

KARL HÖLLER

Kopie
Herrn Malinowski
über Bm

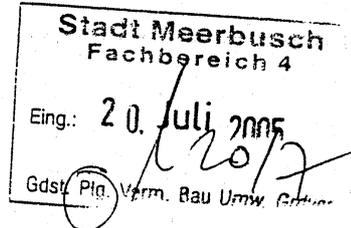
40667 MEERBUSCH
Niederlöricker Straße 52 A

ANLAGE 1 zu TOP 6.2 vom 17.1.2006

An die
Stadtverwaltung Meerbusch
Bauamt

15.07.2005

Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch



Empfang 19.07.2005
FKS
Ø 4-63

EINGANG:	
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an: 61.2	frü

Betr.: 103. Änderung des Flächennutzungsplanes Meerbusch
Bebauungsplan N. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick (Vorentwurf)
Denkmalschutz für Fachwerk-Wohnhaus und auf dem Grundstück
Niederlöricker Straße 58 (Gemarkung Büderich, Flur 15, Flurstück 54). *+Bauwerk*

Sehr geehrter Herr Hüchtebrock,

meine Ehefrau und ich sind seit 1962 Bürger von Büderich und Eigentümer des Grundstückes Niederlöricker Straße 52 a (Flur 15, Flurstück 77 und 91). In öffentlichem wie auch persönlichem Interesse widersprechen wir nachdrücklich der im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 283 dargestellten Bebauung und deren Ermöglichung durch eine 103. Änderung des Flächennutzungsplanes für Meerbusch.

Gegen eine solche den Wünschen eines gewerblichen Investors und der möglichst hochpreisigen Vermarktung einer den Ortsteil Niederlörick prägenden jahrhundertealten Hofstelle sprechen:

- a) die einschneidende und singuläre Qualitätsveränderung eines mitten im Dorfgebiet Niederlörick liegenden Flurstückes,
- b) das öffentliche Interesse daran, das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiet „Rheinauen“ von einer auffälligen und in das bisherige Erscheinungsbild überhaupt nicht passenden Bebauung freizuhalten,
- c) die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes eintretende Marginalisierung und zu einem anderen Teil sogar Vernichtung denkmalwürdiger Bausubstanz.

Im einzelnen:

zu a)

Der für Meerbusch geltende Flächennutzungsplan kennzeichnet die Ortsteillage Niederlörick als Dorfgebiet (MD) im Sinne von § 1 Abs. 2 BAUNVO NW. Diese in § 5 BAUNVO NW näher definierte Art der baulichen Nutzung hat auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen (aaO § 5 Abs. 1 Satz 2). Die statt dessen vorgesehene extrem verdichtete Bebauung macht die bislang erfolgte Nutzung als Landwirtschafts- und Gartenbaubetrieb unmöglich, ohne daß über die Insolvenz des gegenwärtigen Eigentümers hinaus erkennbar wäre, daß die in Rede stehende Fläche für die Fortsetzung der bisherigen Nutzungsart durch einen anderen Betreiber nicht mehr in Betracht kommen könne. Nicht zuletzt die ins Auge gefaßte 103. Änderung des Flächennutzungsplanes Meerbusch macht deutlich, daß auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes und des dortigen Ausweises als Dorfgebiet diese außerordentlich weitgehenden Pläne einer anderweitigen verdichteten Bebauung nicht zu verwirklichen wären. In der Tat würde die den Neubebauungsplänen entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorbereitung für einen Bebauungsplan Nr. 283 einen städteplanerischen Quantensprung bedeuten, der in der ohnehin fragwürdigen Gestalt einer Einzelmaßnahme darauf angelegt wäre, den besonderen Charakter des Dorfgebietes Niederlörick aufzuheben und diesen gewachsenen Ortsteil in ein gesichtsloses verdichtetes Neubaugebiet umzuwandeln. Für einen solchen planerischen Eingriff ist kein öffentliches Interesse erkennbar. Es ist vielmehr im Gegenteil festzustellen:

Die schrittweise Abrundung und Ergänzung des historischen bäuerlichen Baubestandes in Niederlörick erfolgte erst nach dem Inkrafttreten und gemäß den Festlegungen des Bau- stufen- und Bauzonenplanes der Gemeinde Büderich vom 9. September 1960. Die dort vorgenommene Qualifikation als „ländliches Wohngebiet, eingeschossig, offene Bauweise“ wurde baurechtlich im Sinne einer Grundflächenzahl 0,1 gehandhabt. Daraus resultierten für jegliche Neubebauung Grundstücksgrößen von mehr als 1000 qm. Die seit 1960 zwischen und neben den alten Hofstellen entstandenen Neubauten Niederlöricker Straße Nr. 52 a, 52 b, 52 c und 62 a stehen auf Grundstücken zwischen 1300 und 1600 qm. Im Bereich der historisch bebauten Hofstellen, die jeweils zwischen 5000 und 6000 qm groß sind, umfassen die dazugehörigen Flurstücke den Bereich zwischen der Niederlöricker Straße (L 30) und dem Rheindeich.

Der B-Plan Vorentwurf 283 deckt allein die nach Deichverbreiterung noch etwa 5.250 qm große Hofstelle Eisheuer ab. Sieht man von den anscheinend für den bisherigen Eigentümer abzutrennenden beiden Teilflächen von ca. 880 und 1090 qm ab, die nicht neu bebaut werden sollen, so bezieht sich die verfolgte Bauabsicht auf eine Fläche von ca. 3.280 qm, auf der nicht weniger als 10 Häuser mit 10 Garagen und zahlreichen weiteren Einstellplätzen errichtet werden sollen. Vorgesehen sind dabei Grundstücksgrößen von 170 – 240 qm für acht Häuser und je 440 qm für zwei Häuser. Daraus resultieren Grundflächenzahlen von (mehr als) 0,4 bis 0,31 für acht Häuser und von knapp 0,25 für zwei Häuser sowie Geschosflächenzahlen von teils 0,8, teils etwa 0,5 (jeweils zwei Vollgeschosse).

Die bisherige moderne Bebauung der letzten Jahrzehnte durfte hingegen eine GFZ von 0,1 nicht übersteigen. Von einer natürlichen Weiterentwicklung des Dorfgebietes Niederlörick kann angesichts dessen überhaupt keine Rede sein. Die Bebauungsdichte würde vielmehr in der Größenordnung des nahezu Zehnfachen erhöht. Das hat mit einer vernünftigen, nämlich organischen, oder gar rücksichtsvollen Weiterentwicklung des Ortsteiles Niederlörick nichts gemein. Ich erachte es für undenkbar, daß die Stadt Meerbusch bereit wäre, in anderen gewachsenen Ortsteilen, also etwa in Meerbusch oder am Schürkesfeld ein bislang ganz anders bebautes Grundstück mit einem Geschosflächenvolumen von 0,1 oder weniger, das in einem Zusammenhang mit einer ähnlich lockeren Bebauung liegt, planerisch auf eine Geschosflächenzahl von 0,8 zu verdichten, weil der bisherige Eigentümer in die Insolvenz geraten ist und dessen Gläubiger sich zum Zwecke der Erzielung eines möglichst hohen Vermarktungserlöses ein hoch verdichtetes Baurecht gewähren lassen wollen. Dieser auch einen objektiven Betrachter sich aufdrängende Eindruck muß nicht zuletzt deshalb so deutlich angesprochen werden, weil hier ein Präzedenzeffekt ausgelöst werden könnte, der für mindestens zwei weitere ähnlich große und genutzte Hofstellen in Niederlörick aktuell werden und zu einem gänzlichen Verlust des bislang behutsam fortentwickelten ländlichen Charakters von Niederlörick führen könnte.

zu b)

Die Bebauungsabsicht verletzt öffentliches Interesse. In dem Leitantrag der CDU Meerbusch zur Kommunalwahl 2004 heißt es:

„Die Lage am Rhein ist eine herausragendes Merkmal unserer Stadt“.

Außer Langst hat allerdings nur Niederlörick diesen achtenswerten Vorzug aufzuweisen. Deshalb sollte der kommunale Gestaltungswille gerade für Niederlörick die gebotene Sensibilität aufweisen. Der die Rückseite des Flurstückes 54 auf eine Grenzlänge von 70 m bildende Rheindeich ist die von Erholung suchenden Bürgern am stärksten frequentierte Achse des Landschaftsschutzgebietes „Rheinauen“. Bislang bietet der Deichweg nach beiden Seiten den Anblick einer nahezu ungestörten Kulturlandschaft. Das würde eine unangenehm ins Auge springende Veränderung erfahren, wenn nunmehr abweichend davon mitten im Deichabschnitt Niederlörick ein massiver Neubau mit einer Firsthöhe von mehr als 12 m und einer Breite von 17,75 m mit Loggien als „Schau-ins-Land“ auf der dritten Ebene sich ins Blickfeld der zahlreichen Spaziergänger und Radfahrer drängen würde. Wenn eine so gravierender Eingriff nicht schon „nach Aktenlage“ zu verwerfen ist, erscheint es unumgänglich, den Betreibern dieses Bauvorhabens die Aufstellung eines Modells in der Örtlichkeit aufzugeben, wie das beispielsweise in der Schweiz bei entsprechend begründeten Widersprüchen obligatorisch ist und hier jeden Zweifel an der Gemeenschädlichkeit dieser Qualitätsminderung eines wertvollen Naherholungs- und Landschaftsschutzgebietes ausräumen würde. Das gilt übrigens gleichermaßen für die bei den acht Doppelhäusern vorgesehenen Pultdächer die nach außen das Bild einer dreistöckigen Bebauung hervorrufen. Es sei an dieser Stelle angemerkt, daß seitens des Bauordnungsamtes, was das äußere Erscheinungsbild von Dächern in Niederlörick angeht, sogar die Farbe der Dacheindeckung (rot oder dunkelgrau) zumindest noch in den letzten Jahren vorgeschrieben wurde. Die Abwicklung der Straßenfront in Niederlörick kennt ausschließlich Satteldächer.

zu c)

Zu verwerfen ist die beabsichtigte Neubebauung schließlich auch wegen der damit einhergehenden Marginalisierung und sogar Vernichtung denkmalwürdiger Bausubstanz. Das gilt einmal für das sich giebelseitig hinter den Deich duckende sehr alte Fachwerkhaus, mag auch die im Maueranker abzulesende Jahreszahl so nicht zutreffen; es dürfte sich dennoch um das älteste Fachwerkhaus im Bereich der Stadt Meerbusch handeln. Zwar ist ein Abriß nicht Gegenstand der Planung. Dieses historische Gebäude würde aber von dem sich schräg vorlagernden Neubau geradezu erschlagen und fast völlig verdeckt. Das mag dem gleichgültig sein, der sich für einträgliche Bauvorhaben stärker interessiert als für die gefährdeten letzten Zeugen unserer Vergangenheit. Die öffentliche Hand sollte das anders sehen. Es ist immer wieder zu beobachten, daß Spaziergänger beim Anblick dieses alten Hauses stehen bleiben, es betrachten und sich darüber unterhalten, wieviel Zeitgeschichte dieses Gebäude wohl schon miterlebt hat. Die

heutige Situation verdeutliche ich mit anliegenden Lichtbildern. Der beabsichtigte Bauvorstoß in Richtung Deich sollte deshalb versagt werden.

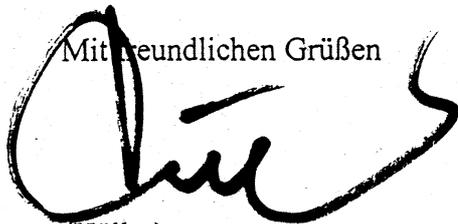
Ebenso schlimm, wenn nicht noch schlimmer, ist die Absicht, den straßenseitigen Altbau zu entfernen. Das Bauvorhaben möchte nämlich das schutzwürdige und ortsteilprägende Gebäude an der Niederlöricker Straße verschwinden lassen. Dem wird widersprochen und förmlich angeregt, dieses Bauwerk **unter Denkmalschutz zu stellen**.

Unter Bezugnahme auf die anliegenden Lichtbilder wird dazu bemerkt: Es handelt sich um ein neben der Straße liegendes, 18 m langes und etwa 12 m tiefes Bauwerk mit sechs blind vermauerten Fensterachsen in zwei Stockwerken; im Erdgeschoß mit zwei Toreinfahrten. Die Außenwände sind verputzt, der helle Anstrich ist schadhafte. Im Mittelteil befindet sich ein zwei Fensterachsen breiter Gewölbekeller. Das Alter des Gebäudes wird auf mehr als 150 Jahre geschätzt. Auf Blatt 44 des Nachdruckes der Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und v. Müfling (1803 – 1820) ist – möglicherweise wegen des gegenüber dem Original verkleinerten Maßstabes – der Umfang der Bebauung auf dem Grundstück des Zelis-Hofes, um des es hier geht, nicht hinreichend deutlich zu erkennen. Anders verhält sich das mit dem Nachdruck der Preußischen Kartenaufnahme (4706 Düsseldorf) von 1843 (herausgegeben vom Landesvermessungsamt NW 1994). Dort ist sowohl an der Stelle des Fachwerkhauses wie unmittelbar an der Straße ein Gebäude dargestellt, bei dem es sich um das jetzt noch vorhandene handeln dürfte.

Merkwürdigerweise ist ein Innenausbau nicht vorgenommen worden; insbesondere fehlen – bis auf zwei Fensterachsen, die Geschoßdecken. Genutzt wurde das Gebäude ersichtlich als Scheune. Weshalb gleichwohl wie bei einem Wohnhaus Fensterlaibungen – sogar mit Hackenlöchern für Fensterläden – vorhanden sind, läßt wohl vermuten, daß während der Bauausführung ein die Vollendung hindernder Umstand eingetreten ist. Jedenfalls ist auch der Verputz von Front und Giebeln für eine Zweckbestimmung als Scheune ungewöhnlich. Das Ergebnis fällt trotz der festzustellenden Vernachlässigung recht eindrucksvoll ins Auge und wird in dieser Hinsicht von keinem anderen älteren Bauwerk in Niederlörick erreicht. Ein dem äußeren Bild entsprechender Innenausbau zu Wohnungen erscheint mir durchaus möglich und würde dem Ortsteil zur Zierde gereichen.

Hinzu kommt: Die zwischen den Flurstücken 54 (Eisheuer) und 122 (Niesen) liegende Gasse, die straßenseitig von markanten Giebeln eingefasst wird, hat jahrhundertlang den Zugang zu einem Flußübergang gebildet, der sich der – später sogenannten – Insel Mönchenwerth bediente, solange diese noch vom Rhein umströmt war, was bis zur Mitte des 18. Jhdt. der Fall war. Der Wegeverlauf ist erst in den 20er Jahren des 20. Jhdt. durch den Deichbau unterbrochen worden. Jedenfalls ist diese Gasse, die als solche mit dem Abbruch des rechten Eingangsbauwerkes nicht mehr erkennbar wäre, auch wegen des in der linken hinteren Ecke noch vorhandenen geschoßhohen und aus rohen Basalt-, Trachit- und Quarzit-Blöcken aufgemauerten „Berfes“ (oder „Spieker“). Solche zu Hofstellen gehörende Bauwerke sind in ganz geringer Zahl noch am linken Niederrhein anzutreffen; dort allerdings in der einfacheren Fachwerkbauweise. Walther Föhl datiert das hier in Rede stehende singuläre Baudenkmal in das hohe Mittelalter (Büdericher Heimatblätter 4, 1962). Fachwerkhaus, Gasse, „Berfes“ und die „Scheune“ des Zelis-Hofes bilden daher ein historisches Ensemble, das in hohem Maße erhaltungswürdig ist. Es entspricht durchaus der Definition des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW. Es ist „bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse“, insbesondere aber auch wegen seiner volkscundlichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung. Ob man sich vom Ortskern Büderich kommend oder von Oberlörick her auf der L 30 dem angesprochenen Gebäudekomplex nähert: er bildet einen markanten Blickpunkt, der auch als solcher in hohem Maße erhaltungswürdig ist.

Mit freundlichen Grüßen



(Höllner)

ANLAGE 2 zu TOP 6.2 vom 17.6.2006

Volker Rahm
Niederlöricker Str. 50 a
40667 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 17. Aug. 2005
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 16. Aug. 2005

Stadtverwaltung
Planungsamt
Wittenberger Str. 21
40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 18. Aug. 2005
Gdst. Plo. Verm. Bau (Umw. Natur)

ERGANG: 19. Aug. 2005
Umtauf
weiter an: 61.2 *frei*

11. August 2005

*Zwischenmitteilung
per PK
ed. frei*

103. Änderung des Flächennutzungsplanes; Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der beabsichtigten 103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 nehme ich wie folgt Stellung:

Der beabsichtigten 103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch begegne ich mit erheblichen Bedenken. Eine nachfolgende Bebauungsplanung mit der Charakterisierung als allgemeines oder gar reines Wohngebiet gegenüber dem heutigen Dorfgebiet oder anders ausgedrückt dem Gebiet mit dörflicher Bebauung gefährdet die Existenz meines landwirtschaftlichen Betriebes.

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich grenzt unmittelbar an mein Grundstück Niederlöricker Straße 50 a, auf welchem sich die Hofstelle meines landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Der Betrieb wird ökologisch bewirtschaftet. Es erfolgt u.a. die Direktvermarktung selbsterzeugter Produkte ab Hof. Des Weiteren werden hinzugekaufte ökologisch erzeugte Produkte ab Hof vertrieben und Tiere gehalten. Bei den gehaltenen Tieren handelt es sich um Hühner, Gänse, Masthähnchen und einige Mastschweine.

Die Tierhaltung verursacht selbstverständlich Geruchsemissionen. Sowohl die Tierhaltung als auch der teilweise in den frühen Morgenstunden stattfindende Lieferverkehr verursachen darüber hinaus Lärmemissionen.

Bei einer konsequenten Fortführung der sich aus der geänderten Flächennutzungsplanung ergebenden Bauleitplanung wären Konflikte zwischen der unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückenden Wohnbebauung einerseits und dem Betrieb andererseits vorprogrammiert. Dies gilt umso mehr, wenn der fragliche Bereich planungsrechtlich seinen Charakter als Dorfgebiet oder Gebiet mit dörflicher Bebauung verlöre und eine Festsetzung als zumindest allgemeines Wohngebiet erfolgte. Die Existenz des Betriebes in seiner heutigen Form wäre damit ernsthaft bedroht.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung wäre allenfalls dann für mich akzeptabel, wenn mein vorbezeichnetes Grundstück in den für Wohnbebauung vorgesehenen Bereich mit einbezogen würde. Dies mag in Anbetracht meiner vorstehenden Ausführungen auf den ersten Blick zwar paradox klingen. Die Einbeziehung meines Betriebsgrundstücks und die ggf. nachfolgende „Veredlung“ dieses Grundstücks zum Bauland würden mich voraussichtlich aber wirtschaftlich in die Lage versetzen, die bisherige Hofstelle aufzugeben und an anderer, weniger konfliktträchtiger Stelle eine neue betriebliche Existenz aufzubauen.

Sollte jedoch eine Erweiterung des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs auf mein vorbezeichnetes Grundstück aus welchen Gründen auch immer ausscheiden, bleibt es bei meinen eingangs geäußerten, massiven Bedenken.

Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 283 bestehen meinerseits zwar keine grundsätzlichen Bedenken. Als problematisch sehe ich diesen Bebauungsplanentwurf allerdings dennoch an, weil dieser der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung nachfolgend ein weiterer Schritt wäre, das heutige Gebiet mit dörflicher Bebauung zu einem Gebiet mit allgemeiner Wohnbebauung hin zu entwickeln.

Ich bitte Sie, die dargestellten Gesichtspunkte in meinem Sinne zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Meerbusch, den 17.10.2005

ANLAGE 3 zu TOP 6.2 vom 17.1.2006

Klaus Rommerskirchen
Niederlönicher Str. 66

Stadtverwaltung Meerbusch
Planungsamt Lank

Eingang:	19. Okt. 2005
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.2 / <u>UR</u> / 20.10.

Betr.: Einspruch gegen
103 Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,
seit ca. 30 Jahren haben wir hier ein Haus
mit Grundstück am Deich gepachtet.
Wir haben einen langjährigen Pachtvertrag.
Wir sind dagegen, daß hier ein Wohngebiet
entsteht.

Wir haben Tiere und sind für den Erhalt
der ländlichen Gegend.

Mit freundlichen Grüßen

K. R.

Anm.: Eigentümer Matthias Wiesen

Meerbusch, den 17. 10. 05

ANLAGE 4 zu TOP 6.2 vom 17. 1. 2006

Matthias Wiesen (Eigentümer)

Niederlöricker Str. 54

ERGOANG: 19. Okt. 2005

Urteil

Wörter nr: 612 für 20. 10.

Marion Möckel (Pächterin des
Betriebes Niederlöricker Str. 54)

Planungsamt Lank, Stadt Meerbusch

Betr.: Einspruch gegen

103. Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrter Herr Klüchteborg,
sehr geehrte Damen und Herren,
wir bewirtschaften seit vielen Jahren den Bauern-
hof Niederlöricker Str. 54. Dieser Hof wird seit
mehr als 200 Jahren landwirtschaftlich genutzt,
seit 1928 von Josef Wiesen (vorher Fluthmacher
Hof) später von Sohn Matthias Wiesen und seit
2003 von Frau Marion Möckel geführt. Es besteht
ein langjähriger Pachtvertrag über den Betrieb.

Zu dem Hof gehören Flühner und Gärse.
Wir sehen uns in unserer Existenz bedroht,
wenn hier ein Wohngebiet entsteht, wenn die neuen
Bewohner gegen unsere Tiere vorgehen würden.
Wir sind dafür, daß hier die ländliche Atmosphäre
(Tierwelt) am Deich (wie sie jetzt besteht)
erhalten bleibt.

Wir sind nicht bereit für Straßen oder sonstiges
unser Eigentumsflächen zur Verfügung zu stellen.
Mit freundlichen Grüßen

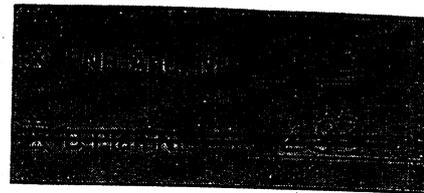
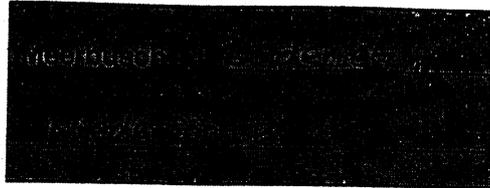
Marion Möckel

M. Wiesen,

P.S.: Leider haben wir die Bürgerbeteiligung
nicht wahrnehmen können...

Stadt Meerbusch, FB 4
Bereich Planung

Az.: 4/61.20.01 / Az.:4/61.26.03 / Az.:4/61.26.05



Lfd.Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	beteiligt		frühzeitige Beteiligung vom _____ bis _____		beteiligt		erneute frühzeitige Beteiligung vom _____ bis _____	
				Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB				Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB	

		positiv		negativ		positiv		negativ	
1	Rhein-Kreis Neuss Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	X		19.9.05					
2	Staatl. Umweltamt Krefeld Immissionsschutz Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	X		16.9.05					
3	Staatl. Umweltamt Krefeld Wasser- u. Abfallw. Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	X		16.9.05					
4	Finanzamt Neuss (Offenlage)								
5	Forstamt Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB		bei Bedarf						
6	Amt für Agrarordnung Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB		bei Bedarf						
7	Landwirtschaftskammer Rheinland Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	X			1.9.05				
8	Staatshochbauamt								
9	Geologisches Landesamt NRW Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB								
10	Bundesvermögensamt Düsseldorf								
11	Oberfinanzdirektion Köln								
12	Wasser- und Schifffahrtsamt								
13	Neue Deichschau Heerdt	X		12.9.05					
14	Deichverband Lank								
15	Deutsche Post Immobilienservice GmbH								
16	Deutsche Telekom AG, TI West (nur Buderich)	X		23.9.05					
17	Deutsche Telekom Niederl. Wesel								
18	Wassernetz Osterath, c/o WBM (nur Osterath)								
19	RWE Transportnetz, Dortmund (Hochspannungsl.)								
20	RWE Netzservice GmbH, Neuss	X		30.8.05					
21	Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM)	X		2.9.05					
22	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Gas	X		5.9.05					
23	Ruhrgas AG / PLE doc GmbH	X		2.9.05					
24	DB Service Immobilien GmbH, Köln								
25	Wehrbereichsverwaltung West	X			2.9.05				
26	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)								

27	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG	X	7.9.05			
28	Düsseldorfer Flughafengesellschaft	X				
29	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	X	2.9.05			
30	Rheinische Bahngesellschaft AG	X	16.9.05			
31	Stadtwerke Krefeld AG Verkehrsbetriebe					
32	BVR - Busverkehr Rheinland					
33	Industrie- und Handelskammer	X		22.9.05		
34	Handwerkskammer	X	14.9.05			
35	Kreishandwerkerschaft					
36	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	X	7.11.05			
37	Rheinisches Amt für Denkmalpflege Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	X	20.10.05			
38	Gesamtverband der Kirchengemeinden					
39	Evgl. Kirchengemeinde Büberich	X	17.10.05			
40	Evgl. Kirchengemeinde Osterath					
41	Evgl. Kirchengemeinde Lank/Strümp					
42	Erzbistum Köln (nur Büberich)	X				
43	Bistum Aachen					
44	Kath. Kirchengem. Büberich St. Mauritius	X	16.10.05			
45	Kath. Kirchengem. Büberich Heilig Geist					
46	Kath. Kirchengemeinde Osterath					
47	Kath. Kirchengemeinde Lank					
48	Kath. Kirchengemeinde Strümp					
49	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	X	22.9.05			
50	Landesverband der Jüdischen Gemeinde	X	2.11.05			
51	Stadt Düsseldorf	X	2.11.05			
52	Stadt Neuss					
53	Stadt Krefeld					
54	Stadt Duisburg					
55	Stadt Willich					
56	Stadt Kaarst					
57	Verein Linker Niederrhein					
58	Stadtverband der Kleingärtner e.V.					
59	Naturschutzverbände, Landesbüro Oberhausen Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	X				
60	Naturschutzbund Kreisverband, Meerbusch					
61	ISH GmbH, Kabelnetz	X	31.10.05			
62	Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 59					
63	St. Düsseldorf, Stadtentwässerung	X				
64						

Kreisstelle Rhein-Kreis-Neuss
Gartenstraße 11a · 50765 Köln

Arthur Dahmen
Casinostr. 3

47877 Willich

EINGEGANGEN
02. Sep. 2005
Dipl.-Ing. A. Dahmen

Kreisstelle

Rhein-Erft-Kreis
Mail: erftkreis@lwk.nrw.de
 Rhein-Kreis-Neuss
Mail: neuss@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11a, 50765 Köln
Tel.: 0221 534 0-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de
Unser Zeichen: 105.2.26 sch/lb
Auskunft erteilt Hr. Schößler/Hr. Unzner-Harring
Durchwahl -102 -167
Mobil
Fax -199
Mail Adalbert.schoessler@lwk.nrw.de
MeerbuschBP283Büderich01.09.05.doc
Köln 01.09.2005

Stadt Meerbusch
103. Änderung des Flächennutzungsplanes; Bebauungsplan Nr. 283
Meerbusch-Büderich, Niederlörick
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

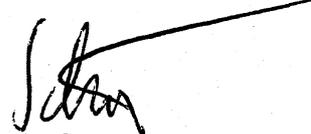
1) im Geltungsbereich der 103. FNP-Änderung befindet sich kein aktiver, landwirtschaftlicher Hof mehr. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 283 liegt der Gartenbaubetrieb Eisheuer, der aus wirtschaftlichen Gründen Ende 2004 aufgegeben hat.

Aus den Geltungsbereichen heraus ergeben sich somit keine Bedenken, da die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite unberührt bleiben.

2) Bedenken ergeben sich bezüglich des unmittelbar im Westen gelegenen Bio-Betriebes. Auf dem ca. 1 ha großen Grundstück bewirtschaftet Herr Rahm einen Bio-Betrieb mit Hofladen, 800 qm Gewächshaus und Kleintierhaltung (Geflügel). Darüber hinaus bewirtschaftet der Betrieb noch ca. 19 ha Pachtflächen in unmittelbarer Nähe. Von der Hofstelle des Betriebes gehen die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen aus. LKW und Traktorverkehr auf dem Weg zwischen Betrieb und geplanter Wohnbebauung. Geräusche und Gerüche aus der Federviehhaltung. Letztendlich auch Publikumsverkehr zum Hofladen.

Wir sehen daher den Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch in seiner Entwicklungsfähigkeit gefährdet. Es wird daher gefordert, die Ausweisung als MD Gebiet beizubehalten.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Schößler

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780



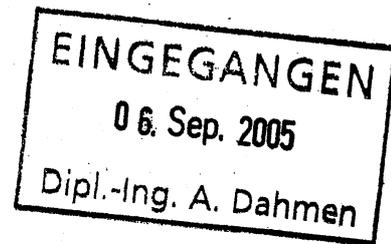
Wehrbereichsverwaltung West
III 4 - Az 45-03-03/Düs-05/399

Düsseldorf 2. September 2005
Telefon: (0211) 959 - 2313
Telefax: (0211) 959 - 2281
Bearbeiter: Herr Strelow (i.V.)
E-Mail:
wbvwestdezernatIII4toeb@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Dipl. Ing. Artur Dahmen
Casinostraße 3

47877 Willich



Betreff: Bauleitplanung;
hier: 103. Änderung des FNP - Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich,
Niederlörick

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.08.05 - Az d / kl

Ich habe von der mit Bezug mitgeteilten Planung Kenntnis genommen.

Zur Frage der anstehenden Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere zu deren Umfang und Detaillierungsgrad, kann ich gegenwärtig nichts beisteuern.

Ich bitte um erneute Beteiligung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Hierbei bitte ich das o.a. Aktenzeichen anzugeben.

Im Auftrag

von Loewenich



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein
Krefeld · Mönchengladbach · Neuss

Silke Hauser
Standortpolitik

IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 10 10 62 | 47710 Krefeld

Herrn Architekt
Artur Dahmen
Casinostr. 3

47877 Willich

Ihre Ansprechpartnerin
Silke Hauser
E-Mail
hausers@krefeld.ihk.de
Telefon
02151 635-344
Telefax
02151 63544-344
Datum
22. September 2005

**103. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 283
"Meerbusch/Büderich, Niederlörick" der Stadt Meerbusch**

Sehr geehrter Herr Dahmen,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.08.2005 haben Sie uns um eine Stellungnahme zu den beiden oben näher bezeichneten Bauleitplanverfahren gebeten.

- 1.) Eine qualifizierte Stellungnahme unsererseits ist aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen (Gestaltungsplan, zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung und Kurz-Skizze zum Vorhaben) nicht möglich. Aus den Unterlagen geht weder hervor warum der Bereich der Flächennutzungsplanänderung über dem Bereich des Bebauungsplanes hinaus rausgedehnt wird, noch ist eine Angabe zur derzeitigen Nutzung im Bereich des Flächennutzungsplanes, der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet enthalten. Auch fehlt die Angabe welche Art von Wohngebiet (allgemeines oder reines Wohngebiet) angestrebt wird.

Zudem ist die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme sehr knapp bemessen worden. Üblicherweise beträgt die Frist 4 Wochen.

- 2.) Wir bitten um Übersendung aussagekräftiger Entwurfsunterlagen, um eine qualifizierte Stellungnahme angeben zu können.



Seite 2 zum Schreiben vom 22. September 2005

- 3.) Wir dürfen Sie bereits an dieser Stelle auf eine Anregung eines unserer Mitgliedsunternehmen aufmerksam machen. Es handelt sich hier um eine Planung in Form einer Einzelmaßnahme für einen einzelnen Grundstückseigentümer. Es kann in der Zukunft zu Problemen bei den Zuwegungen für die anderen Grundstücken kommen.

Die Stadt Meerbusch sollte sich daher überlegen, ob es nicht sinnvoll ist, ein Gesamtkonzept für diesen Bereich zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen


Bernd Neffgen
Geschäftsführer