

KARL HÖLLER

Kopie
Heinrich Malinowski
über Bm

40667 MEERBUSCH
Niederlöricker Straße 52 A

ANLAGE 1 zu TOP 7.1 vom 17.1.2006

An die
Stadtverwaltung Meerbusch
Bauamt

15.07.2005

Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 20. Juli 2005
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. GdH

Eingang 19.07.2005
FS4
4-63
EINGANG: 19.07.2005
Umlauf ☐
Werte an: 61.2 für

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). + Benwerk

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 erfolgt 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 Geschoßflächenzahlen 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 Meererbusch oder am Schürkesfeld ein bislang ganz anders bebautes Grundstück mit einem Geschoßflächenvolumen von 0,1 oder weniger, das in einem Zusammenhang mit einer ähnlich lockeren Bebauung liegt, planerisch auf eine Geschoßflächenzahl 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.

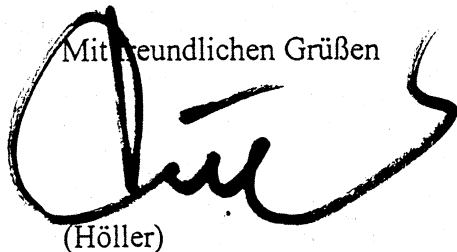
Ebenso schlimm, wenn nicht noch schlimmer, ist die Absicht, den straßenseitigen Altbau zu entfernen. Das Bauvorhaben möchte nämlich das schutzwürdige und ortsteilprägende Gebäude an der Niederlöricker Straße verschwinden lassen. Dem wird widersprochen und förmlich angeregt, dieses Bauwerk **unter Denkmalschutz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



(Höller)

ANLAGE 2^A zu TOP 7.1 vom 17.1.2006 ✓

Städtisches Planungsamt Meerbusch
Wittenberger Straße
z.H. Herrn Hüchtebrock

Hans-Josef Dietz
Niederlörickerstr. 62

40668 Meerbusch

40667 Meerbusch

EM*GANG:	12. Aug. 2005
Umriss	☐
vorher am: 61. 3. Hü	fu/8.8.

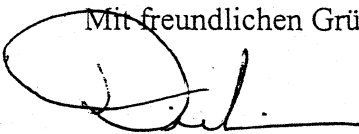
Zwischenmitteilung per PK
erh. fu
Meerbusch den 27.07.2005

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 283

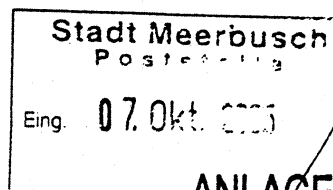
Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit erhebe ich Hans- Josef Dietz Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 283
Niederlörickerstraße 58(Blumenhof Eisheuer).Eine entsprechende Begründung wird Ihnen
nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen



Hans Josef Dietz

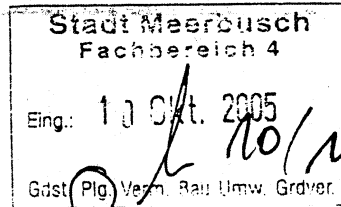


ANLAGE 2³ zu TOP 7.1 vom 17.1.2006

Stadtverwaltung Meerbusch
z. Hd. Herrn Nowack
Postfach 1664

Hans-Josef Dietz
Niederlörickerstr. 62

40641 Meerbusch



40667 Meerbusch

Meerbusch den 04.10.2005

Begründung zum Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.283 Meerbusch- Niederlörick

Sehr geehrter Herr Nowack,

Die Bebauungsplanänderung, mit dem Ziel einer neuen Grundstücksaufteilung mit anschließender Bebauung des jetzigen landwirtschaftlichen Anwesens der Familie Eisheuer wird von mir in dieser Form abgelehnt.

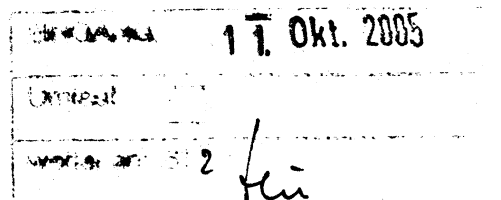
Sie berücksichtigen in keiner Weise die Verwertbarkeit der angrenzenden Grundstücke hinter der jetzigen Bebauungsgrenze(Bereich der Zufahrt zum Landhaus Mönchenwerth südlich und Zufahrt zum Haus am Deich nördlich).

Dieser Bereich sollte als ganzes neu geplant werden. Möglichkeiten einer Zufahrt für dieses Gelände zwischen jetziger Bebauung und Deich könnten von der Zufahrt zum Landhaus Mönchenwerth erstellt werden. Hierdurch wäre eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer gegeben.

Zukünftige Bebauungen im vorher genannten Bereich würden im übrigen nur die schon erfolgte Bebauung im Südlichen Bereich (Höller und Strepp) ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Josef Dietz



ANLAGE 3 zu TOP 7.1 vom 17.1.2006 **CHG**

Stadt Meerbusch
Planungsamt
Wittenbergerstr.21
40668 Meerbusch

ERGANG:	2. Aug. 2005
Umkast	☐
Verf. Nr.:	61.2

218
frei/8.8.

Einspruch Bebauungsplanentwurf Nr. 283

*Zwischenmitteilung per PK
erl. frei*

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 283 , Meerbusch
Niederlörickerstrasse.

Eine Begründung werde ich nachreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Sprajc
Wilfried Sprajc
Niederlörickerstr.62 a
40667 Meerbusch

ps. Versuchte immer wieder seit dem 18.7.2005 Herrn Ullrich Hüchtebrock im Amt zu erreichen, um die Frist zum Einspruch zu erfahren und das Verfahren nochmals erläutert zu bekommen. Erst heute konnte ich das Amt erreichen.

ANLAGE ^{4A} zu TOP 7.1 vom 17.1.2006
Fliesenfachbetrieb **Heinz Pullen**

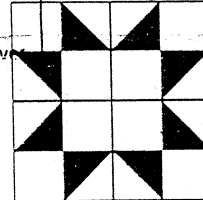
Friedrich-Kreutzer-Str. 27a · 41352 Korschenbroich · Tel. 0 21 61 / 64 47 78 · Fax 0 21 61 / 97 59 36

Heinz Pullen · Friedrich-Kreutzer-Straße 27a · 41352 Korschenbroich

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 02. AUG. 2005
Gdst. Plg. Verm. Bau. Maßw. Grdv.

Planungsamt Meerbusch
zu Hd. Herrn Hüchtebrock
Wittenberg Str.

40668 Meerbusch



Beratung
und
Verlegung

ERLANGUNG:	2. Aug. 2005
Umkaut	☐
weiter an:	St. 2 / Hü

Korschenbroich, den 1.8.05

Zurückmittlung per Pl.
St. für

Betreff: Einspruch gegen den Bebauungsplan 283/Niederlöricker Str.

Hiermit legen wir Einspruch ein gegen den Bebauungsplan 283/Niederlöricker Str. Eine genauere Begründung wird nachgereicht.

Hochachtungsvoll

H. Pullen
H. Pullen

Heinz u. Marga Pullen, Friedrich-Kreutzer-Str.27a, 41352 Korschenbroich, den 10.10.05

ANLAGE 4^B zu TOP 7.1 vom 17.1.2006

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

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 14. Okt. 2005

Planungsamt Stadt Meerbusch
zu Hd. Herrn Hüchtebrock
Wittenberg Str.
40668 Meerbusch

EINGANG: 17. Okt. 2005
Umlauf ☐
FESTN. NR. 012 *fin*

Stadt Meerbusch
Eingangsbereich A
Eing.: 17. Okt. 2005
Post. Pln. / Verh. Bau / Uzw. / Gewer.

treff: Einspruchsbegründung gegen den Bebauungsplan Nr.283/Niederlöricker Str.,Meerbusch.

Sehr geehrter Herr Hüchtebrock,

mit Verwunderung müssen wir feststellen, dass ein "Teilbereich" von Niederlörick für eine Überplanung und Neubebauung vorgesehen ist. Für uns nicht nachvollziehbar ist hierbei, dass es sich nur um eine Teilfläche der vorhandenen dörflich geprägten Baustruktur handelt.

Dies lehnen wir in dieser Form ab.

Wir halten eine nur teilweise Überplanung dieses Bereiches für städtebaulich problematisch. Die isolierte Betrachtung auf nur einen Grundstückseigentümer halten wir für falsch.

Jementsprechend regen wir an, unter Beachtung aller historischen Strukturen und Wegebeziehungen für den gesamten Bereich zwischen der Kläranlage und der Bebauung Niederlöricker Str. 52 ein Gesamtkonzept zu entwickeln, grundsätzliche Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten, den Konflikt zwischen Wohnen und (landwirtschaftliches) Gewerbe im Vorfeld zu verhindern und auch für die Nachbarn zukünftige Baurechte aufzuzeigen.

Hierbei kann auch eine hinterliegende Erschließung über die vorhandene Zufahrt zum Landhaus Mönchenwerth angedacht werden, wodurch eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer gewährleistet ist und die Niederlöricker Str. nicht zu viele störende Ein- und Ausfahrten erhält.

Zukünftige Bebauungen im hinterliegenden Bereich würde im übrigen nur die bereits erfolgte Bebauung im nördlichen Bereich (Hausnr.52a Höller) ergänzen.

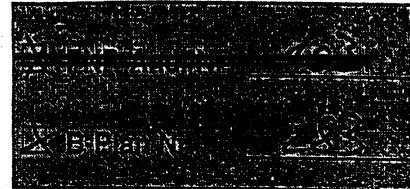
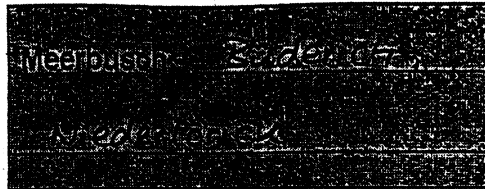
Nur bei einer Gesamtbetrachtung kann der vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen werden, um dem Siedlungsgebiet Niederlörick einen ländlichen Charakter zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

H. Pullen
M. Pullen

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	beteiligt	erneute frühzeitige Beteiligung
			vom _____ bis _____		vom _____ bis _____
			Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB		Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB

Lfd.Nr.	Name	positiv		negativ		positiv		negativ	
1	Rhein-Kreis Neuss	X		19.9.05					
	Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB								
2	Staatl. Umweltamt Krefeld Immissionsschutz	X		16.9.05					
	Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB								
3	Staatl. Umweltamt Krefeld Wasser- u. Abfallw.	X		16.9.05					
	Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB								
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	X		1.9.05					
	Beteiligung gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB	bei Bedarf							
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)								

	Name		positiv	negativ	positiv	negativ
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	Kreislandwerkerschaft					
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 Büderich	X	17.10.05			
40	Evgl. Kirchengemeinde Osterath					
41	Evgl. Kirchengemeinde Lank/Strümp					
42	Erzbistum Köln (nur Büderich)	X	—	—		
43	Bistum Aachen					
44	Kath. Kirchengem. Büderich St. Mauritius	X	16.10.05			
45	Kath. Kirchengem. Büderich 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 Willelch					
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						



Rhein-Kreis Neuss
Der Landrat

EINGEGANGEN

20. Sep. 2005

Dipl.-Ing. A. Dahmen

Kreishaus Grevenbroich
Lindenstr. 2-16
D-41515 Grevenbroich
Telefonzentralen
Neuss 02131 928 - 0
Grevenbroich 02181 601 - 0
Fax 02181 601 - 1198
info@rhein-kreis-neuss.de
www.rhein-kreis-neuss.de

☐ Kreishaus Neuss • 41456 Neuss
☒ Kreishaus Grevenbroich • 41513 Grevenbroich

Herrn Dipl.-Ing.
Arthur Dahmen
Kasinostr. 3

47877 Willich

Grevenbroich, 19.09.2005

Amt
Amt für Entwicklungs-
und Landschaftsplanung

Gebäude
Kreishaus Grevenbroich
Lindenstraße 10
41515 Grevenbroich
Auskunft erteilt
Herr Temburg
Etage / Zimmer
4 457
Telefon
02181 601 6120
Telefax
02181 601 6199
e-mail
planung@rhein-kreis-
neuss.de

Bankverbindungen
Sparkasse Neuss
Konto 120 600
BLZ 305 500 00

Postbank Köln
Konto 301 585 03
BLZ 370 100 50

Volksbank
Düsseldorf Neuss e.G.
Konto 500 170 001 6
BLZ 301 602 13

103. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 25.08.2005
Az.: 61.1-14-16/26

Zu der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Anregungen vorgebracht.

Zum Bebauungsplan Nr. 283 nehme ich wie folgt Stellung:

a) Landschaftspflege

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern im noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplan der stattliche Baumbestand aufgenommen wird. Dieser ist nach Möglichkeit zu erhalten. Notwendige Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend aufzuführen.

b) Gefahrenabwehr

Unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.
Vor dem Hintergrund der anstehenden Sanierung des Deiches im angrenzenden Bereich bittet das Kreisordnungsamt, besondere Aufmerksamkeit auf die Beteiligung des zuständigen Deichverbandes „Neue Deichschau Heerdt“ zu richten.

c) Gesundheitsfürsorge

Das Kreisgesundheitsamt bittet zur abschließenden Stellungnahme um Vorlage einer Beurteilung der Geruchssituation im Plangebiet, da in unmittelbarer Nähe die Kläranlage Lörick angrenzt.

Ferner ist eine Untersuchung der Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der 30 notwendig.

neuss

d) **Wasserwirtschaft**

Der Planbereich liegt in der Schutzzone III der Deichschutzverordnung und ansonsten außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten des Rhein-Kreises Neuss.

Gem. § 3 der Deichschutzverordnung sind die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen genehmigungsbedürftig. Entscheidungsträger ist unter Beteiligung des zuständigen Hochwasserschutzpflichtigen die Bezirksregierung Düsseldorf.

Nach derzeitigen Erkenntnissen bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde Bedenken gegen die Neubebauung mit 8 Doppelhäusern, da Angaben über das vorhandene oder geplante Geländeniveau nicht vorliegen oder ermittelt werden konnten und somit nicht entschieden werden kann, ob die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken unter Wahrung der erforderlichen Kriterien erlaubnisfähig ist.

e) **Bodenschutz**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Ergänzende Informationen:

Das betreffende Gebiet liegt im natürlichen Überflutungsbereich des Rheins. Dort hat sich ein 0,6 bis über 2m mächtiger holozäner Brauner Auënboden aus kalkhaltigen lehmigen Auensanden mit mittlerer Sorptionsfähigkeit, mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit herausgebildet. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), liegen diese Böden mit 40 bis 60 entsprechend im mittleren Bereich.

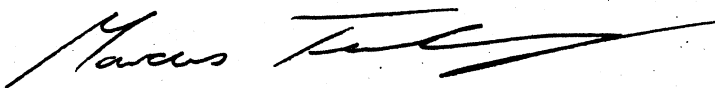
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

f) **Abfallwirtschaft**

Gegen die beabsichtigten Änderungen bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass der Rhein-Kreis Neuss bei dem Genehmigungsverfahren zu den bevorstehenden Gebäudeabbrüchen beteiligt wird.

Im Auftrag



Dipl.-Ing. Marcus Temburg
Techn. Kreisangestellter



Staatliches Umweltamt Krefeld

ANLAGE 7 zu TOP 7.2 vom 17.1.2006

Staatliches Umweltamt Krefeld · Postfach 10 21 61 · 47721 Krefeld

Herrn
Artur Dahmen
-Architekt-
Casinostr. 3

47877 Willich

Dienstgebäude: St. Töniser Str. 60
47803 Krefeld
Internet: <http://www.stua-kr.nrw.de>
E-Mail: poststelle@stua-kr.nrw.de
Telefon: 02151/844-0
Durchwahl: 02151/844-105/108
Telefax: 02151/844-444
Zimmer:

Auskunft erteilt: G.de Waal / V. Mayer
E-Mail: guenther.dewaal@stua-kr.nrw.de
Aktenzeichen: (bitte bei Antwort angeben)

43 - BL 373/05 -dW-

Ihr Zeichen und Tag

25.08.2005 d/kl

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

Krefeld, den 16.09.2005

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 283 der Stadt Meerbusch „Niederlörick“ – Stadtteil Büderich –

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Dahmen,

zum o.a. Planverfahren sind folgende Anregungen vorzubringen:

Fachteil Immissionsschutz

Zum o.g. Planentwurf kann eine Stellungnahme nicht abgegeben werden, da sie eine Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht ermöglicht.

Mit Schreiben vom 25.08.2005 wurde ein Plan vorgelegt, in dem die beabsichtigte Planung nicht eindeutig ersichtlich ist (Gestaltungsplan).

Um Planungen beurteilen zu können, sind Planentwürfe erforderlich, die eine zeichnerische Darstellung der Baugebiete (Mischgebiete, Wohngebiete etc.) und ggf. deren Untergliederung in Nutzungsbereiche aufweisen.

Ich bitte daher im weiteren Planverfahren um Vorlage prüffähiger Planunterlagen.

Wir haben Gleitende Arbeitszeit
Unsere Kernzeiten sind:
Mo, Di von 08.30 bis 15.00 Uhr
Mi, Do, Fr von 08.30 bis 14.30 Uhr

Sie erreichen uns mit ÖPNV vom Haupt-
bahnhof Krefeld
mit der Straßenbahn-Linie 041 (in Rich-
tung St. Tönis) bis Haltestelle Gutenberg-
straße

Fernsprecher außerhalb der Dienstzeit:
(0 21 51) 844-0 (Anrufbeantworter)
Nachrichten- u. Bereitschaftszentrale der
Staatlichen Umweltbehörden:
(0201) 714488

Kontoverbindung:
Landeskasse Düsseldorf
WestLB AG
BLZ 300 500 00
Konto-Nr. 4 100 012

ANLAGE 8 zu TOP 7.2 vom 17.1.2006

Fachteil Wasserwirtschaft

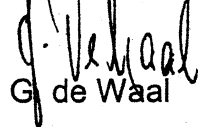
Die sich aus der Deichschutzverordnung ergebenden Genehmigungspflichten sind einzuhalten.

Hinweis:

Der Planentwurf wurde im Hinblick auf Altlasten und Bodenbelastungen nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

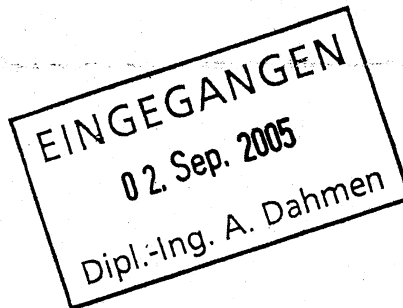
Im Auftrag


G. de Waal

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

Arthur Dahmen
Casinostr. 3

47877 Willich



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/lö

Auskunft erteilt Hr. Schößer/Hr. Unzner-Harring

Durchwahl -102 -167

Mobil

Fax -199

Mail Adalbert.schoesser@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

Schößer

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

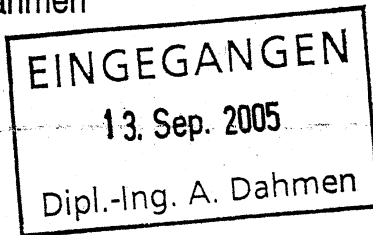
WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

Stadtverwaltung ° Amt 67 ° 40200 Düsseldorf

Auf'm Hennekamp 47 (Nähe Witzelstraße)

Herrn
Dipl.-Ing. Arthur Dahmen
Casinostr. 3

47877 Willich



Verkehrsverbindungen
Straßenbahn 701, 706, 707, 711, 713
S-Bahn S 6, S 7
Bus 780, 782, 785

Haltestelle Auf'm Hennekamp
Haltestelle D-Volksgarten
Haltestelle Feuerbachstraße

Auskunft erteilt
Herr Moch
Telefon (0211) 89 -
92775

Zimmer
1013
Telefax (0211) 89 -
29139

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

25.08.05 d/kl

Mein Zeichen

67/7/NDH-Mo

Datum

12.09.2005

Stadt Meerbusch: 103. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Bebauungsplan Nr. 283

Sehr geehrter Herr Dahmen,

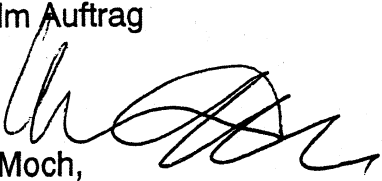
vonseiten des Deichverbandes bestehen gegen die angezeigten Planungen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich bitte Sie, folgende Hinweise zu beachten und ggf. nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen:

- Das gesamte Plangebiet liegt in den nach der Deichschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf v. 01.09.2000 festgelegten Deichschutzzonen. Darin sind Verbote bzw. Genehmigungspflichten für bauliche u. a. Maßnahmen geregelt, d. h. hier, dass voraussichtlich alle geplanten Bauvorhaben deichaufsichtlich von der Bezirksregierung genehmigt werden müssen.
- Die einzelnen Deichschutzzonen (Schutzzone I = 4 m; Schutzzone II = 10 m; Schutzzone III 100 m vom Deichfuß) sollten bitte in den Plan übertragen werden. Zur genaueren Darstellung des neu geplanten, landseitigen Deichfußes lege ich einen Lageplanausschnitt mit den entsprechenden Querprofilen der Deichplanung bei. Nach der Deichfußlinie können Sie dann die o.g. Deichschutzzonen eintragen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Der Verbandsvorsteher
Im Auftrag


Moch,
Deichverbandstechniker

Anlagen: 1 Lageplanausschnitt, 2 Bl. Querprofile

■ ■ ■ ■ ■ T ■ ■ ■ Com ■

Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 10 10 04, 40001 Düsseldorf

Dipl. Ing. Artur Dahmen

Casinostr.3

47877 Willich

ANLAGE 11 zu TOP 7.2 vom 17.1.2006

Ihre Referenzen d/kl
Unser Zeichen PT114, PPB4-3 Klaus-Peter Brunkow 067/05
Durchwahl (0211) 885 -16265
Datum 23. September 2005
Betrifft 103. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan 283
Meerbusch-Büderich, Niederlörick

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung,

gegen die o.a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planungsbereich befindet sich eine Telekommunikationsanlage (teils dem überörtlichen Telekommunikationsverkehr dienende Telekommunikationskabel) der Deutschen Telekom AG. Ihre Lage ist aus dem beigegeführten Plan ersichtlich.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.30cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Für alle Strassen und Gehwege, die nicht Verkehrswege nach TKG werden, beantragen wir zur Sicherung der Telekommunikationslinien den Eintrag eines Leitungsrechts zu Gunsten der Deutschen Telekom AG im Grundbuch.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3

...

Hausanschrift Deutsche Telekom AG
Postanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum
Telekontaktkarte Postfach 10 10 04, 40001 Düsseldorf
Konten Telefon (0234) 505-0, Teletax (0234) 505-4110, T-Online 0234 505 1, Internet www.t-com.net
Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 1660 78-666
Vorstand Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),
Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Walter Raizner, Konrad T. Reiss
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt-IdNr. DE 123475223
Zertifiziert nach DIN FN ISO 9001 und DIN EN ISO 14001

...T...Com...

23. September 2005
Bebauungsplan 283
2

zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung TI NL West, Ressort PT114 PPB4, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

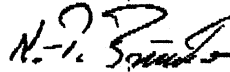
Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Holger Hecker

i. A.



Klaus-Peter Brunkow

Anlage(n)



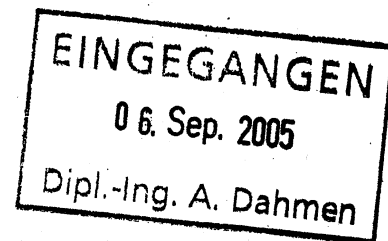
Wehrbereichsverwaltung West
III 4 - Az 45-03-03/Düs-05/399

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

Loewenich
von Loewenich

EINGEGANGEN

09. Sep. 2005

Dipl.-Ing. A. Dahmen

Anlage 13



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Mönchengladbach · Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

Artur Dahmen
Architekt

Casinostraße 3

47877 Willich

Niederlassung Mönchengladbach

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/409-290
Fax: 02161/409-215
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 2.10.07.20
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 07.09.2005

**Bebauungsplan Nr. 283 der Stadt Meerbusch
Bereich: Niederlörick, Meerbusch-Büderich**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 25.08.2005 – d/ kl -

Anlage: 1 Lageplanausschnitt, M 1:250

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Plangebiet wird im Südwesten von einem Abschnitt der freien Strecke der Landesstraße 30 (Niederlöricker Str.) begrenzt: Abschnitt 2, Stat. 2,030 bis Stat. 2,080. Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Der südliche Fahrstreifen der L 30 ist im Bereich der neuen Einmündung zwecks Anlage eines Linksabbieger- Aufstellbereiches gemäß RAS-K-1 um das Maß von 2,25m auf 5,50m aufzuweiten. (siehe Anlage) Die Kosten der Aufweitung sind gemäß § 34(1) StrWG von der Stadt Meerbusch zu tragen. Eine entsprechende Ausführungsplanung ist frühzeitig vor Baubeginn der hiesigen Niederlassung in 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Nach Genehmigung der Ausführungsplanung wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Meerbusch und dem Landesbetrieb Straßenbau abgeschlossen.
2. Die Anfahrtsicht gemäß RAS-K-1 auf den Radweg und Fahrbahn der L 30 ist freizuhalten. Das Sichtdreieck ist in den Bebauungsplan einzutragen. (siehe Anlage)

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

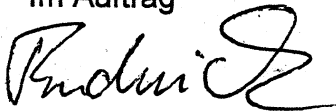
WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Niederlassung Mönchengladbach
Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/4090

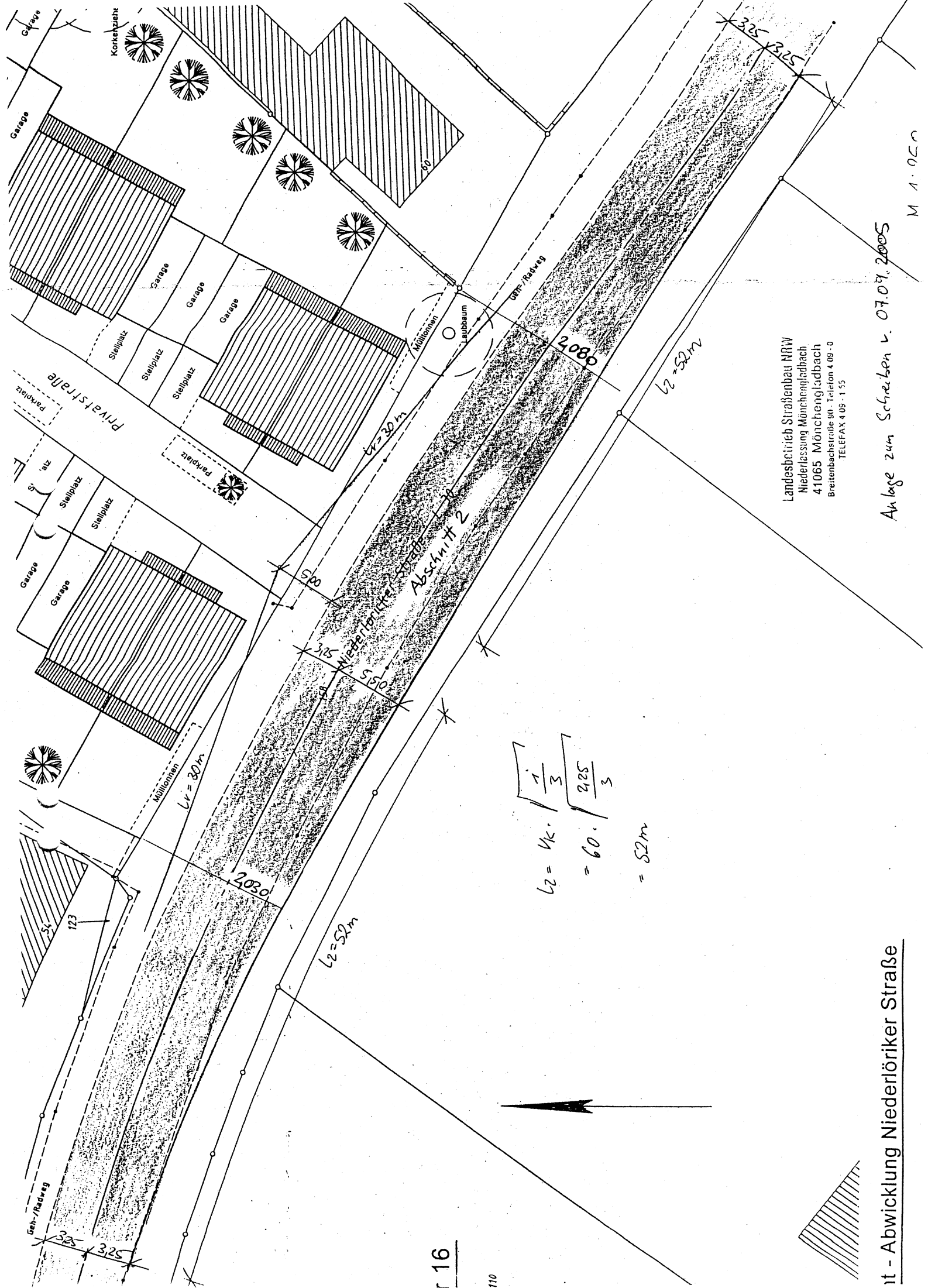
3. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Bebauung zur L 30 sind die einschlägigen Lärmschutzrichtlichtlinien zu beachten.
4. Zur Vermeidung von Planungskollisionen ist die Vorlage eines Übersichtslageplanes mit der Lage von evtl. geplanten externen Kompensationsflächen erforderlich.
5. Die Anbindung an die freie Strecke der L 30 als Privatstraße ist gemäß § 18 StrWG NW eine Sondernutzung, d.h. es wird eine Sondernutzungsgebühr erhoben. Der Betreiber der Privatstraße ist der hiesigen Niederlassung mitzuteilen. Seitens des Landesbetriebes wird jedoch eine Anbindung als öffentlich gewidmete Straße bevorzugt.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass der o.a. Bebauungsplan nicht der sonst üblichen Darstellung gemäß Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 entspricht und somit als Bebauungsplan im Sinne des BauGB nicht lesbar ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Budnick)



Landesbetrieb Straßenbau NRW
 Niederlassung Mönchengladbach
 41065 Mönchengladbach
 Breitenbachstraße 90 · Telefon 4 09 - 0
 TELEFAX 4 09 - 1 55

Anlage zum Schreiben v. 07.09.2005

M 1.050

it - Abwicklung Niederlörcher Straße

$$L_2 = \sqrt{\frac{1}{3} \cdot \frac{225}{3}} = 60 \cdot \sqrt{\frac{225}{3}} = 82m$$

EINGANG:	
Stadt Meerbusch	Sep. 2005
Umlauf	☐
Eing. 21. Sep. 2005	
weiter an: 61.2 / für	

Rheinbahn AG



Telefon 02 11. 582-01
Fax 02 11. 582-19 66

Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Stadt Meerbusch
Bereich Planung
Postfach 16 64

40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch Bezirk III	
Eing. 23. Sep. 2005	
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St	

Ansprechpartner
Abteilung
Zimmer
Telefon
Fax
E-Mail

Herr Korn
T 102
176
582-1026
582-1047

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
T 1028 Ko/ham

Ihre Nachricht vom

Datum
16.09.2005

Bebauungsplan Nr. 283 sowie
103. Änderung des Flächennutzungsplans
- Meerbusch-Büderich, Niederlörick -

Stadt Meerbusch Fachbereich 4	
Eing. 26. Sep. 2005	
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.	

Vorstand:
Dr.-Ing. Herbert Felz
(Vorsitzender)

Peter Ackermann

Dirk Biesenbach

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräer

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

Dresdner Bank AG
Düsseldorf
BLZ 300 800 00
Konto 3 227 443 00

Stadtsparkasse
Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06

Commerzbank AG
Düsseldorf
BLZ 300 400 00
Konto 322 21 55

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
Belsenplatz
U70 U75

Bus
Belsenplatz
828 833 834 835
836 862

Sehr geehrte Damen und Herren,

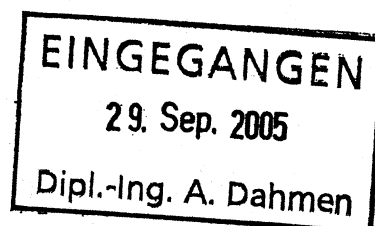
zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Plangebiet wird von unserer Buslinie SB51 mit der Haltestelle „Hubert-Hermes-Straße“ in einer mittleren Gehwegentfernung von ca. 550 m bedient.
Da die o.g. Buslinie unmittelbar am Plangebiet vorbei fährt, sollte aus unserer Sicht eine zusätzliche Haltestelle in Höhe des Plangebietes berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Rheinbahn AG

Dirk Langensiepen

Wolfgang Eilrich





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 ge-
stellten Unterlagen (Gestaltungsplan, zeichnerische Darstellung der Flächennut-
zungsplanänderung und Kurz-Skizze zum Vorhaben) nicht möglich. Aus den Unter-
lagen 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 immission-
schutzrechtlichen 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 qualifi-
zierte Stellungnahme angeben zu können.



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein
Krefeld · Mönchengladbach · Neuss

Silke Hauser
Standortpolitik

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