Stadt Meerbusch 9. August 2005
Der Bürgermeister
Planen und Bauen
Az.: 4/61-26-03/265 Ka/He

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

Beratungsvorlage

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 23. August 2005

Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg;
Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem geänderten Gestaltungsplan (Entwurf Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 265) in der Fassung vom 21. Juni 2005 zu.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 2. Dezember 2004 über das Ergebnis der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen (mit Versammlung) gem. § 3 (1) BauGB, die am 21. Juli 2004 und bis einschließlich 15. September 2004 stattfand, entschieden. Darüber hinaus beantragt die FDP-Fraktion mit dem Schreiben vom 16. Dezember 2004 (Anlage 1) den Gestaltungsplan nicht nur zugunsten eines Grundstückseigentümers zu überplanen, sondern eine gleichmäßige Verteilung der Wohneinheiten im Gesamtgebiet anzustreben.
Dem Antrag folgend wird der überarbeitete Gestaltungsplan (Entwurf Nr. 8) in der Sitzung vorgestellt. Die Anregungen, Stellungnahmen und Erfordernisse werden in Bezug auf die Realisierung, die in den Gestaltungsplan eingeflossen sind, kurz zusammengefasst.
Die im Beschluss festgelegte Obergrenze für das gesamte Plangebiet von 83 Wohneinheiten (ohne) die zusätzlichen Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Meyersweg Haus Nr. 1 und Haus Nr. 3 sowie Görgesheideweg Haus Nr. 119) wird eingehalten. Die genannten Baugrundstücke werden planerisch in den Gestaltungsplan einbezogen.
Gemäß den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes, das eine Siedlungsentwicklung für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes vorsieht, wird der Geltungsbereich weder um Grundstücke ergänzt noch reduziert.
Ein Stellplatzschlüssel von einem öffentlichen Besucherparkplatz je Wohneinheit wird in der vorliegenden Planung mit ca. 97 Besucherparkplätzen für 83 Wohneinheiten erfüllt. Das Parkplatzangebot ist flächendeckend über das Plangebiet verteilt.

Die Erschließung des Plangebietes wird in ihren Grundzügen beibehalten und den erforderlichen Detail-Abmessungen angepasst. Die Planstraße, die vom Meyersweg ins Plangebiet hineinführt, bildet die Hauptverkehrserschließung des Wohngebietes. Die Straße muss im Zuge des Baubeginns zumindestens als Baustraße fertiggestellt sein, damit während der Bautätigkeiten der Görgesheideweg nicht unnötig belastet wird. Der zuständige Investor wird beauftragt, die Übernahme der Planstraße sowie die Verfügung über alle öffentlichen Flächen im Plangebiet zu klären und vor Offenlagebeschluss der Stadt beizubringen. Damit verbunden ist die Paraphierung des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt. Dies ist Bestandteil des anschließenden Bauleitverfahrens, im dem als nächster Planungschritt der Offenlagebeschluss anvisiert wird.
Gemäß des Antrages der FDP-Fraktion wird die Planstraße im südlichen Bereich mit einem leichten Knick versehen, somit wird eine gleichmäßigere Grundstücksverteilung in diesem Bereich erzielt.
Zur Vermeidung von Wendeanlagen mit hohem Flächenverbrauch und zur funktionalen Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge, erfolgt die innere Erschließung in Schleifenführung. Im nördlichen Teilbereich wird die Erschließung, wie mehrheitlich von den Bürgern befürwortet, gradlinig an die Grenzstraße angebunden. Die Überplanung des nördlichen Bereichs wurde den betreffenden Grundstückseigentümern vorgestellt und einvernehmlich befürwortet.
Im gesamten Plangebiet wird die Verteilung der Wohneinheiten den unterschiedlichen Eigentumsflächen angepasst. Die Planung berücksichtigt die Grundstücksgrenzen der jeweiligen Eigentümer, diese werden überwiegend parzellenscharf übernommen. Zugunsten des südlichen Teilbereichs wird die Anzahl der Gebäude im Osten um 1 Wohneinheit und im Kernbereich um 5 Wohneinheiten reduziert. Auf diese Weise wird eine gleichmäßigere Bebauungsdichte des gesamten Plangebietes mit 56 Doppel- und 27 Einzelhäusern (im Entwurf Nr. 7: 50 Doppel- und 33 Einzelhäuser) erzielt. Darüber hinaus wird die Bebauung des Kernbereichs aus gestalterischen Gründen etwas umgestellt, so dass innerhalb der nördlichen Erschließungsschleife eine symmetrische Gebäudestellung entsteht.
Der neue Standort der Wertstoffcontainer wird von der Einmündung der Planstraße in den Görgesheideweg auf die andere Seite der an dieser Stelle geplanten öffentlichen Parkplatzreihe verlegt.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter