



STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am
1. Dezember 2005

Tagesordnung	Seite
Anwesenheit	3
I. ÖFFENTLICHE SITZUNG	3
1.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg	4
1.1 Zustimmung zum überarbeiteten städtebaulichen Planungskonzept	4
1.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	4
2.0 Bericht der Wirtschaftsförderung	4
3.0 Bebauungsplan Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg	4
3.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	4
3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	4
4.0 Gestaltungssatzung Nr. 27 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg	6
4.1 Vorstellung der Satzung	6
4.2 Satzungsbeschluss	6
5.0 Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerster Straße/Kanzlei	6
5.1 Zustimmung zum Vorentwurf	6
5.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	6
6.0 Bebauungsplan Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	7
6.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	7
6.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	7
7.0 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch- Langst-Kierst, Am Rheinblick	8
7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB	8
7.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	8
8.0 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Kanzlei; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB	12
9.0 Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB	13
10.0 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, Meerbusch-Osterath, Raiffeisenplatz, im Bereich Virchowstraße; Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	13
11.0 Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch, Hermann-Hesse-Straße	14
12.0 Übertragung der Zuständigkeit für die Durchführung von vereinfachten Umlegungsverfahren auf den Umlegungsausschuss	14
13.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	15
14.0 Termin der nächsten Sitzung (17. Januar 2006)	15
15.0 Verschiedenes	15

Anwesenheit

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:40 Uhr

Anwesend

sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Schoenauer

von der CDU-Fraktion:

Ratsfrauen Schoppe, Kox (ab TOP 16.0/19:00 Uhr)

Ratsherren Becker, Damblon, Jürgens, Jung, Stüttgen (bis TOP 15.0/19:00 Uhr), Wehrspohn,
Sachkundige Bürger Bender, Denecke, Stocks,

von der SPD-Fraktion:

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes (bis TOP 15.0/19:00 Uhr),

Ratsherr Losse,

Sachkundiger Bürger Grund (ab TOP 16.0/19:00 Uhr),

von der FDP-Fraktion:

Ratsfrau Wellhausen,

Ratsherr Rettig,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":

Ratsherr Peters,

Sachkundiger Bürger Behlen,

von der Verwaltung:

Bürgermeister Spindler

Erster Beigeordneter Nowack,

Herr Gineberg, PG St

Herr Unger, FB 4,

Frau Herrmann, Frau Neitzert, Herren Hansen, Hüchtebrock, Kirsten,

Herr Malinka, WR

Gäste:

Herr Matieka, Stadtplaner, bms, Bochum, und

Herr Ackermann, Vorhabenträger, "Baukraft", Meerbusch, zu TOP 1.0

Es fehlen:

./.

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.

Der Vorsitzende verpflichtet Herrn Hans-Jürgen Denecke als sachkundigen Bürger.

- 1.0 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg**
 1.1 **Zustimmung zum überarbeiteten städtebaulichen Planungskonzept**
 1.2 **Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften verweist die Angelegenheit zur weiteren Beratung in die Fraktionen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.0 Bericht der Wirtschaftsförderung

Keine Beschlussfassung

- 3.0 **Bebauungsplan Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg**
 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 des Bebauungsplanes Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg 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 27. September 2005 bis einschließlich 28. Oktober 2005 zu jedermanns Einsicht 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. RA Frank Bartlog (Mandant Horst Peter u. Christel Häcki) Schreiben vom 22. März 2005
 Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Es wurde die genaue Abgrenzung zwischen dem Betrieb mit der vorhandenen Lagerfläche und der un bebauten Grünfläche im nördlichen Bereich des Grundstückes aufgemessen. Das Plangebiet wurde auf diese Grenze zurückgenommen und nur der nicht genutzte Grünbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der restliche südliche Bereich des Grundstückes liegt nun teilweise im Bebauungsplan Nr. 60, der für das Grundstück Mischgebiet festsetzt. Der Bereich der bereits vorhandenen Lagerfläche ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und hat Bestandsschutz.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Landschaftspflege

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme dem Rhein-Kreis Neuss mitgeteilt.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Die Wasserschutzzoneverordnung lässt nur großflächige Versickerungen zu. Hierzu gehören nach bisheriger Auffassung des Staatlichen Umweltamtes Krefeld keine platzsparenden Mulden-, Rigolen- oder Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen, wie sie ansonsten auf den größeren Grundstücken möglich wären. Die Anlegung von großflächigen Versickerungsanlagen im Sinne der Wasserschutzzoneverordnung würde bedeuten, dass die gesamten Gärten der Wohnbaugrundstücke entsprechend auszubilden wären. Dies ist weder städtebaulich hinnehmbar, noch für den einzelnen Grundstückseigentümer zumutbar. Die Regelungen der Wasserschutzzoneverordnung haben Vorrang vor der allgemeinen Versickerungspflicht. Deshalb bleibt es bei der Nicht-Festsetzung von Versickerungsanlagen. Bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers von der Ostseite des Lärmschutzwalles wird festgehalten, dass sich zwischen dem Wallfuß und den künftig angrenzenden Wohnbaugrundstücken eine Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, die als Versickerungsfläche mit leichtem Gefälle Richtung Norden gestaltet wird, so dass eine Vernässung der angrenzenden Gärten ausgeschlossen wird.

Bodenschutz

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

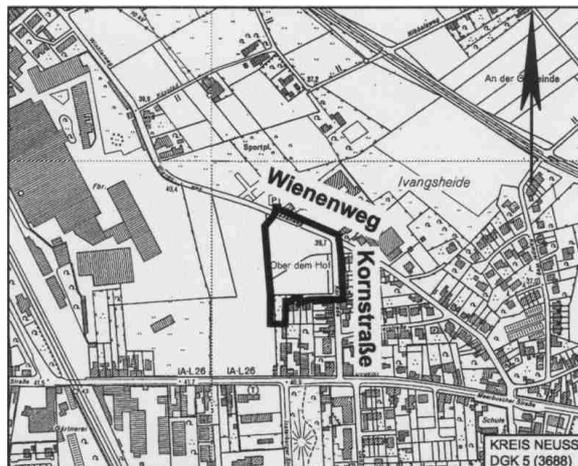
3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienweg als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit § 244 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) sowie in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV.NRW. S. 498).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Wienweges
 - im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Kornstraße
 - im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Kornstraße einschließlich des nördlichen Teilbereiches des Flurstückes 285
 - im Westen: durch die östliche Grenzlinie des Lärmschutzwalles
- und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 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 1. Dezember 2005 vor.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 16 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Sprecher im Rat zu 3.2: Ratsherr Schoenauer

4.0 Gestaltungssatzung Nr. 27 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg

4.1 Vorstellung der Satzung

4.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung Nr. 27 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg in der als Anlage 1 beigefügten Fassung.

Gleichzeitig wird die als Anlage 2 beigefügte Entscheidungsbegründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

Sprecher im Rat zu 4.2: Ratsherr Schoenauer

5.0 Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerster Straße/Kanzlei

5.1 Zustimmung zum Vorentwurf

5.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschluss:

5.1 _Zustimmung zum Vorentwurf

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerster Straße/Kanzlei in der Fassung vom 1. Oktober 2005 zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

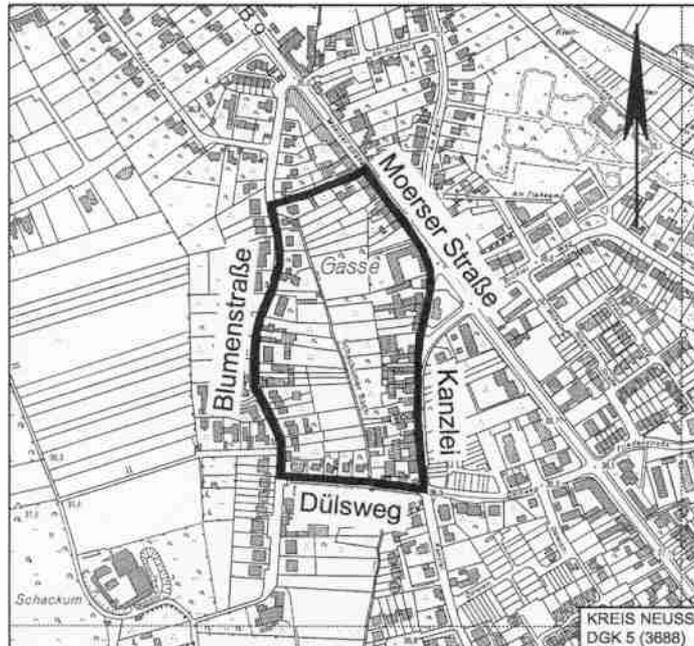
5.2 _Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 1. Oktober 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) gemäß den allgemeinen Richtlinien durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 wird

- im Westen durch die Blumenstrasse,
- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 276 und 193 der Flur 47 der Gemarkung Büderich,
- im Nordosten durch die Moerster Strasse (B 9),
- im Südosten durch die Strasse "Kanzlei" und
- im Süden durch den Dülsweg,

begrenzt und ist im nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 6.0 **Bebauungsplan Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße**
Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
 6.1 **Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**
 6.2 **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

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

Beschluss:

6.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vorgebrachten Einwendungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Bürgerversammlung Anlage 1 Protokoll vom 15. September 2005

Die über diesen Termin hinausgehenden vorgebrachten Meinungen, Anregungen und Bedenken wurden in der anschließenden Frist bis einschließlich 21. September 2005 und darüber hinaus schriftlich eingereicht.

2. Familie Stirken Anlage 2 Schreiben vom 17. September 2005

Die Anregungen werden in die Überplanung des vorgelegten Gestaltungsplanes aufgenommen. Der Kreuzungsbereich Weingartsweg/Mittelstraße/Rottstraße wird gemäß vorhandenen Radien korrekt eingezeichnet und auf die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge hin überprüft. Eine Halteverbotsbeschilderung ist an dieser Stelle nicht nötig, da im direkten Einmündungsbereich Parken laut StVO ordnungswidrig ist.

3. M. und A. Wieler Anlage 3 Schreiben vom 29. September 2005

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, das betreffende Flurstück Nr. 303 wird aus der Überplanung herausgenommen.

4. Rosel. Seydel Anlage 4 Schreiben vom 5. Oktober 2005
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, die betreffenden Flurstücke Nr. 304 und 305 werden aus der Überplanung herausgenommen.

5. A. und J. Breunig Anlage 5 Schreiben vom 20. Oktober 2005
Da die Anreger nicht Eigentümer des betreffenden Grundstücks im Bebauungsplangebiet sind, sind Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen im Hinblick auf den möglichen Erwerb des städtischen Grundstücks nicht möglich. Zum heutigen Verfahrensstand ist noch nicht absehbar, ob die Stadt Eigentümer des Grundstücks bleibt und ob die Familie Breunig das Grundstück erwerben kann.

6. Anwohnergem. Uerdinger Straße Anlage 6 Schreiben vom 23. September 2005
Der skizzierte Vorschlag wird in der Überplanung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

6.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 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: Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 7. September 2005. Stellungnahmen, die zu einer Planänderung führen könnten, wurden nicht vorgebracht.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

- 7.0 **2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick**
7.1 **Beschluss über Stellungnahmen gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB**
7.2 **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

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

Beschluss:

7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB

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

Zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Anschreiben vom 31. August 2005 und 12. September 2005 für zwei Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2, 1. Halbsatz Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) gegeben.

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

1. Birgit Caston, Am Rheinblick 10 Anlage 1 Schreiben vom 14. September 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Begründung zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 legt in ihrem Kapitel 5.3 ausführlich dar, warum keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Auf der heutigen ‚Freifläche‘, d. h. auf den Baugrundstücken im Bereich der 1. und der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, befindet sich derzeit weder ein „Wohngebäude im Landhausstil“ noch eins in „moderner Bauhausarchitektur“. Die Charakterisierung der vorhandenen Wohnbebauung durch „Landhäuser und

Villen“ beinhaltet sehr unterschiedliche äußere Gestaltungen der Wohngebäude. Für den Bereich der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung daraus gestalterische Vorgaben ableiten zu wollen, dürfte wegen der Heterogenität der bestehenden Architekturen städtebaulich kaum begründbar sein. Gerade unter Bezug auf die – u. a. wegen der dortigen Grundstücksgrößen – maßgebliche nördlich angrenzende Bebauung sollen im Planänderungsbereich Wohngebäude auch in „moderner“ Architektursprache entstehen können, wie es im übrigen in andern Teilen des Stadtteils Langst-Kierst der Fall ist. Ein „kunterbuntes Durcheinander“ von Baustilen auf Grund der beabsichtigten Planänderung wird nicht erkannt.

Aus den vorgenannten Gründen wird an der Planänderung festgehalten.

2. Marlies Auer, Am Rheinblick 10 a Anlage 2 Schreiben vom 26. September 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Einschätzung, dass eine „Atmosphäre ländlicher Idylle über die Architektur“ fortgeführt wird, wird widersprochen. Allenfalls in dem Teilabschnitt der Straße „Am Rheinblick“, wo auf der westlichen Straßenseite noch ein landwirtschaftlicher Hof betrieben wird, besteht der Eindruck einer ländlichen Bebauung. Der größere Teil der Umgebung nach Norden hin stellt sich als ein Wohngebiet mit sehr unterschiedlichen äußeren Gestaltungen der Wohnhäuser dar, aus denen sich keine Vorgaben für eine bestimmte Architektur im vorgesehenen Planänderungsbereich ableiten und städtebaulich begründen lassen. Auch die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 enthält keine diesbezüglichen Festsetzungen; vielmehr waren auch hier z. B. Flachdächer zulässig. Auf Grund der sehr heterogenen vorhandenen Architekturen entstehen durch ein oder mehrere „moderne“ Wohngebäude Stilbruch, insbesondere nicht im Hinblick auf die – u. a. wegen der dortigen Grundstücksgrößen – maßgebliche nördlich angrenzende Bebauung.

Aus den vorgenannten Gründen wird an der Planänderung festgehalten.

3. Helene Dreßen, Am Rheinblick 10 b Anlage 3a Schreiben vom 07.09.2005

RAe Taylor Wessing

Anlage 3b

Schreiben vom 17. Oktober 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

zu I.

Zunächst wird festgehalten, dass es keine „2. Änderung“, sondern nur die 2. vereinfachte Änderung (der 1. Änderung) gibt.

Das Gebiet liegt zwar in einer ländlichen Umgebung; im festgesetzten Dorfgebiet überwiegt jedoch deutlich die Wohnnutzung. Die Eingabe stellt selbst „Einfamilienhäuser gehobenen Standards“ dar. Gerade diese Bauweise der Wohnbebauung wird durch die jetzige Bebauungsplanänderung gefördert.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 aus dem Jahr 2001 ist festzustellen, dass dieser Plan ebenso wenig gestalterische Festsetzungen, wie die erwähnten Dachformen, Dachmaterialien, Firstrichtungen trifft wie die Entscheidungsbegründung zu diesem Plan keinerlei Aussagen zur äußeren Gestaltung der geplanten Wohngebäude enthält.

Die von der Einwanderin 1992 beantragte Änderung mit dem Ziel, die Baugrenze 5 m Richtung Rheindeich zu verschieben, bezog sich auf ihr eigenes Grundstück und betraf somit weder die seinerzeit in Aussicht genommene aber nicht zustande gekommene Planänderung noch die spätere 1. Änderung von 2001 noch die beiden vereinfachten Änderungen der 1. Änderung.

In den mit den beiden vereinfachten Änderungen der 1. Änderung verfolgten Planungszielen, d. h. in der Zusammenfassung zweier so genannter Baufenster zu einem und der geringfügigen Verschiebung der Baufenster wird keine grundlegende Neuregelung der Bebauung erkannt. Die Verschiebung des nördlichen Baufensters Richtung Rheindeich ist vor allem auch im Hinblick auf die Lage des Hauses der Einwanderin und dessen Abstand zum Rheindeich als geringfügig zu betrachten. Hinzu kommt, wenngleich im vorliegenden Fall nicht wesentlich abwägungserheblich, dass die Häuser „Am Rheinblick 10 – 10 b“ seinerzeit zwar planungsrechtlich zulässig errichtet wurden, gleichwohl aber der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 92 für diesen Teilbereich widersprachen. Insbesondere sollte das Haus „Am Rheinblick 10 b“ nach dem Willen der Bauherrschaft ursprünglich noch wesentlich näher an den Deich heranrücken.

Die Behauptung, dass sowohl die 1. vereinfachte als auch die 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung Flachdächer vorschreiben, während die 1. Änderung Satteldächer und Firstrichtungen vorschreibe, ist – ausweislich der bestehenden und geplanten Festsetzungen – falsch.

zu II.

1. Unzulässigkeit der Änderung im vereinfachten Verfahren

Die Einschätzung, dass die Grundzüge der Planung berührt werden und von daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch -BauGB- nicht anwendbar sei, wird zurückgewiesen. Zur Beurteilung der Grundzüge der Planung zählen einzig und allein der Planinhalt (hier: der 1. Änderung) und seine Entscheidungsbegründung nach § 9 (8) BauGB. Die allein schon ob des Planinhalts augenscheinlichen Grundzüge der Planung seien hier noch einmal aufgeführt:

Straßenrandbebauung; 2. Bauzeile, durch Privatstraße erschlossen; relativ geringe Maße der baulichen Nutzung; Freiraum zum Rheindeich; keine Gestaltungsfestsetzungen.

Durch die Zusammenfassung zweier Baufenster zu einem, dessen Verschiebung Richtung Rheindeich bei gleichzeitiger Wahrung eines Abstandes von rund 57 m zu demselben, durch eine Erhöhung der zulässigen Geschosszahl von I auf II bei gleichzeitiger Höhenbeschränkung auf 8,5 m bzw. 7,0 m – Maße, die auf Grund der 1. Änderung zulässigerweise übertroffen werden konnten – und Beibehaltung der Grundflächenzahlen -GRZ-, durch weiterhin Verzicht auf gestalterische Festsetzungen werden die o. g. Grundzüge der Planung in keiner Weise berührt. Im übrigen ist die Behauptung, dass die beiden vereinfachten Änderungen eine zwingende II-Geschossigkeit festsetzen und Satteldächer ausschließen, falsch. Richtig ist, dass die Entwürfe eine II-Geschossigkeit als Höchstgrenze festsetzen und keine gestalterischen Festsetzungen beinhalten.

2. Missachtung des Planungsziels nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB

Das Ziel, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, wird durch die beiden vereinfachten Änderungen in keiner Weise verletzt. Insbesondere wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht geschmälert, da die GRZ unverändert (niedrig) bleibt. Ebenso wenig wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beeinträchtigt, da auch der bisherige Bebauungsplan die Baugrundstücke bis zum Deichfuß festsetzte, mithin zum einen eine gärtnerische Gestaltung und Nutzung und zum anderen – auf Grund der Festsetzung eines Dorfgebietes -MD- – eine sonstige oder landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen war, der ‚Freiraum‘ also keinen solchen im Sinne der Landschaftspflege darstellt. Landschaft und Natur in der Umgebung der Planänderungsbereiche erfahren ebenfalls keine Beeinträchtigung.

Die naturräumliche Gestalt der Ortslage Langst-Kierst wird durch die Freiflächen am Rheindeich mit geprägt. Wesentlich hierbei sind jedoch nicht die Abstände der Bebauung zum Rheindeich – diese variieren nämlich sehr stark: Die Abstände der in dem seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 deichseitig festgesetzten Baugrenzen verspringen oft und liegen zwischen 95 m und 12 m. Die dort vorhandene, nördlich der Planänderungsbereiche liegende Bebauung folgt diesen Versprüngen. Dadurch und durch die Einbindung der Wohnhäuser in die überwiegend parkartig gestalteten und teilweise von außen nicht einsehbaren Gärten erfährt das Gebiet seine Prägung und nicht durch den vermeintlichen Freiraum. Dieser Gebietsprägung widersprechen die beiden vereinfachten Änderungen in keiner Weise.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist entbehrlich, da auf Grund der oben beschriebenen vorhandenen örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten Beeinträchtigungen der Umwelt oder Auswirkungen auf sie nicht angenommen werden können. Der Vorwurf, das vereinfachte Verfahren angewandt zu haben, um die Umweltprüfung zu umgehen, geht somit ins Leere.

Teile der gesamten Ortslage Langst-Kierst weisen durchaus noch dörfliche Element auf. Ein dörflicher Gesamtcharakter für den gesamten Stadtteil wird jedoch verneint. Dies trifft auch auf die Straße „Am Rheinblick“ zu, wo zwar auf der Westseite noch ein landwirtschaftliches Anwesen betrieben wird, die Straße insgesamt und insbesondere ihre östliche Seite aber durch Wohnhäuser in nicht dörflichen Bauweisen geprägt wird. Auch findet dort keine landwirtschaftliche Nutzung statt, zumal sie planungsrechtlich in diesem Teil des MD nicht zulässig ist.

Erneut wird festgestellt, dass die Entwürfe der beiden vereinfachten Änderungen keinerlei gestalterische Festsetzungen enthalten, mithin kubistische Bauten mit Flachdächern nicht vorgeschrieben sind, wenngleich ihre Zulässigkeit gewollt ist. Die Empfindung als „gestalterischer Riss“ oder einer „extrem disharmonischen Bebauung“ unterliegt subjektiven Empfindungen, die im Hinblick auf die Notwendigkeit des Einfügens in die dörfliche Struktur versucht werden zu begründen. Dem wird ebenso widersprochen wie der Auffassung, dass Baukultur nur entstehen kann, wenn sie sich im Kontext mit ihrer Umgebung bewegt. Auf einem solchen Ansatz basierend wären „schlecht“ gestaltete Umgebungen nie überwindbar. Insbesondere im Hinblick auf die sich nördlich der Änderungsbereiche erstreckenden, in ihrer äußeren Gestaltung sehr heterogenen Bauten kann von einer das Ortsbild störenden oder gar zerstörenden Wirkung moderner ‚Villen auf dem Lande‘ nicht ausgegangen werden.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu 7.2: Ratsherr Schoenauer

8.0 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Kanzlei; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

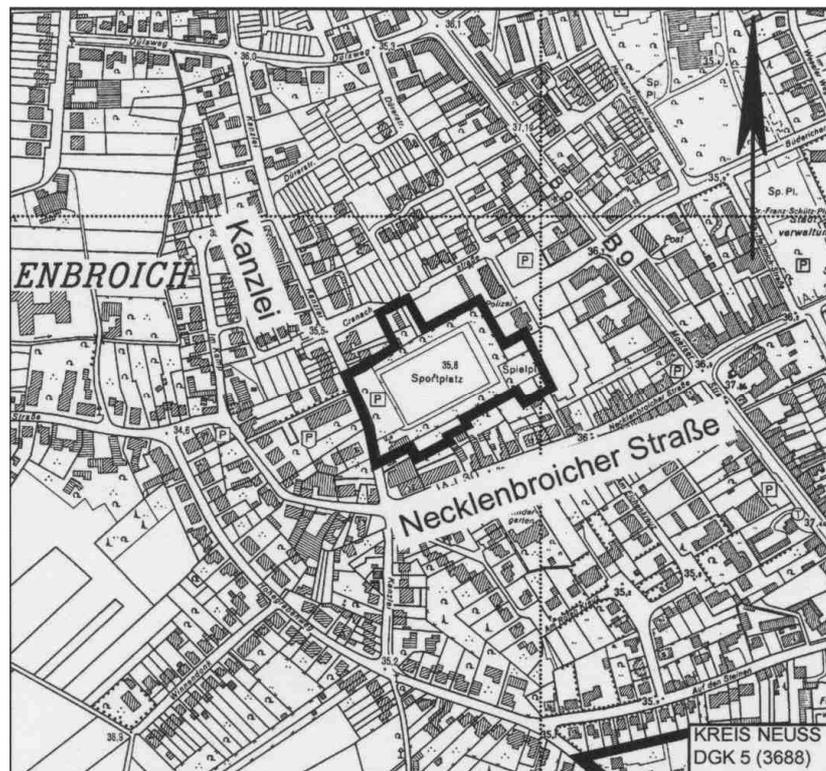
Beschluss:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) und (4) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Kanzlei.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die Flurstücke 77, 263, 264, 266, 268, 277, 285 und ein Teilbereich des Flurstücks 208 alle der Flur 45, Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit Wirksamkeit dieses Änderungsplanes werden die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes unwirksam.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

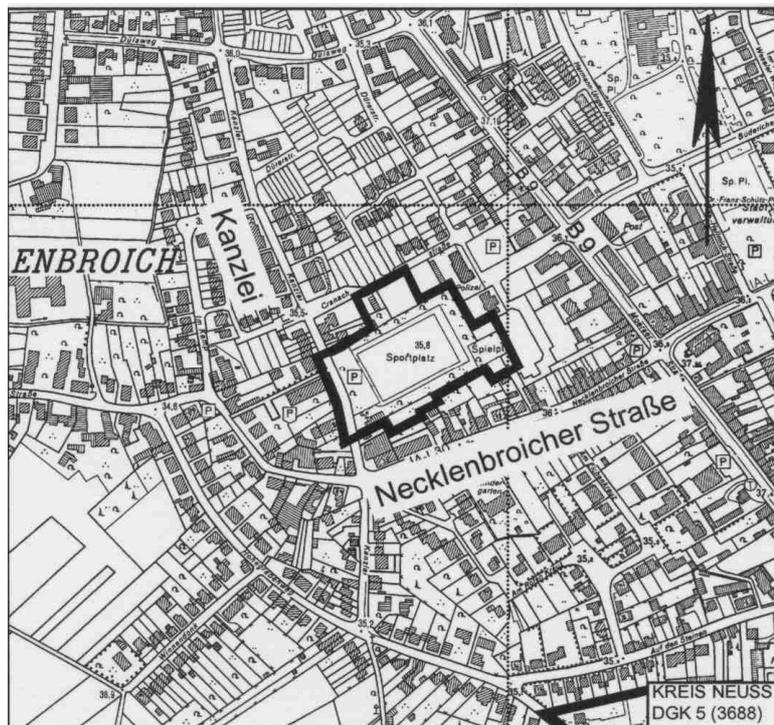
**9.0 Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

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. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 7, 73, 76, 77, 99, 103, 104, 263, 264, 266, 268, 277, 285 und Teilbereiche der Flurstücke 6, 148, 208, 213, 247, 260 alle der Flur 45, Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 BD außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

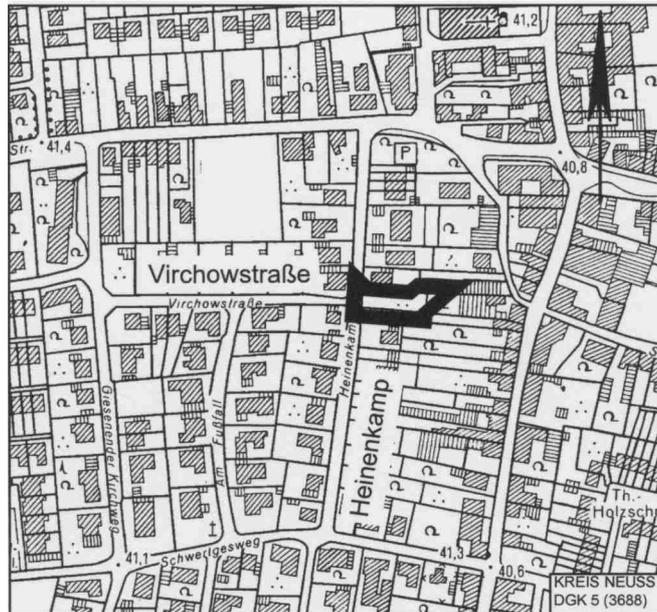
**10.0 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, Meerbusch-Osterath,
Raiffeisenplatz, im Bereich Virchowstraße;
Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, Meerbusch-Osterath, Raiffeisenplatz, im Bereich der Virchowstraße einschließlich der Entwurfsbegründung

gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 895 der Flur 12 der Gemarkung Osterath und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

11.0 Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch, Hermann-Hesse-Straße

Beschluss:

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

Weitere 10 Baugrundstücke im Bereich der Hermann-Hesse-Straße in Meerbusch-Strümp, Wohngebiet Am Strümpfer Busch, werden abweichend vom derzeitigen Baulandrichtwert in Höhe von € 360,00/m² zum Verkaufspreis von € 340,00/m² für die Wohnbaulandflächen incl. Anliegerbeiträge an Selbstnutzer zum Verkauf angeboten.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

12.0 Übertragung der Zuständigkeit für die Durchführung von vereinfachten Umlegungsverfahren auf den Umlegungsausschuss

Beschluss:

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

Die Durchführung der vereinfachten Umlegungsverfahren gemäß §§ 80 ff BauGB wird gemäß § 80 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 der Vierten Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches generell auf den Umlegungsausschuss übertragen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

13.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

14.0 Termin der nächsten Sitzung (17. Januar 2006)

Die nächste Sitzung findet nach Langzeitplan am 17. Januar 2006 statt.

15.0 Verschiedenes

Keine Beschlussfassung

Meerbusch, den 02.12.2005

Schoenauer
stellvertretender
Ausschussvorsitzender

Hansen
Schriftführer