STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am 19. April 2005

Tagesordnung Seite

Anwesenheit		2
I.	**ÖFFENTLICHE SITZUNG**	**3**
1.0	Kreisstraße K 9 n zwischen Buschstraße und L 476/Meerbuscher Straße - Vorstellung des Vorentwurfs durch den Rhein-Kreis Neuss –	3
2.0	Berichtigung von Niederschriften	3
2.1	Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 3. März 2005; Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Im Plötschen	3
2.2	Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Rates am 10. März 2005; Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Im Plötschen	3
3.0	2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich der Straße „Auf den Steinen“	4
3.1	Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	4
3.2	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	4
4.0	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230, Meerbusch-Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße, im Bereich Am Heidbergsdamm	6
4.1	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	6
4.2	Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	6
4.3	Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB	6
5.0	Bebauungsplan Nr. 279, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Schneiderspfad; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	10
5a.	Bebauungsplan Nr. 285, Meerbusch-Strümp, Am Buschend; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	11
6.0	Antrag auf Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92	12
6.1	Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben	12
6.2	1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	12
7.0	Hochwasserschutz – Filmvorführung einer Dokumentation des Staatlichen Umweltamtes Krefeld –	13
8.0	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	13
9.0	Termin der nächsten Sitzung (12. Mai 2005)	13
10.0	Verschiedenes	13

Anwesenheit

Sitzungsort: Städt. Mataré-Gymnasium, Meerbusch-Büderich, Niederdonker Straße 36

Beginn der Sitzung: 17:05 Uhr
Ende der Sitzung: 19:00 Uhr

Anwesend
sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Lienenkämper (bis TOP 12.0/18:35 Uhr)

von der CDU-Fraktion:
Ratsherren Becker, Damblon, Jürgens, Jung, Stüttgen, Wehrspohn (ab TOP 1.0/17:10 Uhr), Wienands,
Sachkundige Bürger Kuntze, Stocks,

von der SPD-Fraktion:
Ratsfrau Niederdellmann-Siemes,
Ratsherren Losse, Schoenauer,

von der FDP-Fraktion:
Ratsfrau Wellhausen,
Ratsherr Rettig,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":
Ratsherr Peters,
Sachkundige Bürgerin Maas (ab TOP 1.0/17:20 Uhr bis TOP 13.0/18:50 Uhr),

von der Verwaltung:
Bürgermeister Spindler
Erster Beigeordneter Nowack
Herr Unger, FBL 4
Frau Herrmann, Herren Hansen, Hüchtebrock, Kirsten, FB 4
Herr Trapp, FBL 5,

Gäste:
Herren Wenzel, Storck, Ing.Büro Bauplan Wagner zu TOP 1.0,
Herr Ludwig, Rhein-Kreis Neuss, Tiefbauamt zu TOP 1.0

Es fehlen:
Sachkundiger Bürger Jankowsky

Schriftführer
Herr Hansen

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.
Die Verwaltung zieht TOP 7.0 wegen technischer Schwierigkeiten zurück.

1.0 Kreisstraße K 9 n zwischen Buschstraße und L 476/Meerbuscher Straße - Vorstellung des Vorentwurfs durch den Rhein-Kreis Neuss –

Keine Beschlussfassung

2.0 Berichtigung von Niederschriften
2.1 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 3. März 2005; Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Im Plötschen
2.2 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Rates am 10. März 2005; Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Im Plötschen

Beschluss:

2.1 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 3. März 2005;
Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276,
Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt der Berichtigung der Niederschrift über seine Sitzung am 3. März 2005 zu TOP 8.0 in der als **Anlage 1** beigefügten Fassung zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Rates am 10. März 2005;
Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276,
Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen

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

Der Rat der Stadt stimmt der Berichtigung der Niederschrift über seine Sitzung am 10. März 2005 zu TOP 7.0 in der als **Anlage 1** beigefügten Fassung zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu TOP 2.2: Ratsherr Lienenkämper

3.0 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich der Straße „Auf den Steinen“
3.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschluss:

3.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich auf den Steinen hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vom 10. Februar 2005 bis einschließlich 11. März 2005 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:

1. Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 24. Februar 2005
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 10. März 2005
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Begründung:
Bei Betrachtung der vorhandenen Rechtsgrundlagen sowie der Zweckbestimmung der Planung wird offensichtlich, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung nur um die geringfügige Neuordnung von schon im Bebauungsplan Nr 51 BD, Im Bachgrund und dessen 3. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen handelt. Hierbei umfasst der Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf, die grundsätzlich ebenfalls schützenswertere Nutzungen aufnehmen könnte.
Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 BD für das südliche Gewerbegebiet im Bereich des Wendehammers der Straße “Am Meerkamp” gemäß der damals gültigen Baunutzungsverordnung - BauNVO - Anlagen der Nummern 1 bis 182 (Abstandsklassen I bis VIII) der Abstandliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit , Gesundheit und Soziales vom 9. Juli 1982 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Durch den Ausschluss aller in dieser Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten, die Abstände zwischen 1500 m und 100 m auslösen könnten, wird deutlich, dass nur eine Ansiedlung von gering störenden gewerblichen Nutzungen - in diesem vom vorhandener Wohnnutzung umschlossenen Gewerbegebiet - möglich ist. Dies ist in der Örtlichkeit auch abzulesen, da es sich bei den gewerblichen Nutzungen aller Häuser “Am Meerkamp” Nr. 17, Nr. 19a bis 19b und Nr. 20 bis Nr. 26 ausschließlich um eine Büronutzung handelt.
Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass mit der textlichen Festsetzungen (Buchstabe A, Ziffer 1, Satz 2) der Bebauungsplanänderung, aufgrund der direkten Lage neben den vorhandenen Rettungsdiensten (Johanniter-Unfall-Hilfe, Deutsches-Rotes-Kreuz), für die geplante südliche überbaubare Mischgebietsfläche planvoll eine Wohnbebauung ausgeschlossen wurde. Entsprechend der an der Straße “Auf den Steinen” mehrheitlich vorhandenen Wohnnutzung ist eine solche nur in der geplanten nördlichen überbaubaren Mischgebietsfläche zulässig.
Diese Fläche wiederum liegt dabei in einem mehr als angemessenen Abstand von ca. 80 m bis 100 m von den Bürogebäuden an der Straße “Am Meerkamp” entfernt.
Selbstverständlich können die Bewohner des neuen nördlichen Hauses die für Mischgebiete empfohlenen Schallschutzwerte einfordern. Dies trifft jedoch schon heute auf alle anderen und näherstehenden Nachbarschaften mit reiner Wohnnutzung zu. Beachtenswert ist hierbei auch, dass es sich auch beim Feuerwehrgebäude an der Straße „Auf den Steinen“ im ersten und zweiten Obergeschoss um Wohnungen handelt. Die zukünftigen Bewohner haben aber auch, da im Mischgebiet gewerbliche Nutzungen ausdrücklich zulässig sind, die niedrigeren Mischgebietswerte hinzunehmen.
Die Forderung einer gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung wird daher als überzogen abgelehnt. Befürchtete zusätzliche Auflagen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Unternehmen durch die zulässige Wohnbebauung werden nicht erkannt.

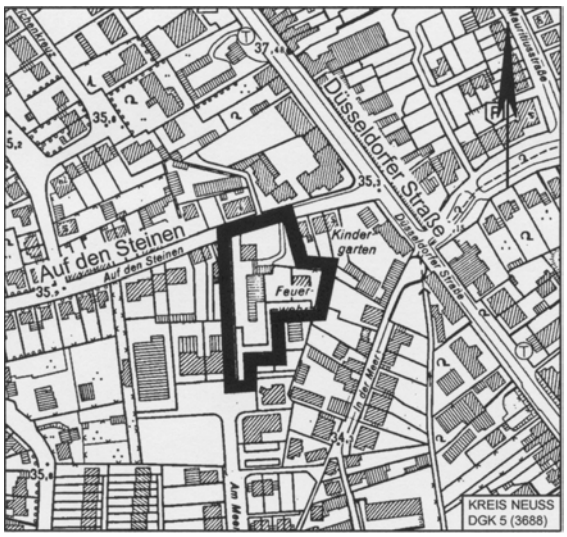
Westlich des Plangebietes im Verlauf der Straße „Auf den Steinen“ bis hin zum Hohegrabenweg befindet im östlichen Gartenbereich der Hausnummer 12 nur einziger kleiner bestandgeschützter metallverarbeitender Betrieb. Hier gilt jedoch der Bebauungsplan Nr. 169, Auf den Steinen / Düsseldorfer Straße, der gemäß § 6 (2) BauNVO nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht wesentliche Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO zulässt.
Somit ist sichergestellt, dass bei Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne Nr. 51 BD und Nr. 169 keine Konfliktsituationen bei einer vorhanden oder bei der geplanten benachbarten Wohnbebauung entstehen und durch die Planung keine Einschränkungen am gewerblichen Bestand ausgelöst werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind ebenso gewährleistet.
Weitere vorhandene gewerbliche Nutzungen östlich des Plangebietes werden ebenfalls durch die Mischgebietsfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 51 BD und Nr. 169 abgedeckt. Die Ausweisung von Mischgebieten dient ausdrücklich dem Wohnen in Verbindung mit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die gewerblichen Nutzungen südwestlich des Plangebietes am Hohegrabenweg/ehemalige Gasübergabestation zur Zeit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.
Erfolgen zukünftig gewerbliche Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet “Am Meerkamp” oder innerhalb der angrenzenden Mischgebietsflächen, werden diese gesetzmäßig im bauordnungsrechtlichen Verfahren ggf. durch eine gesonderte Einzelfallprüfung auf ihre Zulässigkeit geprüft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich auf den Steinen als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBL. I S 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBL. I S. 718) in Verbindung mit § 244 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 /SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2004 (GV.NRW.S. 644).
Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 238, Nr. 329, Nr. 330, Nr. 337, Nr. 338 und Nr. 340, Flur 41 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 19. April 2005 vor.

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 BD und die entgegenstehenden Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu TOP 3.2: Ratsherr Lienenkämper

4.0 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230, Meerbusch-Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße, im Bereich Am Heidbergsdamm
4.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
4.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
4.3 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschluss:

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

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Nachbargemeinschaft Am Heidbergdamm Anlage 1 Schreiben vom 11.01.2005
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung:
Es wird festgestellt, dass die seinerzeitigen Angaben auf der Grundstücksmesse sich nur auf den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 230 beziehen konnten.
1.
Die öffentliche Grünfläche steht, durch ihre Gestaltung mit einer Wegeführung abseits des fließenden Verkehrs, in erster Linie dem Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Die parkähnlich angelegte Fläche bindet an die südlich verlaufende Freizeitroute, die durch den ringförmig an der Peripherie gelegenen Grünzug führt, an. In der Überplanung steht die Wegeführung an anderer Stelle, in Form eines Fuß- und Radweges (Breite von 3,00 m) mit wassergebundener Decke der mittig eines Grünstreifens liegt, weiterhin den Erholungssuchenden zur Verfügung.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 230 ist der gesamte Grünbereich mit etwa 3.500 m² als Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofes sowie mit etwa 2.000 m² als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Dem zur Folge sieht die Nutzung der Fläche keinerlei Spielaktivitäten vor. Den Kindern des Gebietes wird, neben den großzügigen Privatgärten, in fußläufiger Entfernung eine Vielzahl an Spiel- und Freizeiteinrichtungen geboten. Des weiteren setzt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261 des benachbarten Wohngebietes an der Wittenberger Straße einen Spielplatz fest, der einem sog. „Typ B“ für Kinder von 6 bis 14 Jahren entspricht. Eine „enorme“ Beeinträchtigung der Spielmöglichkeiten der ansässigen Kinder ist somit nicht nachvollziehbar.
Es ist festzuhalten, dass die für die Naherholung planungsrechtlich zur Verfügung stehende Fläche nur den geringsten Teil der vorhandenen gesamten Grünfläche in diesem Bereich ausmacht, wenn die Friedhofserweiterung ausgeführt und die landschaftspflegerische Ausgleichsfläche unzugänglich gemacht würde.
2.
Die Stadt Meerbusch hält an ihrem Ziel „Stadt im Grünen“ weiterhin fest. Die öffentliche Grünfläche geht keineswegs verloren, da sie mit etwa 2.200 m² im Gebiet erhalten bleibt. Das verbleibende landschaftspflegerische Kompensationsdefizit wird an anderer Stelle angelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zusammenhängende Maßnahmen in z. B. einem Flächenpool „an anderer Stelle“ erheblich größere Bedeutung für den Naturhaushalt haben als punktuell durchgeführte Einzelmaßnahmen. Da die vorhandene Ausgleichsfläche von den Anwohnern des Gebietes z. Z.

nach eigenen Angaben zu Spiel- und Aufenthaltszwecken genutzt wird, kann sie den eigentlichen ökologischen Zweck nicht erfüllen.
3./4.
Die geänderte Planung sieht auf der heutigen öffentlichen Grünfläche 6 freistehende Wohnhäuser vor. Dem zur Folge wird das heutige Verkehrsaufkommen um lediglich etwa 12 Fahrzeugen erhöht. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten der Anlieger- und Haupterschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, so dass sie die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufnehmen können. Die Mehrbelastung ist so gering, dass sie hinzunehmen ist.
Die Ausweisung eines zusätzlichen privaten Stellplatzes auf jedem Grundstück neben der Ga-/St-Kombination erzeugt zum einen eine Durchlässigkeit mit Blick auf die freie Landschaft bzw. den Friedhof; zum anderen wird der angedeutete Parkplatzdruck aufgehoben.
Des weiteren stehen 15 öffentliche Besucherstellplätze zur Verfügung.
5.
Da die Fläche voll erschlossen ist, bedeutet dies keine zusätzliche Erschließungsanlage im Außenbereich. Die technische Infrastruktur der vorhandenen Straße kann genutzt werden, in Koordination mit den beteiligten Versorgungsträgern werden lediglich die Kanalanschlüsse der neuen Wohnhäuser eingebracht. Aus diesem Grunde konzentrieren sich die Bautätigkeiten im Wesentlichen auf die Hochbaumaßnahmen, die in Randlage des Gebietes abgewickelt werden. Um die Belastung der Anwohner durch die anstehenden Bautätigkeiten auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, wird seitens der Stadt in den Kaufverträgen der Zeitraum der Fertigstellung der Baumaßnahmen ab Grundstücksveräußerung festgelegt.
6.
Die Pietät gegenüber dem Friedhof wird durch eine 2,00 m hohe Einfriedung in Form einer Wildwuchshecke entlang den rückwärtigen Gärten gewährleistet Diese Einfriedung wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt und geht auch in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein. Da die gesamte Grünfläche - wie von den Anwohnern beschrieben - u. a. von spielenden Kindern genutzt wird, kann von einer Pietät gegenüber den Friedhofsbesuchern, die Ruhe und Einkehr beanspruchen, zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden.
7.
Ein kurz und mittelfristiger Bedarf an der im Bebauungsplan Nr. 230 festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche besteht nicht mehr. Die Stadt strebt für die damit zur Disposition stehende Fläche eine verträgliche Nutzungsänderung an. Eine bauliche Nutzung im Zusammenhang mit dem Grundgedanken eines den Stadtteil umgebenden Grünzuges wird als städtebaulich verträglich angesehen.
Zum heutigen Zeitpunkt weist die gesamte Fläche noch keine hohe ökologische Werteinheit aus, da sie erst vor etwa 3 Jahren angelegt wurde. Die Bäume können an anderer Stelle versetzt, der unbefestigte Weg kann problemlos verlegt werden.
Die Nachfrage nach Bauland, besonders im Stadtteil Lank-Latum ist nach wie vor groß, dem gegenüber stehen geeignete Baulandreserven nur bedingt in Baulücken zur Verfügung. Daher bietet die Stadt, unter dem Aspekt eines sozial verträglichen Miteinanders ggf. mit Kindern gleichen Alters, attraktives Bauland für Neubürger auch an der Peripherie von Lank-Latum gelegen an. Da der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261, Wittenberger Straße auf der vorhandenen Freifläche Wohnbebauung vorsieht, stellt die Arrondierung der Wohnbebauung auf der Freifläche an der Straße Am Heidbergdamm eine städtebaulich sinnvolle Fortsetzung dar.
Auslöser der Planänderung sind somit
- Wegfall des Friedhofsbedarfs
- Baulandknappheit
- Optimierung der Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur.

Der wirtschaftliche Zugewinn der Stadt ist ein in Zeiten knapper Kassen angenehmer Nebeneffekt.

2. Anwohner der Häuser, Am Heidbergdamm 41, 43, 45, 56 Anlage 2, Schreiben vom 13. 01. 2005
Den Äußerungen wird teilweise gefolgt.
Begründung:
Es wird festgestellt, dass die seinerzeitigen Angaben auf der Grundstücksmesse sich nur auf den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 230 beziehen konnten.
zu: Verdichtung / Einengung der Fahrbahn
Die Bebauung wird auf 6 Einfamilienhäuser reduziert. Jedem Einzelhaus steht ein privater Stellplatz/Garage im nördlichen sowie ein zusätzlicher privater Stellplatz im südlichen Grundstücksbereich zur Verfügung. Die Ausweisung des optional zur Verfügung stehenden Stellplatzes erzeugt eine Durchlässigkeit mit Blick auf die freie Landschaft bzw. den Friedhof.

Um die Durchfahrbarkeit für den Gebietsfremden unattraktiv zu machen, wurde der Straßenraum im Eingangsbereich auf ein verträgliches Mindestmaß von 5,50 m reduziert.
zu: Einbindung Fußweg / Unfallgefahr
Die Überplanung sieht an dieser Stelle eine Wegeverbindung mit wassergebundener Decke im Abstand von 6,00 m (1,50 m Grünstreifen/3,00 m Fuß- und Radweg/1,50 m Grünstreifen) zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze des Hauses Nr. 56 und dem Gartenbereich des künftigen Baugrundstücks vor.
Der südlich ausgewiesene private Stellplatz kann auf Grund der geänderten Planung problemlos an- und abgefahren werden. Das Gefährdungspotential ist nicht größer als bei jedem anderen Senkrechtstellplatz auf privatem Baugrundstück.
Der beidseitig angelegte, öffentliche Grünstreifen wird mit niedrigwachsenden Bodendeckern begrünt, so dass die Sichtbeziehung auf den einmündenden Fuß- und Radweg gewährleistet ist.
zu: Entfall der Ausgleichsfläche
Ein Teil des Ausgleichs wird in der öffentlichen Grünfläche an der Nierster Straße / K 32 durch Anpflanzung sichergestellt. Die Stadt Meerbusch hält an ihrem Ziel „Stadt im Grünen“ weiterhin fest. Die öffentliche Grünfläche geht keineswegs verloren, da sie mit etwa 2.200 m² im Gebiet erhalten bleibt. Das verbleibende landschaftspflegerische Kompensationsdefizit wird an anderer Stelle angelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zusammenhängende Maßnahmen in z. B. einem Flächenpool „an anderer Stelle“ erheblich größere Bedeutung für den Naturhaushalt haben als punktuell durchgeführte Einzelmaßnahmen. Da die vorhandene Ausgleichsfläche von den Anwohnern des Gebietes z. Z. zu Spiel- und Aufenthaltszwecken genutzt wird, kann sie den eigentlichen ökologischen Zweck nicht erfüllen.
zu: Abstand vorhandene Häuserfront / Planung
Die Überplanung sieht einen Abstand von 20,00 m bis 22,00 m zur gegenüberliegenden Bebauung vor. Zudem sind trauf- und nicht giebelständige Häuser vorgesehen.
zu Größe der Bebauung
Die Baufenster orientieren sich an die Bebauung im Umfeld. Sie sind mit einer Breite von 10,00 m - einer Bautiefe von 12,00 m sowie einer Firsthöhe $\leq$ 8, 50 m und einer Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt.
zu: Parkplatzsituation
Die geänderte Planung sieht auf der heutigen öffentlichen Grünfläche 6 freistehende Wohnhäuser vor. Dem zur Folge wird das heutige Verkehrsaufkommen um lediglich etwa 12 Fahrzeugen erhöht. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten der Anlieger- und Haupterschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, so dass sie die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufnehmen können. Die Mehrbelastung ist so gering, dass sie hinzunehmen ist. Die Ausweisung eines zusätzlichen privaten Stellplatzes auf jedem Grundstück neben der Ga-/St- Kombination erzeugt zum einen eine Durchlässigkeit mit Blick auf die freie Landschaft bzw. den Friedhof; zum anderen wird der angedeutete Parkplatzdruck aufgehoben.
Zusätzlich stehen 15 öffentliche Besucherstellplätze zur Verfügung.

3. Eheleute Hajek/Cabani Anlage 3 Schreiben vom 15. 01. 2005
Den Äußerungen wird teilweise gefolgt.
Begründung:
zu 1.
Es wird festgestellt, dass die seinerzeitigen Angaben auf der Grundstücksmesse sich nur auf den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 230 beziehen konnten.
zu 2.
Die öffentliche Grünfläche steht, durch ihre Gestaltung mit einer Wegeführung abseits des fließenden Verkehrs, in erster Linie dem Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Die parkähnlich angelegte Fläche bindet an die südlich verlaufende Freizeitroute, die durch den ringförmig an der Peripherie gelegenen Grünzug führt, an. In der Überplanung steht die Wegeführung an anderer Stelle, in Form eines Fuß- und Radweges mit wassergebundener Decke (Breite von 3,00 m) der mittig eines Grünstreifens liegt, weiterhin den Erholungssuchenden zur Verfügung.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 230 ist der gesamte Grünbereich mit etwa 3.500 m² als Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofes sowie mit etwa 2.000 m² als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Dem zur Folge sieht die Nutzung der Fläche keinerlei Spielaktivitäten vor. Den Kindern des Gebietes wird, neben den großzügigen Privatgärten, in fußläufiger Entfernung eine Vielzahl an Spiel- und Freizeiteinrichtungen geboten. Des weiteren setzt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261 des benachbarten Wohngebietes an der Wittenberger Straße einen Spielplatz fest, der einem sog. „Typ B“ für Kinder von 6 bis 14 Jahren entspricht. Eine „enorme“ Beeinträchtigung der Spielmöglichkeiten der ansässigen Kinder ist somit nicht nachvollziehbar.

Es ist festzuhalten, dass die für die Naherholung planungsrechtlich zur Verfügung stehende Fläche nur den geringsten Teil der vorhandenen gesamten Grünfläche in diesem Bereich ausmacht, wenn die Friedhofserweiterung ausgeführt und die landschaftspflegerische Ausgleichsfläche unzugänglich gemacht würde.
Die Stadt Meerbusch hält an ihrem Ziel „Stadt im Grünen“ weiterhin fest. Die öffentliche Grünfläche geht keineswegs verloren, da sie mit etwa 2.200 m² im Gebiet erhalten bleibt. Das verbleibende landschaftspflegerische Kompensationsdefizit wird an anderer Stelle angelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zusammenhängende Maßnahmen in z. B. einem Flächenpool „an anderer Stelle“ erheblich größere Bedeutung für den Naturhaushalt haben als punktuell durchgeführte Einzelmaßnahmen. Da die vorhandene Ausgleichsfläche von den Anwohnern des Gebietes z. Z. zu Spiel- und Aufenthaltszwecken genutzt wird, kann sie den eigentlichen ökologischen Zweck nicht erfüllen.
zu 3.
Die Überplanung sieht an dieser Stelle eine Wegeverbindung mit wassergebundener Decke im Abstand von 6,00 m (1,50 m Grünstreifen/3,00 m Fuß- und Radweg/1,50 m Grünstreifen) zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze des Hauses Nr. 56 und dem Gartenbereich des künftigen Baugrundstücks vor.
zu 4.
Die Überplanung sieht einen Abstand von 20,00 m bis 22,00 m zur gegenüberliegenden Bebauung vor.
zu 5.
Die geänderte Planung setzt auf der südlichen Grundstücksgrenze einen zusätzlichen privaten Stellplatz fest, dieser kann problemlos an- und abgefahren werden. Das Gefährdungspotential ist nicht größer als bei jedem anderen Senkrechtstellplatz auf privatem Baugrundstück.
Der beidseitig angelegte, öffentliche Grünstreifen wird mit niedrigwachsenden Bodendeckern begrünt, so dass die Sichtbeziehung auf den einmündenden Fuß- und Radweg gewährleistet ist.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung orientiert sich an die Umgebungsbebauung und sieht eine baulich hochwertige Arrondierung der Freifläche vor. Innerhalb des Gesamtgefüges „Am Heidbergdamm“ behält das Haus Nr. 56 seinen exponierten Standort bei. Durch den unverbauten Blick auf die nördliche Gebäudeseite sowie die besondere Architektursprache wird eine Wertminderung verneint.
Auslöser der Planänderung sind
- Wegfall des Friedhofsbedarfs
- Baulandknappheit
- Optimierung der Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur.

Der wirtschaftliche Zugewinn der Stadt ist ein in Zeiten knapper Kassen angenehmer Nebeneffekt.
Die Erweiterung des privaten Grundstücks nach Norden wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 3 Stimmenthaltungen

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

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

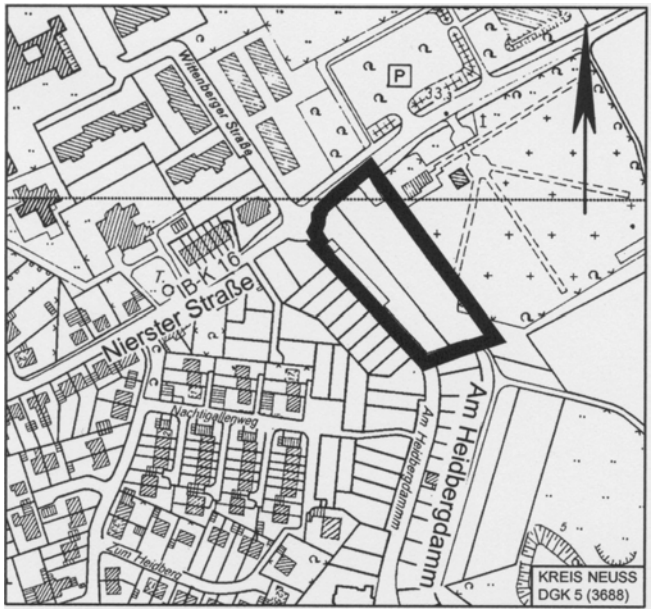
Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4.3 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230, Meerbusch-Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße, einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.
Das Plangebiet wird begrenzt im

- Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Flurstückes 1465 sowie der Flurstücke 1467,1464 und 1463
- Osten durch den Friedhof an der Nierster Straße mit dem Flurstück 1359 der Flur 7 der Gemarkung Latum,
- Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Heidbergdamm,
- Norden durch die nördliche Begrenzungslinie des Fuß- und Radweges sowie der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Nierster Straße
- und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



<u>Abstimmungsergebnis</u>: einstimmig

5.0 Bebauungsplan Nr. 279, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Schneiderspfad; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

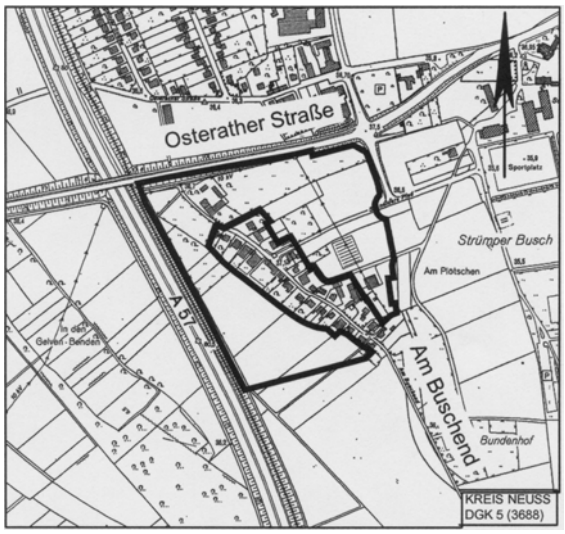
<u>Beschluss:</u>

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 279, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Schneiderspfad gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt im
- Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der Osterather Straße (L 154)
- Osten durch die westliche Begrenzungslinie des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 276 (Am Strümper Busch/Im Plötschen)
- Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Geltungsbereiches des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 277 (Strümper Busch/Gewerbegebiet Bundenrott)
- Westen durch den östlichen Böschungsfuß der A 57

mit Ausnahme der mittig des Plangebietes befindlichen bebauten Flächen beiderseits der Straße Am Buschend (Bereich der am 15. September 1995 in Kraft getretenen Satzung über die Festlegung des Siedlungsbereiches „Am Buschend“ in Meerbusch-Strümp als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB) und ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Zielsetzung ist die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen und die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat: Ratsherr Lienenkämper

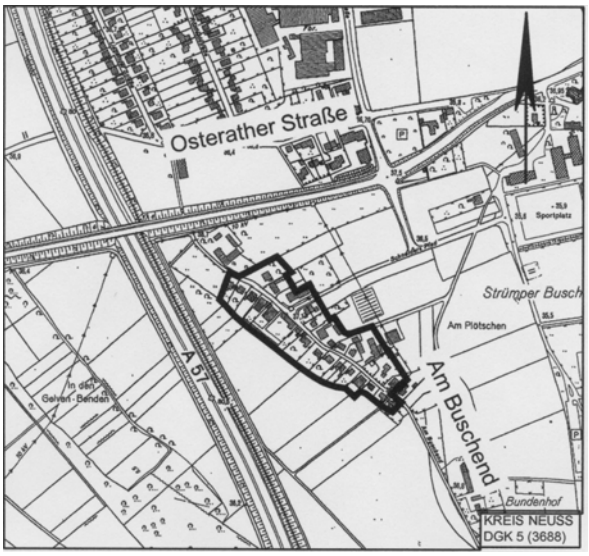
5a. Bebauungsplan Nr. 285, Meerbusch-Strümp, Am Buschend; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 285, Meerbusch-Strümp, Am Buschend gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst den Bereich der am 15. September 1995 in Kraft getretenen Satzung über die Festlegung des Siedlungsbereiches „Am Buschend“ in Meerbusch-Strümp als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB und ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 285 tritt die Satzung über die Festlegung des Siedlungsbereiches „Am Buschend“ in Meerbusch-Strümp als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat: Ratsherr Lienenkämper

6.0 Antrag auf Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92
6.1 Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben
6.2 1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Ratsherr Jürgens nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil und hat den Sitzungsraum verlassen.

Beschluss:

6.1 Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben

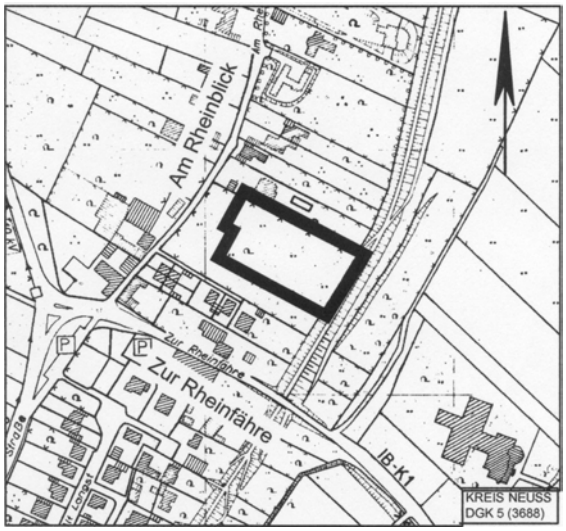
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften stimmt dem Wohnbauvorhaben Am Rheinblick 14 auf Grundlage der Pläne vom 15.11.2004 zu. Diese Pläne sind zugleich Grundlage für eine vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6.2 1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick; Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2004 (GV.NRW. S. 644).
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 142 und 143 der Flur 9 der Gemarkung Langst-Kierst und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu TOP 6.2 : Ratsherr Lienenkämper

7.0 Hochwasserschutz
– Filmvorführung einer Dokumentation des Staatlichen Umweltamtes Krefeld –

Die Verwaltung hat den Tagsordnungspunkt wegen technischer Mängel zurückgezogen.

8.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

9.0 Termin der nächsten Sitzung (12. Mai 2005)

Entgegen des Langzeitplanes findet die nächste Sitzung am 12. Mai 2005 statt.

10.0 Verschiedenes

Keine Beschlussfassung

Meerbusch, den 20.04.2005

Lienenkämper
Ausschussvorsitzender

Hansen
Schriftführer

Schoenauer
stellv. Ausschussvorsitzender
Tagesordnungspunkte 12.0 und 13.0