu, eine solche Veränderung sehen wir als nicht notwendig an.<br><br>Der neue Plan sieht eine Straßenführung auf dem Flurstück 446 vor, dies würde bedeuten, dass die neue Strasse direkt hinter / durch unser Gartenhaus und unsere Sitzecke führen würde. Unser Lebensraum sprich Nutzung des Gartens, Spielmöglichkeit für unseren Sohn würden erheblich eingeschränkt. Wir schlagen eine Verlegung der Strasse an den Bach vor. Sollte dies nicht möglich sein, machen wir folgende Vorschläge. Die Strasse wird nur über das Grundstück 79 geführt. Der Wendehammer am Ende der Strasse wird kleiner und vielleicht als Rundung geführt werden. Eine andere Möglichkeit wäre es, diese Strasse gerade durchgehend, ohne Kurve zu führen, eine Verkehrsberuhigung könnte durch Aufstellung von Schildern „Sackgasse und Spielstrasse“ erfolgen. Da diese Strasse ja nur von Anliegern genutzt wird dürfte es ja kein hohes Verkehrsaufkommen geben. Nach unserer Meinung ist dann auch noch genug Platz für die Bebauung 11,00 m x 12,00 m. Die Garagen und Stellplätze könnten anders gelegt werden. Der Bachbereich würde dann auch nicht berührt.<br>Ich bitte Sie uns genaue Informationen zukommen zulassen, wie Sie weiter verfahren wollen, damit wir wieder gegebenenfalls fristgerecht unsere Einspruchsmöglichkeiten wahrnehmen können. | Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wurden die vorhandenen Grundstücksverhältnisse so weit wie möglich berücksichtig.<br><br>Mit der Verlagerung des Wohnweges nach Norden – aber auch unter Berücksichtigung der Landschaftspflege (angemessener Abstand zum Bachlauf) - und der damit enstehenden Südlage der Gärten (Garten an Garten-Situation im Bebauungsplanentwurf 227 B) wird der Anregungung gefolgt. |
| Einwender Nr. 4<br><br>Gerhard Tobschall<br>Necklenbroicher Str. 57a<br>40667 Meerbusch<br>Schreiben vom<br>20.11.1996 | Den Bebauungsplan so wie er aushängt, lehne ich aus folgenden Gründen ab.<br>1. Der Wendeplatz auf Parzelle 74 (447) verkleinert das Grundstück erheblich<br>2. Die Planung des Hauses auf Parzelle 75 (448) und 78<br>Mein Vorschlag, durch Verlegung des Wendeplatzes würde die Parzelle 74 nicht verkleinert und der Bauplatz Parzelle 78 reicht alleine aus um ein Haus zu bauen.<br>Wir sind stark daran interessiert zu bauen, schauen Sie sich unseren Vorschlag doch einmal an. | Der Anregeung wird teilweise gefolgt.<br>Jedoch ist auch mit der Verlagerung der Straße nach Norden im nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf 227 B aufgrund der Länge des Wohnweges von ca. 60 m eine Wendemöglichkeit im Osten für alle Anlieger aus verkehrlichen Gründen einzuplanen. |
| Einwender Nr. 5<br><br>Elisabeth Hagemus<br>Schackumer Str. 49<br>40667 Meerbusch<br>Schreiben vom<br>21.07.1998 | Hiermit beantrage ich, den Bebauungsplan um zwei zusätzliche Garagenplätze (wie im beigefügten Lageplan dargestellt) zu erweitern. Die bisher vorgesehenen 2 Garagenplätze reichen nicht aus, weil die Häuser jeweils von 2 Familien bewohnt werden sollen. Ich bitte Sie, meinem Antrag zu entsprechen. | Der Anregung wird nicht gefolgt.<br>(vergl. Einwender Nr. 2) |

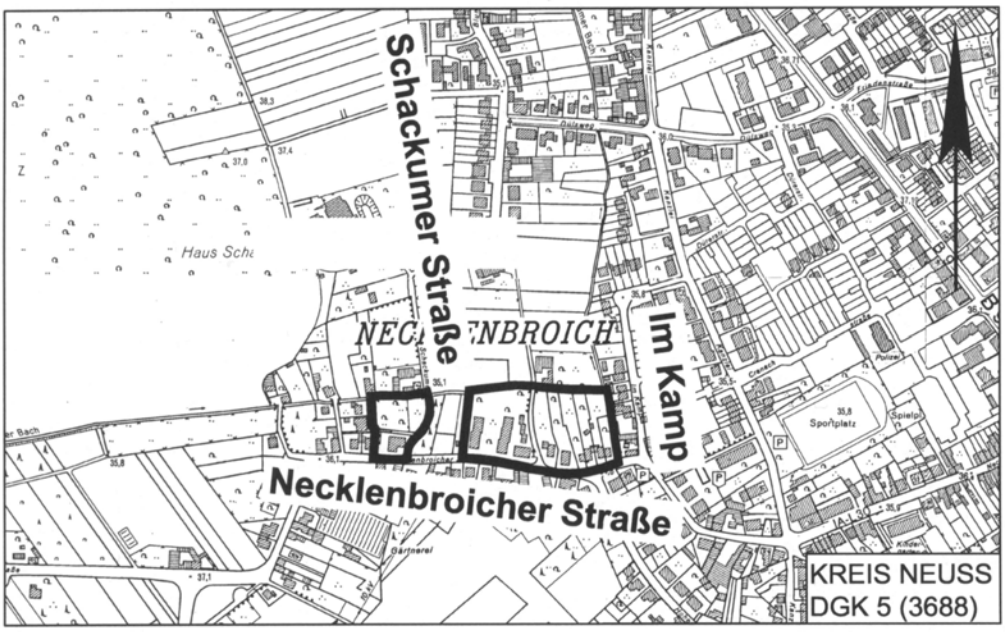
| STADT MEERBUSCH | Bebauungsplan Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Straße<br>**Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (2) BauGB** | |
|---|---|---|
| *Einwender: Nr.:*<br>*Anschrift: Datum:* | *Anregungen, Hinweise* | *Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge* |
| Einwender Nr. 6<br><br>Ralf Tobschall<br>Hohegrabenweg 1<br>40667 Meerbusch<br>Schreiben vom<br>30.09.1998 | Am 14 April 97 teilte mir Herr Ginneberg mit, dass der Planungs- und Wirtschaftsförderausschuss am 04.03.97 beschlossen hat, den Bebauungsplan 227 in A und B aufzuteilen. Der Bebauungsplan 227 B soll zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden. In einem Telefonat am 01.09.98 mit Herrn Ginneberg sagte er, dass es noch dauert, da eine Menge anderer Pläne zu bearbeiten seien.<br><br>Meine Bitte wäre es, auch wenn die Bebauung 227 B ein kleines Bauvorhaben ist, nicht zu vergessen, da ich 42 Jahre bin und eine Bebauung nur noch in den nächsten Jahren in Frage kommt | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Einwender Nr. 7a/b<br><br>Interessengemeinschaft der Anlieger der Necklenbroicher Str. 57a bis 61a<br>Vertreten durch:<br>Gehard Tobschall<br>Necklenbroicher Str. 57a<br>40667 Meerbusch<br>Schreiben vom<br>12.07.1999<br>und<br>Schreiben vom<br>6.11.2000 | Anbei liegt der Plan mit den Vorstellungen der Eigentümer über einen Straßenverlauf möglichst nahe des Schackumer Baches vor. Alle sind damit einverstanden, siehe Rückseite Plan. Des weiteren haben die Eigentümer einige Vorschläge. Ob sie allerdings umzusetzen sind überlassen wir Ihnen. Alle Eigentümer würden sich wünschen, dass es zu einer baldigen Bebauung kommt. Falls etwas unklar sein sollte, bitte rufen Sie mich an.<br><br>Unsere Vorstellungen:<br>evtl. Stellplätze zwischen Bach und Wohnweg<br>freie Bebauung 1 ½ - geschossig<br>Individueller Baustil (evtl. Doppelhäuser, keine Siedlungsbebauung)<br>keine Veränderung der Grundstücke<br>Wohnweg evtl. als Privatstrasse<br><br>bitte nach unverbindlicher Planerstellung um Mitteilung<br><br>Mit beiliegenden Plan sind folgende Eigentümer einverstanden: | Den Anregungen wird gefolgt.<br>(vergl. Einwender Nr. 1 und Nr. 3)<br><br>Der Anregung wird zum Teil gefogt.<br>(vergl. Einwender Nr. 1 und Nr. 3)<br>Eine zergliederten Ausweisung der Kompensationsflächen im Zwischenbereich der aneinanderstoßenden Gärten wird aus städtebaulichen und ökologischen Gründen nicht gefolgt. Alternativ werden für die nicht überbauten Grundstückflächen reich strukturierte Gärten festgesetzt, die eine gewünschten Reduzierung der Ausgleichfläche entlang des Schackumer Baches auf ca. 5 m ermöglicht . Mit dieser Konzeption kann ein 90%iger Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden. |

25.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (3) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt gem. § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 B, Meerbusch-Büderich, Schackumer Strasse einschließlich der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen.

Gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 1117, 1118, 1119, 393, 395, 396, 397, 377, 376, 379 und 378 (westlicher Teilbereich) sowie die Flurstücke (östlicher Teilbereich) Nr. 341, Nr. 344, 343, 69, 444, 80, 445, 79, 78, 445, 446, 447, 448 und tlw. Nr. 449, Flur 46, Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.




Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

**Begründung**:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. **227** (gesamt) hat einschließlich der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 20. November 1996 bis einschließlich 20. Dezember 1996 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von den Einwendern vorgebrachten Anregungen bezogen sich hierbei größtenteils auf die geplante Wohnbebauung im Bereich der Hausgrundstücke nördlich der Necklenbroicher Strasse und westlich der Schackumer Straße. Um eine zügige Bearbeitung der Planung für den im Norden zwischenzeitlich realisierten Pflege- und Wohnstift zu gewährleisten, wurde in der Sitzung des Rates der Stadt am 20. März 1997 eine Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. **227** in die Planbereiche **A** und **B** beschlossen und die für den neuen Bebauungsplanes Nr. **227 A** (Pflege- und Wohnstift) eingegangen Anregungen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, einstimmig entschieden. Am 28. Oktober 1997 erlangte der Bebauungsplan Nr. **227 A** Rechtskraft.

Die sich speziell nicht auf die Planung für das Altenheim (Pflege- und Wohnstift) beziehenden Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und der Beschluss gefaßt, diese in der Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. **227 B** zu entscheiden.

Die während der öffentlichen Auslegung und zwischenzeitlich vorgebrachte Anregungen zum Planbereich **227 B** sind als Anlage in Kopie beigefügt und in Tabellenform aufgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12. November 1996 benachrichtigt. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Planbereich **227 B** wurden nicht vorgebracht.

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

Da die Berücksichtigung eines Teiles der Anregungen zu wesentlichen Änderungen im Planentwurf führt, ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 227, Teilbereich B „erneut“ öffentlich auszulegen.

**Lösung:**

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter