STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am 9. Mai 2005

Tagesordnung Seite

Anwesenheit		3
I.	**ÖFFENTLICHE SITZUNG**	**4**
1.0	Umbau der B 9 in der Ortslage Büderich Zustimmung zum geänderten Vorentwurf	4
2.0	Neubau einer Klinik auf dem Gelände der Reha-Klinik Hoterheide	4
2.1	Vorstellung der Planung	4
2.2	Zustimmung zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 232, Meerbusch-Osterath, Reha-Klinik Hoterheide sowie zur Änderung von Baulasten	4
2.3	Zustimmung zur Änderung von Dienstbarkeiten	4
3.0	Gelände der ehemaligen Ostara-Fabrik in Meerbusch-Osterath	4
3.1	Vorstellung eines Strukturplanes	4
3.2	Zustimmung zum Strukturplan	4
4.0	Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße	4
4.1	Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	4
4.2	Zustimmung zur Ergänzung des städtebaulichen Vertrags (öffentlicher Teil)	4
4.3	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	4
5.0	Haus Meer	14
5.1	Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer	14
5.1.1	Zustimmung zum Gestaltungsplan	14
5.1.2	Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	14
5.2	66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer	14
5.2.1	Zustimmung zum Vorentwurf	14
5.2.2	Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	14
6.0	Bebauungsplan Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße	14
6.1	Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	14
6.2	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	14
7.0	1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, Meerbusch-Osterath, Raiffeisenplatz, im Bereich der Virchowstraße	17
7.1	Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	17
7.2	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	17
8.0	Bebauungsplan Nr. 277, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Gewerbegebiet Bundenrott	18
8.1	Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	18
8.2	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	18
9.0	Bebauungsplan Nr. 280, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Kreisstraße K 9 n, Teilabschnitt östlich der A 57; Änderung des Aufstellungsbeschlusses	19
10.0	Bebauungsplan Nr. 281, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp/Kreisstraße K 9 n, Teilabschnitt westlich der A 57; Änderung des Aufstellungsbeschlusses	20
11.0	Bebauungsplan Nr. 282, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp; Änderung des Aufstellungsbeschlusses	21

12.0	97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp; Änderung des Aufstellungsbeschlusses	22
13.0	Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf; Stellungnahme zur erneuten Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 5078/25 „Nördlich Willstätter Straße“	23
14.0	Änderung von Verkaufsmodalitäten für städtische Baugrundstücke	25
15.0	Berichtigung der Niederschrift über die APWL-Sitzung am 7. März 2006	26
16.0	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	26
17.0	Termin der nächsten Sitzung (30. Mai 2006)	26
18.0	Verschiedenes	26

Anwesenheit

Sitzungsort: Sitädt. Mataré-Gymnasium, Meerbusch-Büderich, Niederdonker Str. 36

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:30 Uhr

Anwesend
sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Lienenkämper bis TOP 3.0 / 19.15 Uhr
sind unter dem stellvetretenden Vorsitz von Ratsherrn Schoenauer ab TOP 3.0 / 19.15 Uhr

von der CDU-Fraktion:
Ratsfrau Schoppe,
Ratsherren Becker, Damblon, Hoppe, Jürgens, Jung, Stüttgen, Wehrspohn,
sachkundiger Bürger Stocks,

von der SPD-Fraktion:
Ratsfrau Niederdellmann-Siemes (bis TOP 2.0 / 19 Uhr), Ratsfrau Niederdellmann (ab TOP 2.0 / 19.10),
Ratsherren Losse, Schoenauer,

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

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":
Ratsherren Peters, Ruyter (ab TOP 2.0 / 18 Uhr),
Sachkundiger Bürger Leven (bis TOP 1.0 / 18 Uhr),

von der Verwaltung:
Erster Beigeordneter Nowack,
Herren Gineberg, Wanders, PGSt,
Herr Unger, FBL 4
Frau Herrmann, Frau Neizert, Herren Gatzlik, Hüchtebrock, Kirsten, Lutum,
Herr Trapp, FBL 5,

G ä s t e zu TOP
1.0 Herren Schwietering, Trost, Planungsbüro Schwietering, Aachen,
Herren Mpasios, Utsch, Landesbetrieb Straßen NRW, NL Mönchengladbach
2.0 Herr Prof. Hömberg, St. Mauritius Therapieklinik, Herr Bockmeier, Betreiber der neuen Klinik,
Herr Engelhardt, Architekt, Büro Wund, Friedrichshafen
3.0 Herren Post, Planungsbüro Post + Welters, Dortmund, Herren Koch, Fa. Carat, Oberhausen
4.0 Frau Dr. Niemann, Planungsbüro Niemann + Steege, Düsseldorf
Herr Langer, Planungsbüro Niemann + Steege, Düsseldorf,
Herr Dr. Kamphausen, RAe Heuking u. a., Düsseldorf
5.0 Frau Sprey, LEG, Düsseldorf, Herr Kloidt, LEG, Düsseldorf, Herr Michels, baucon

Es fehlen:

Schriftführer
Herr Kirsten

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1.0 Umbau der B 9 in der Ortslage Büderich
Zustimmung zum geänderten Vorentwurf

Beschluss:

1.
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates nimmt den in der Sitzung am 17. Januar 2006 vorgestellten Vorentwurf zustimmend zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen

2.
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beschließt, eine interfraktionelle Arbeitsgruppe gemeinsam mit der Verwaltung zu bilden, die die weiteren Arbeitsschritte des Landesbetriebes Straßen NRW aktiv begleiten soll, um die städtischen Interessen zu wahren.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

3.
Über das laufende Planverfahren ist der Ausschuss regelmäßig zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 17 Ja-Stimmen

2.0 Neubau einer Klinik auf dem Gelände der Reha-Klinik Hoterheide
2.1 Vorstellung der Planung
2.2 Zustimmung zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 232, Meerbusch-Osterath, Reha-Klinik Hoterheide sowie zur Änderung von Baulasten
2.3 Zustimmung zur Änderung von Dienstbarkeiten

Der Tagesordnungspunkt wird einvernehmlich zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen mit der Maßgabe, in der nächsten Ausschusssitzung zu entscheiden.

3.0 Gelände der ehemaligen Ostara-Fabrik in Meerbusch-Osterath
3.1 Vorstellung eines Strukturplanes
3.2 Zustimmung zum Strukturplan

Der Tagesordnungspunkt wird einvernehmlich zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Lienenkämper, verlässt die Sitzung. Ratsherr Schoenauer übernimmt den Vorsitz.

4.0 Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße
4.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
4.2 Zustimmung zur Ergänzung des städtebaulichen Vertrags (öffentlicher Teil)
4.3 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße, hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) vom 8. Februar 2006 bis einschließlich 10. März 2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dabei sind gemäß § 244 Abs. 2 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Anwendung gelangt.

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. Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL Mönchengladbach Schreiben vom 28.02.2006

Die angeregten vertieften Betrachtungen zur Kapazität der Knotenpunkte sind im Zuge der Planerstellung bereits durchgeführt worden. Die Bedenken werden somit zurückgewiesen:
Für die beiden Knotenpunkte an der Düsseldorfer Straße wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens bereits intensive Kapazitätsberechnungen durchgeführt; dabei wurde - wie vom Träger gefordert - gemäß dem "Handbuch zur Bemessung von Straßen" (HBS) verfahren. Die Berechnungen wurden auch für zwischenzeitlich geänderte Planungsvarianten durchgeführt. Demnach ist der Knotenpunkt Düsseldorfer Straße / Planstraße 4 auch ohne Lichtsignalanlage ausreichend leistungsfähig, während für den Knotenpunkt L 392 / Böhler-Straße eine Lichtsignalanlage vorgesehen ist. Somit besitzt auch dieser Knoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Die Berechnungen des Gutachters waren dem Träger bereits zur Verfügung gestellt worden.
Auch die geplante Länge der Linksabbiegespuren der L 392 ist in diesem Zusammenhang geprüft und in dem aktuellen Verkehrsgutachten dargestellt worden; der im Bebauungsplan festgesetzte Straßenraum ist hierfür ausreichend bemessen.
Im übrigen wird darauf verwiesen, dass Fragen der inneren Straßenraumaufteilung wie die Länge von Abbiegespuren nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden können.

2. Deutsche Telekom AG, T-Com Schreiben vom 1. März 2006

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Verlauf der Telekommunikationslinien ist in der Planzeichnung jeweils gekennzeichnet.
Die vorhandenen Linien werden zunächst nicht beeinträchtigt; im Zuge des geplanten Umbaus und der Verschwenkung der Böhler-Straße wird auch die Verlegung der dortigen Telekommunikationsleitung voraussichtlich erforderlich.

3. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Schreiben vom 02. März 2006

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Verlauf der 110-kV-Kabels in der Trasse der Düsseldorfer Straße ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Des Weiteren wird durch einen textlichen Hinweis auf die Schutzvorgaben hinsichtlich des Kabels hingewiesen.
Überbauungen der Kabeltrasse durch Hochbauten oder Pflanzen sind in der Planung nicht vorgesehen.

4. Staatliches Umweltamt Krefeld, Immissionsschutz Schreiben vom 03.03.2006/26.04.2006

Den Anregungen des Trägers aus dessen "erster" Stellungnahme vom 03.03.2006 wird zum Teil gefolgt.
Zwischenzeitliche Abstimmungen mit dem StUA sowie das Nachreichen gutachterlicher Stellungnahmen führten zur Abgabe der "zweiten" Stellungnahme. Damit wurden die Bedenken aus der ersten Stellungnahme bzgl. Geräuschen und Erschütterungen ausgeräumt. Dennoch wird nachfolgend auf die einzelnen Punkte der Stellungnahme vom 03.03.2006 jeweils gesondert eingegangen:

Betrachtung der Geräuschimmissionen:

Dieser Anregung wird zum Teil gefolgt.
Die Lärmimmissionen sowohl für die angrenzende Wohnbebauung (Hoxhof, Hoxdelle, Gelleper Straße, Kantstraße) als auch für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet sind gutachterlich ermittelt und bewertet; zur Vermeidung unzulässiger Beeinträchtigungen wurden für die Gewerbege-

biete im Plangebiet Emissionskontingente errechnet, die in dem Bebauungsplan als immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden.
Wie in einer ergänzenden Untersuchung des Geräuschgutachters weiter nachgewiesen worden war, werden durch die Emissionen alleine jener Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 (also bei der - nun erfolgten - gegenseitigen "Abkopplung" der Bebauungspläne Nrn. 271 und 272) an den Immissionsorten in der Umgebung nur äußerst geringfügige Immissionsanteile erreicht. Im Einzelnen unterschreiten diese Immissionsanteile die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den angeführten Immissionsorten tags und nachts um jeweils mindestens 8 dB (vgl. IBAS mbH, Schreiben vom 22.03.2004, S. 3). Die diesbezüglichen Zielstellungen seitens des StUA werden also eingehalten. Durch die "neuen" Emissionen werden zudem die Gesamtpegel an den Immissionsorten nicht in relevantem Umfang erhöht.

Immissionsbetrachtung zu Erschütterungen:

Die Auswirkungen von Erschütterungen der gewerblichen Anlagen auf den geplanten „Gewerbe- und Wohnpark Böhler-Straße“ sind ebenfalls gutachterlich untersucht worden. Dafür wurden an einem repräsentativ ausgewählten Messpunkt innerhalb des Plangebietes Erschütterungsmessungen durchgeführt. Des weiteren erfolgten im Vorfeld umfängliche diesbezügliche Abstimmungen mit der Böhler AG (als potenziellem Verursacher von Erschütterungen) und Recherchen hinsichtlich möglicher Erschütterungsquellen.
Auf Basis der Messungen und Recherchen sowie ergänzender rechnerischer Ansätze konnte eine Bewertung der vom Böhler-Werksgelände ausgehenden Erschütterungen vorgenommen werden. Dabei wurde im Ergebnis festgestellt, dass von den Anlagen auf dem Böhler-Werksgelände verursachte Erschütterungsimmissionen im Plangebiet, soweit solche überhaupt auftreten, die Anhaltswerte der dafür maßgeblichen Richtlinie DIN 4150, Teil 2 (DIN 4150, Teil 2, Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Juni 1999) deutlich unterschreiten. Der Ergebnisbericht des Gutachters ist dem Träger zugeleitet worden.
Aus erschütterungstechnischer Sicht ergibt sich somit für den Bebauungsplan keine Notwendigkeit für entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen, da die Erschütterungssituation mit den Planungen in jeder Hinsicht verträglich ist.

Immissionsbetrachtung zu Gerüchen:

Der Anregung wird nicht gefolgt.
Da aufgrund der - aktuell nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272, nicht aber in der vorliegenden Planung - vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine Anhaltspunkte für potenzielle Emissionen von Gerüchen vorliegen, die sich in den Wohngebieten bemerkbar machen könnten, und darüber hinaus im Rahmen der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung keine Geruchsbelastungen festgestellt werden konnten, wird von einer weitergehenden Untersuchung durch Sachverständige Abstand genommen.

5. LVR / Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Schreiben vom 07.03.2006

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die bodendenkmalpflegerischen Belange sind im Rahmen der Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange berücksichtigt und bei der Abwägung eingehend gewürdigt worden. Hierzu wird auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 11.5, lit. b) sowie Kapitel 12.2.5 verwiesen. Bei der im Jahr 2003 durchgeführten qualifizierten Prospektion für den in Rede stehenden "Verdachtsbereich" im südlichen Plangebiet sind mehrere Funde aus römischer Zeit zutage getreten. Es war jedoch nicht abschließend zu klären gewesen, ob sich ein römisches Bestattungsareal im Plangebiet befunden hat bzw. ob sich das bekannte römische Gräberfeld außerhalb des Plangebietes (südwestlich der Düsseldorfer Straße) bis in das Plangebiet hinein erstreckt hat.
Es wurden daher in den städtebaulichen Vertrag diesbezügliche Regelungen aufgenommen, nach denen sich die Vertragspartner von seiten der Böhler-Firmen dazu verpflichten, vor dem Beginn der Erschließungs- oder Baumaßnahmen auf den "Verdachtsflächen" (Bauabschnitte 1A und 1B) mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege eine Klärung über den zu wählenden Umgang mit eventuell vorhandenen Bodendenkmalen herbeizuführen. Außerdem verpflichten sich die Böhler-Firmen, beim Umgang mit eventuell aufgefundenen Bodendenkmalen solche Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden (bestandskräftig) für erforderlich erkannt worden sind, unverzüglich durchzuführen. Dabei wird auch gewährleistet, dass mit den etwaigen Untersuchungen eine archöologische Fachfirma zu beauftragen ist. Der entsprechende Auszug aus dem Text des städtebaulichen Vertrages wird dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zur Verfügung gestellt.

Die verschiedenen Aspekte, welche nach Ansicht des LVR Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen sein sollen, können also im Zuge der vorgeschriebenen Abstimmung vor Baubeginn mit dem LVR im Einzelnen festgelegt werden. Damit sind insgesamt die bodendenkmalpflegerischen Belange mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, auch in der Abwägung gegenüber den sonstigen Zielen der Planung.

6. IHK Mittlerer Niederrhein Schreiben vom 9. März 2006

Die angeregten Präzisierungen bzw. Korrekturen der textlichen Festsetzungen werden zum Teil in die Planung aufgenommen.
Betreffend den Ausschluss von Läden in dem WA a (welcher durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2 erfolgt), wird auch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.3, zweiter Spiegelstrich, entsprechend klarstellend angepasst; es wird dort der Einschub "mit Ausnahme von Einzelhandel" gestrichen, da Einzelhandel nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.2 ohnehin ausgeschlossen ist. Da es sich dabei um eine rein sprachlich-formale Änderung des Festsetzungstextes handelt, ohne Änderung des Regelungsinhaltes, ergibt sich hieraus auch kein Erfordernis einer erneuten Beteiligung. Auch die Begründung zum Bebauungsplan wird betreffend den Ausschluss von Einzelhandel an die Festsetzungen angepasst.
Betreffend den Ausschluss von "Anlagen von Speditionsunternehmen" wird hingegen die angeregte Präzisierung der textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.3) nicht als erforderlich erachtet, da auch so Speditionsunternehmen als reine Büronutzungen (ohne Frachtumschlag) in den Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Denn diese sind als "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" einzustufen und somit nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen jeweils zulässig. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

7. Handwerkskammer Düsseldorf Schreiben vom 10. März 2006

Dem Ansinnen des Trägers, Kfz-Betriebe allgemein (über die Funktion des Handelns hinaus) für das Grundstück des vorhandenen Autohauses an der Düsseldorfer Straße [offensichtlich gemeint] zuzulassen, wird in dem Planentwurf bereits grundsätzlich entsprochen. Eine Änderung von Festsetzungen ist dafür nicht erforderlich; insofern braucht dafür auch der im Einzelnen angeregten Begriffserweiterung nicht gefolgt zu werden:
Nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.2.1 sind in dem Gewerbegebiet 2 a solche Gewerbebetriebe, die nicht als "wesentlich störend" einzustufen sind, ohnehin allgemein zulässig. Insofern sind dort auch Kfz-Reparatur-Werkstätten grundsätzlich zulässig, sofern sie im Einzelfall das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die Bezeichnung "Kfz-Handelsbetrieb" in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.2.1 (dort zweiter Spiegelstrich) bezieht sich hingegen alleine auf die zulässigen Ausnahmen von dem (ansonsten dort geltenden) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Eine Erweiterung der Festsetzung um die Begriffe "Kfz-Betrieb" oder "Autohaus" würde also in diesem Zusammenhang keinen Sinn ergeben.
Im übrigen wird die Begründung an den angeführten Textstellen redaktionell angepasst.

8. Rheinbahn AG Schreiben vom 09.03.2006

Den Anregungen des Trägers wird nicht gefolgt.
Eine Trassenführung der künftigen Stadtbahnlinie U 81 wird im Bebauungsplan lediglich im Rahmen der bemessenen Gesamtbreite der geplanten Haupttangente/Böhler-Straße berücksichtigt, nicht jedoch als zwingend festgesetzt. In Form eines Freihaltebereiches innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die Lage, den Verlauf und die Breite einer möglichen - allerdings von der Stadt Meerbusch gewünschten - Variante der Stadtbahntrasse wird durch den Bebauungsplan zumindest nicht verhindert, dass diese Variante zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte. Damit erfolgt demnach noch keine endgültige Entscheidung über den tatsächlichen Trassenverlauf. Vielmehr muss diese zu gegebener Zeit außerhalb des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens in dem dafür gesetzlich vorgesehenen Verfahren getroffen werden.
Mit den geplanten Festsetzungen wird demzufolge im Bereich der auszubauenden Böhler-Straße auch keineswegs die mögliche Realisierung der seitens der Rheinbahn AG gewünschten Variante der Trassenführung erschwert: Denn in dem Bebauungsplan wird der gesamte geplante Einmündungsbereich der Hansaallee in die Haupttangente als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass dort der erforderliche Raum für die Stadtbahnanlagen gegeben wäre.
Jedoch wird eine Planung, in welcher "ausschließlich" die durch die Rheinbahn AG favorisierte Trassenvariante möglich wäre, durch die Stadt Meerbusch nicht angestrebt:

Zum Einen deshalb, weil die Entscheidung über die Trassenvariante nicht unnötigerweise im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen werden soll, der vorrangig die Schaffung von Baurecht für den Gewerbe- und Wohnpark sowie für die Haupttangente/Böhler-Straße zum Ziel hat.
Zum anderen, weil aus Sicht der Stadt Meerbusch der Trassenverlauf mit einer nordwestlichen Umfahrung des Böhler-Werksgeländes von Vorteil wäre, unter anderem aus den nachfolgend zusammenfassend dargelegten Gründen:

- Mit der Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich Grünstraße ist eine direkte, umsteigefreie Anbindung von weiten Teilen Büderichs sowie des geplanten Entwicklungsgebietes Grünstraße an die neue Stadtbahnlinie gewährleistet; bei einer adäquaten Fußweganbindung können so in einem 500-Meter-Radius erhebliche Fahrgastpotenziale erschlossen werden. Diese Vorteile könnte auch eine etwaige zusätzliche Haltestelle an der bestehenden Linie U 76, wie sie durch die Rheinbahn AG vorgeschlagen wird, nicht bieten.

- Nach den derzeitigen Planungen des Trägers soll die U 81 tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehren; außerdem soll die U 74 ebenfalls im 20-Minuten-Takt von Neuss über die neue Trasse bis Lörick und dann weiter über die bisherige Trasse nach Düsseldorf Hbf. verkehren. Auf diese Weise würde die zusätzliche neue Haltestelle an der Haupttangente von insgesamt 12 Fahrzeugen pro Stunde (beide Fahrtrichtungen gerechnet) angefahren werden; im Falle der Realisierung der städtebaulichen Planungen auf dem Böhler-Gelände und an der Grünstraße kann insofern mit etwa 1.600 Ein- und Ausstiegen pro Tag an der neuen Haltestelle gerechnet werden.

- Darüber hinaus bestehen bei dieser Variante erheblich fahrgastfreundlichere Umsteigemöglichkeiten von den bestehenden Linien Düsseldorf-Meerbusch-Krefeld (U70/U76) zur U 81 und umgekehrt, da beide Linien dann auf einer Strecke von ca. 500 m parallel (im Richtungsbetrieb) geführt werden. Auf diese Weise wird eine andernfalls erforderliche Kreuzungshaltestelle mit längeren Umsteigewegen vermieden und es wäre ein Umsteigen am gleichen Bahnsteig möglich.

  - Bei einer Führung der Trasse durch die Böhler-Straße hingegen entfielen die v.g. Vorteile; außerdem stünde dort nur ein begrenztes Flächenangebot zur Verfügung; die Integration der Trasse in den Straßenraum wäre aus städtebaulicher und ggf. verkehrlicher Sicht problematisch. Ggf. wären in diesem Falle zudem an der Ostseite des Böhler-Werksgeländes, westlich der Böhler-Straße, Einschränkungen von Nutzungsmöglichkeiten erforderlich.
  - Schließlich ist festzuhalten, dass sich bei der im offengelegten Entwurf der 73. Flächennutzungsplan-Änderung dargestellten Variante auch für die Betriebsabläufe der Stadtbahn Vorteile ergeben würden, da auf diese Weise bei Betriebsfahrten für Fahrzeuge aus Richtung Krefeld ein Abzweig in Richtung Betriebshof Handweiser möglich wäre, der hierdurch insgesamt besser an das Gleisnetz angebunden wäre.
    Die vorgenannten Gründe überwiegen die seitens des Trägers vorgebrachten Argumente gegen die im Bebauungsplan dargestellte Trassenvariante. Die nach Schätzung des Trägers sich ergebende Fahrzeitverlängerung von nur 3 Minuten wird als hinnehmbar angesehen vor dem Hintergrund der besseren Anbindung des Stadtteils Büderich und der zusätzlichen Fahrgastpotenziale für die U 81.

9. Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 15.03.2006

Den Anregungen des Trägers wird überwiegend gefolgt.
Nachfolgend wird auf die einzelnen Punkte der Stellungnahme jeweils gesondert eingegangen:

Landschaftspflege:
Die durch den Kreis favorisierte "Variante b" einer vollständigen externen Kompensation im Umfang von insgesamt ca. 8 ha ist auch bei dem vorliegenden Verfahren – u. a. im Zuge der Festlegung des Ausgleichsumfangs in dem städtebaulichen Vertrag – verfolgt worden.
In dem Vertrag verpflichten sich die Böhler AG sowie die Böhler Grundstücks GmbH & Co. KG zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Meerbusch für einen Zeitpunkt vor dem Entstehen der Eingriffe in den jeweiligen Bauabschnitten. Die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsflächen wird durch die Stadt Meerbusch sichergestellt. Rechtzeitig vor Baubeginn (also vor dem Entstehen des Eingriffs) werden die für den jeweiligen Bauabschnitt separat ermittelten Ausgleichsflächen zugeordnet und die Maßnahmen auf diesen Flächen hergestellt. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird dem Kreis zeitnah angezeigt werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 257 der Flur 3 der Gemarkung Ossum-Bösinghoven sowie auf den Flurstücken 1180 und 1237 der Flur 21 der Gemarkung Strümp realisiert. Die zusammen 8,6 ha großen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Ein kleinerer Teilbereich von rund 0,6 ha des Flurstücks 1237 ist bestockt, so dass er nicht für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die als Acker landwirtschaftlich genutzte Gesamtfläche von 8 ha erfüllt die Kompensationsforderung. Die Fläche ist für eine Aufforstung prädestiniert, da sie nach ihrer Herstellung einen Biotopverbund mit einem kleinen Waldbestand auf dem Flurstück 255 der Flur 3 der Gemarkung Ossum-Bösinghoven und der daran angrenzenden, o. g. 0,6 ha großen Teilfläche einerseits und dem Waldpark von Haus Pesch andererseits bildet.
Sollten sich im Verlauf der Realisierung der verschiedenen Bauabschnitte im Ausgleichsflächen-Pool der Stadt noch geeignetere Flächen finden, würden die Maßnahmen – nach Zustimmung durch die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss – dort realisiert.

Wasserwirtschaft:
Für die geplante Verlegung des Laacher Abzugsgrabens wird ein gesondertes, den Vorgaben nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechendes Verfahren außerhalb des Verfahrens zur Schaffung verbindlichen Baurechts für den Graben durchgeführt. Die vom Träger gewünschten genaueren Bestimmungen werden Gegenstände dieses wasserrechtlichen Verfahrens sein. Die Leistungsfähigkeit des Abzugsgrabens wird durch die Umgestaltung nicht beeinträchtigt, da die Sohlfläche in ihren Abmessungen erhalten bleibt.

Bodenschutz:
Die Mitteilung des Kreises über den Abschluss der Bodensanierungs-Maßnahmen wird begrüßt. Mit der Beseitigung der Bodenverunreinigungen auf dem Böhler-Erweiterungsgelände sind innerhalb der zukünftigen Baugebiete die Bodenverunreinigungen nahezu vollständig entfernt. Die entsprechenden Kennzeichnungen in der Planzeichnung können daher entfallen. Sie werden entfernt, sobald die Bescheinigung der Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss über die ordnungsgemäße Entsorgung vorliegt.

10. Stadt Düsseldorf Schreiben vom 09.03.2006 / 31.03.2006

Die Ergänzungswünsche hinsichtlich der Begründung zum Bebauungsplan werden berücksichtigt. Den Anregungen zu der Planung wird nicht gefolgt.
Nachfolgend wird auf die einzelnen Punkte der Stellungnahme jeweils gesondert eingegangen:

Grundwasser
Der Hinweis auf die vorhandene Grundwasserverunreinigung auf Düsseldorfer Stadtgebiet wird entsprechend in den Umweltbericht ergänzend aufgenommen; dabei können allerdings nur die vorhandenen Gegebenheiten beschrieben und bewertet werden, ohne dass verbindliche Auflagen für Baumaßnahmen im Plangebiet gemacht werden könnten. Denn dies wird Gegenstand von nachfolgenden, wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren sein. Dort sind ggf. verbindliche Regelungen betreffend Bauwasserhaltungen bzw. Grundwasserentnahmen zu treffen.

Lärmschutz
Die Bedenken bzw. Kritikpunkte werden zurückgewiesen.
Die etwaigen Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Wohnnutzungen auf Düsseldorfer Stadtgebiet sind bei der Planung - insbesondere im Zuge der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung - eingehend untersucht und planerisch bewertet worden.

- Zunächst wird für das Gewerbegebiet 3 - wie für sämtliche Gewerbegebiete im Plangebiet - mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (Geräuschkontingentierung) sichergestellt, dass von den gewerblichen Nutzungen dort keine unzulässigen Störungen für die Immissionsorte in der Umgebung auftreten. Im Einzelnen werden die zusätzlichen Gewerbegeräusche, welche durch die Planung zulässig werden, für das Wohngebiet auf Düsseldorfer Stadtgebiet lediglich Werte von bis zu 48 dB(A) tags bzw. 37,5 dB(A) nachts (an den maßgebenden Nordwestfassaden) erreicht, wie einer durchgeführten ergänzenden gutachterlichen Untersuchung noch einmal separat ermittelt worden ist. Auf den lärmabgewandten Fassaden ergeben sich bis um bis zu 6 dB niederigere Beurteilungspegel. Es verbleiben somit auch noch genügend "Reserven" für etwaige sonstige Gewerbegeräusche, z.B. vom Düsseldorfer Stadtgebiet.
- Des weiteren wird die Geräuschkontingentierung keineswegs nur zeichnerisch, sondern auch textlich festgesetzt und somit auch die Anwendung der Festsetzung eindeutig definiert (siehe hierzu die textliche Festsetzung Ziffer 1.4).

Auch die Verkehrslärmsituation wurde bezogen auf das in Rede stehende Düsseldorfer Wohngebiet zwischen Krefelder Straße und Bayerstraße gutachterlich untersucht, sowohl betreffend die Ist-Situation als auch hinsichtlich des Planungszustandes. Durch die starke zu erwartende Zunahme der Kfz-Zahlen auf der auszubauenden Böhler-Straße würde das Wohngebiet durch höhere Geräuschimmissionen belastet, wenn keine Schallschutzvorkehrungen direkt an der Böhler-Straße getroffen würden. (Auch in diesem Falle bliebe jedoch der Verkehrslärm von der Bundesautobahn 52 die maßgebende Geräuschquelle in dem Bereich.)

- Vor diesem Hintergrund wurde die Planung dergestalt vorgenommen, dass eine durchgehende, lärmabschirmende Riegelbebauung im Gewerbegebiet 3 mit einer Höhe von mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt wird; dies wird (als Alternative) ergänzt durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von vier Metern, welche im Bereich des GE 3 durchgehend (mit Ausnahme des Einmündungsbereiches der Planstraße 11) und direkt entlang der auszubauenden Böhler-Straße zu errichten ist. Von dieser Lärmschutzwand kann allerdings (nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziffer 7.5) für den Fall abgesehen werden, dass die Fertigstellung der in dem Gewerbegebiet 3 zulässigen Baukörper gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (d.h., mindestens zweigeschossig) für einen Zeitpunkt vor der Fertigstellung der Haupttangente gesichert ist. Eine solche Vorgehensweise ist aus Schallschutzsicht nach der Einschätzung des Gutachters gegeben.

- Im übrigen sind auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 4978/17 "Verlängerte Böhlerstraße" der Stadt Düsseldorf die durch die auszubauende Böhler-Straße entstehenden Geräuschimmissionen gutachterlich untersucht worden (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Straßenneubau/Umbau Böhlerstraße, Bericht VB 5887-1 vom 21.09.2004, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf); dabei sind auch Streckenabschnitte, die auf Meerbuscher Stadtgebiet liegen werden, mitberücksichtigt worden. Im Ergebnis wurde dort keine Notwendigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Streckenabschnitte auf Meerbuscher Stadtgebiet festgestellt. Ferner wurde für die Wohnbebauung auf Düsseldorfer Stadtgebiet kein Entstehen von Ansprüchen auf passive Schallschutzmaßnahmen ermittelt.

- Die Lage der beiden Abschnitte der festgesetzten Lärmschutzwand wird in der Planzeichnung in einer Breite von einem Meter entlang der Straßenbegrenzungslinie eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Verkehr

- Der Hinweis bezüglich der Düsseldorfer Planung für die verlängerte Böhlerstraße wird zur Kenntnis genommen; es ergeben sich hieraus keine Widersprüche zu der Planung der Stadt Meerbusch für den Aus- bzw. Neubau der Böhler-Straße. Nach der Verkehrskonzeption für diesen Bereich ist nämlich vorgesehen, dass die westlichen Fahrstreifen der Böhlerstraße auf die Hauptfahrbahn verschwenkt werden, so dass auf Düsseldorfer Stadtgebiet die verlängerte Böhlerstraße nur noch zweistreifig geführt wird. Die Stadtbahntrasse verläuft dann nördlich parallel zur verlängerten Böhlerstraße. Der Platz ist dafür ausreichend.

- Den Anregungen aus der Stellungnahme der Stadt Düsseldorf vom 24.10.2003 [welche offenbar gemeint ist] wird, sofern sie überhaupt noch auf den aktuellen Planungsstand bezogen werden können, nicht gefolgt:

Die geforderten Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf das Düsseldorfer Straßennetz wurden durch gutachterliche Untersuchungen zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens bereits ermittelt. Darin wird im einzelnen nachgewiesen, dass die möglicherweise auftretenden Mehrverkehre auf den Straßenzügen Hansaallee/Luegallee sowie Niederlöricker Straße/Oberlöricker Straße, soweit diese auf die städtebaulichen Planungen der vorliegenden Bauleitpläne zurückzuführen sein sollten, deutlich unter den von der Stadt Düsseldorf angenommenen Werten liegen. Bei den Untersuchungen wurden für das Jahr 2012 im Falle des Ausbaus der Böhler-Straße (inkl. einer Verlängerung der Neusser Straße) ohne Ortsumgehung Büderich unter Berücksichtigung einer Neunutzung des Böhler-Geländes folgende Prognosewerte ermittelt:
Hansaallee östl. der Einmündung Böhler-Straße: 9.500 Kfz/Werktag
Oberlöricker Straße/Unterlöricker Straße: 13.300-14.400 Kfz/Werktag
Weiterhin wird festgestellt, dass die Stadtbahntrasse im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern lediglich eine entsprechende Fläche hinsichtlich ihrer Lage und ihrer Breite innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt wird. Damit ergeht noch keine endgültige Ent-

scheidung über den tatsächlichen Trassenverlauf, sondern diese muss außerhalb des Verfahrens zur Schaffung verbindlichen Baurechts im Rahmen eines separaten Planfeststellungsverfahrens getroffen und rechtlich fixiert werden.
Bei der Planung für die Anbindung der Hansaallee/Böhler-Straße an die Haupttangente (am Böhler-Werksgelände) wurden bereits beide Varianten der Stadtbahntrasse berücksichtigt: So werden im Einmündungsbereich diejenigen Flächen der heutigen Böhler-Straße, die bei einer Realisierung der seitens der Stadt Meerbusch bevorzugten Variante eigentlich nicht mehr benötigt würden, dennoch weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um rein vorsorglich eine Realisierung der anderen Trassenvariante nicht mit der Bauleitplanung zu verhindern - auch wenn sie von der Stadt Meerbusch nicht als vorteilhaft angesehen wird.

11. Stadt Neuss Schreiben vom 21. Feb. 2006

Die "kritischen Anmerkungen" zu etwaigen verkehrlichen Auswirkungen werden als "Anregung" gemäß § 3 (2) BauGB betrachtet.
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Begründung:
formal
Es wird festgestellt, dass die zitierte Stellungnahme der Stadt Neuss vom 02.11.2004 nicht im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens, sondern in einem Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB (Verlängerung der Böhlerstraße auf Meerbuscher Stadtgebiet) erging. Dazu ist zu bemerken, dass die Stadt Neuss zur Offenlage des entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der Stadt Düsseldorf – nach dortigen Aussagen – keine Anregungen vorgebracht hat.
Zur Klarstellung auch im Rahmen der Meerbuscher Bauleitplanung wird im folgenden dennoch auf den Inhalt der Anregung eingegangen.

inhaltlich
- Verkehrsentwicklungsplan -VEP-

Der VEP der Stadt Meerbusch enthält – u. a. – für den Stadtteil Büderich eine Reihe von Netzvarianten, die als verschiedene Planfälle dargestellt sind. Im so genannten Analyse-Null-Fall, basierend auf Verkehrszählungen von 1995/96, wurde eine Belastung des maßgeblichen Straßenabschnitts, d. h. auf der B 9 südlich der A 52 (= Kevelaerer Straße auf Düsseldorfer Stadtgebiet), von DTV=19000 ermittelt.
In allen Planfällen ist die Verlängerung der Böhlerstraße, d. h. der Netzschluss zwischen der L 392 und der B 9 / A 52 Gegenstand der Betrachtung.
Bei dem einzig relevanten Prognose-Null-Fall (P0; A 44 Lückenschluss, 6-streifiger Ausbau A 57, verlängerte Böhlerstraße) für das Jahr 2010 ergibt sich – bei einem DTV von 6000 für die verlängerte Böhlerstraße – für die Kevelaerer Straße ein DTV von 21000.
Die Annahmen des VEP sind somit weder bezüglich ihrer Netzvarianten noch ihrer Größenordnungen für die vorliegende Straßenplanung relevant. Ihre Beschreibungen finden sich deshalb auch nicht im Erläuterungsbericht zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes oder in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 271.

Verkehrsverteilung
Auf Grund neuerer Erkenntnisse von Seiten der Stadt Düsseldorf, die die Planung der Verlängerung der Böhlerstraße federführend – weil überwiegend auf ihrem Stadtgebiet – betreibt, wurde von dem von der Stadt Düsseldorf beauftragten Ingenieurbüro Vössing ein DTV von 13300 für diese Straße angesetzt. Gemäß der weiteren Berechnungen dieses Büros erfährt die „Kevelaerer Straße“ (tatsächlich gemeint: Der Abschnitt der Neusser Straße auf Meerbuscher Stadtgebiet zwischen dem Anschluss der verlängerten Böhlerstraße und der A 52) hiervon einen Anteil von 5050 Kfz/16 h entsprechend einem DTV-Wert von rund 5500.
Es liegt auf der Hand, dass der größte Teil dieser Verkehrsmenge, der im übrigen hauptsächlich auf Düsseldorfer Stadtgebiet seine Ziele und Quellen hat, den Anschluss an die Autobahn A 52 sucht. Aufgrund der Ziele und Quellen überwiegend auf Düsseldorfer Stadtgebiet ist mit der Realisierung der Verlängerung der Böhlerstraße somit eher eine Entlastung des Knotenpunktes „Handweiser“ in Düsseldorf-Heerdt von den Verkehren zu erwarten, welche derzeit über die Autobahn geführt werden.

Darüber hinaus bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die Stadt Düsseldorf - als Planungsträger der verlängerten Böhlerstraße und als Straßenbaulastträger der Kevelaerer Straße sowie des

Knotens „Handweiser“ - in der geplanten Verlängerung der Böhlerstraße keine verkehrstechnischen Probleme sieht.

Eine Mehrbelastung des Straßenzuges Neusser Straße / Laacher Weg / Römerstraße Bataver Straße wird wegen der Routenwiderstände, insbesondere im Bereich des Laacher Weges und aufgrund der längeren Strecke, nicht erkannt.

Insgesamt betrachtet werden somit erhebliche Auswirkungen auf das Neusser Straßennetz nicht gesehen.

12. Einwender 1 Schreiben vom 10.03.2006

Der Anregung wird teilweise gefolgt.
In dem Bebauungsplan wird zunächst die Trasse der Haupttangente festgesetzt (östlich des Firmengrundstücks der [Einwender 1]) sowie eine (durchgehende) Lärmschutzwand am westlichen Rand der Trasse. Unmittelbar nordöstlich des Firmengrundstücks wird jedoch an der Haupttangente bereits ein Bereich für eine abzweigende Stichstraße in Richtung Westen vorgehalten, welche langfristig der Erschließung von weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich Wannheimer Hof (außerhalb des Plangebietes) dienen soll.
Im Zuge dieser Planung ist auch eine Querverbindung zwischen der neuen, o.a. Erschließungsstraße und der Grünstraße vorgesehen; hierzu wird auf das Verkehrsgutachten zu dem Bebauungsplan Nr. 271 verwiesen. Somit wird voraussichtlich für die Firma [Einwender 1] eine relativ nahe Anbindung an die neue Haupttangente bestehen, mit welcher die Grünstraße nur für eine relativ kurze Strecke (ca. 150 m) in Anspruch genommen werden muss.
Alternativ dazu kann ggf. auch direkt von der rückwärtigen Grundstücksgrenze aus eine Zufahrtsmöglichkeit zur o.a. Stichstraße (im Einmündungsbereich zur Haupttangente) hergestellt werden, sofern dies aus verkehrsplanerischer Sicht möglich ist.
Allerdings ist eine zusätzliche, separate "Firmen-Zufahrt", welche direkt in die Haupttangente mündet, nicht zu befürworten, da in diesem Falle zum einen der Verkehrsfluss auf der Haupttangente (welche als Hauptverkehrsstraße hergestellt werden soll) in starkem Ausmaß gestört würde, und zum anderen die Lärmschutzwand - welche an dieser Stelle schallschutztechnisch erforderlich ist - unterbrochen werden müsste.

13. Einwender 2 Schreiben vom 06.04.2006

Die Begründung zu dem Bebauungsplan wird an der angeführten Textpassage redaktionell angepasst.
Im übrigen wird den Anregungen zu der Planung nicht gefolgt:
Eine Erweiterung der verwendeten Begriffe in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.2.1 bezüglich des Ausnahmetatbestandes für Kfz-Handelsbetriebe ist nicht erforderlich, um dem Ansinnen, Kfz-Betriebe allgemein (über die Funktion des Handelns hinaus) für das Grundstück des vorhandenen Autohauses zuzulassen, gerecht zu werden. Denn in dem Gewerbegebiet 2 a sind Gewerbebetriebe, solange sie nicht als "wesentlich störend" einzustufen sind, ohnehin allgemein zulässig. Somit sind dort auch Kfz-Reparatur-Werkstätten allgemein zulässig, sofern sie im Einzelfall das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die angeregte zusätzliche Abbiegemöglichkeit von der auszubauenden Böhler-Straße aus zur Planstraße 10 ist zunächst nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, in welchem nur die Straßenverkehrsflächen insgesamt festgesetzt werden, nicht jedoch Regelungen über die Straßenraumaufteilung getroffen werden können. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass eine andere Lösung für die Verkehrsführung favorisiert wird: So ist der Hauptstraßenzug der Böhler-Straße/Haupttangente als vierstreifige Hauptverkehrsstraße geplant, mit de Stadtbahntrasse in Mittellage. Um den Verkehrsfluss nicht zu behindern, sollen daher Querungsmöglichkeiten für Linksabbieger auf wenige Stellen beschränkt werden. Die Möglichkeit, (erst) am Knoten Willstätter Straße /Böhler-Straße einen "U-Turn" zu machen, wird als ausreichend und zumutbar angesehen.
Es ist vorliegend jedoch auch zu beachten, dass die Einfahrt zum Grundstück des Autohauses von der Düsseldorfer Straße aus durchaus auch aus Richtung Büderich kommend - also im Linksabbiegeverkehr - möglich sein wird. Eine entsprechende Linksabbiegespur ist im Verkehrskonzept enthalten. Die geäußerten gegenteiligen Befürchtungen sind also nicht begründet.
Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 3 Stimmenthaltungen

4.2 Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

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

Der Rat der Stadt stimmt den in den Sitzungen am 29. September 2005 und 26. Januar 2006 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen des städtebaulichen Vertrags zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße mit den Ergänzungen des § 19 (2)

„.....*Insbesondere ist umfasst, dass*

- *die fachgerechte archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Befunde und Funde – ausgehend von den bereits definierten Untersuchungsflächen – vor Baubeginn gewährleistet wird,*
- *mit den vorgenannten Untersuchungen eine archäologische Fachfirma beauftragt wird, die diese Untersuchungen nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW durchführt und*
- *dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege das Recht eingeräumt wird, die Einhaltung dieser Bedingungen zu überprüfen und die Grundstücke zu betreten.....*“

zu.

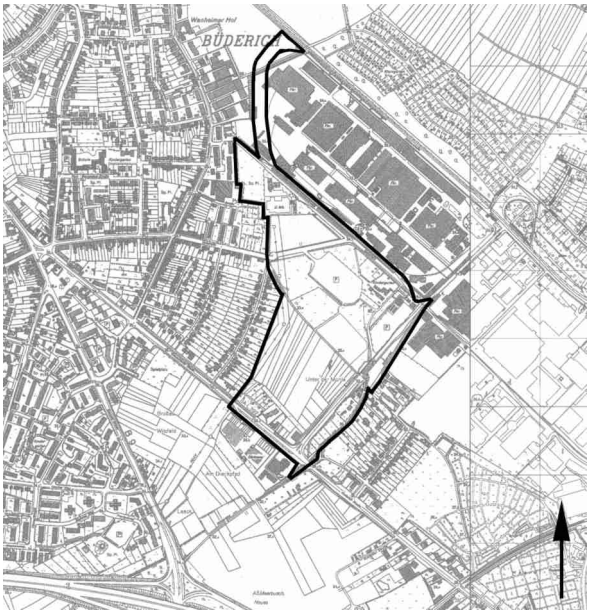
Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

4.3 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. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße einschließlich seiner Änderungen auf Grund von vorgebrachten Anregungen und seiner Änderungen auf Grund der Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vom 02.05.2006 und 11.05.2006 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 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (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 3.5.2005 (GV.NRW. S. 498).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa begrenzt

- im Nordwesten von der nordwestlichen und nördlichen Begrenzung der geplanten Stadtbahntrasse
- im Nordosten von der südöstlichen Begrenzung der Stadtbahntrasse sowie der Südwestgrenze des Böhler-Werksgeländes
- im Südwesten von der Umgrenzung eines Teils einer geplanten Verkehrsfläche zur Verlängerung der Böhler-Straße nach Südwesten sowie der Südwestgrenze der Düsseldorfer Straße
- im Westen von den östlichen Grenzen der Baugrundstücke an den Ostseiten der Straßen "Hoxdelle", "Hoxhof" und Grünstraße (bzw. den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 120 sowie 118 aus der Flur 29 und der Flurstücke 36, 127 sowie 128 aus der Flur 28) sowie der westlichen Begrenzung der geplanten Stadtbahntrasse in ihrem nördlichen Abschnitt
- im Südosten von der Stadtgrenze zwischen der Stadt Meerbusch und der Stadt Düsseldorf und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Begründung - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen.
Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 9. Mai 2006 vor.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat zu TOP 4.2 und 4.3: Ratsherr Schoenauer

5.0 Haus Meer
5.1 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer
5.1.1 Zustimmung zum Gestaltungsplan
5.1.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
5.2 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer
5.2.1 Zustimmung zum Vorentwurf
5.2.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Tagesordnungspunkt wurde einvernehmlich zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

6.0 Bebauungsplan Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße
6.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
6.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschluss:

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Rottstraße 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 7. März 2006 bis einschließlich
7. April 2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Seitens der Bürgerschaft sind keine Anregungen eingegangen.

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

1. Handwerkskammer Düsseldorf Anlage 1 Schreiben vom 5. April 2006

Der Bebauungsplan setzt für den genannten, mit Index 2 gekennzeichneten Bereich ein eingeschränktes Mischgebiet (MI) fest, dessen Nutzungen für das Plangebiet verträglich sind und den Bestandsschutz des ansässigen Gewerbes (Elektrobetrieb) sichern. Durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Eigenart der rückwärtigen Bebauung, die dem Nutzungszweck der Erdgeschossnutzung der Hauptgebäude zuzuordnen ist, auch zukünftig gesichert. Diese, sowie die Festsetzung der verwendeten GRZ von 0,4 (bei einer bebaubaren Obergrenze von 0,6) orientieren sich am vorhandenen Gebietscharakter, der aus Grundstückszuschnitten mit überwiegend großzügigen Gärten gebildet wird. Das Plangebiet steht somit im Gegensatz zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Uerdinger Straße, die als Mischgebiet festgesetzt ist und durch den rückwärtigen eingeschossigen Gebäuderiegel sowie einer GRZ von 0,6 auf eine verdichtete Innenbereichsausnutzung zielt, die sich im östlichen Bereich fortsetzt. Darüber hinaus bietet das Baufenster der Hauptgebäude entlang der Uerdinger Straße, das mit einer Bautiefe von 14,0 m festsetzt ist, ausreichend Raum für zukünftige Mischgebietsnutzungen.

Auch wenn in dem mit Index A festgesetzten Mischgebiet davon ausgegangen werden kann, dass dort - zulässigerweise - Wohngebäude entstehen, sollen diese räumlicherweise dem Mischgebiet an der Uerdinger Straße - idealerweise den dortigen Nutzern - zugeordnet sein. Im übrigen stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch auch für das rückwärtige Gebiet ein Mischgebiet (MI) dar.
Insofern wird den Anregungen nicht gefolgt.

2. Rhein-Kreis-Neuss Anlage 2 Schreiben vom 6. April 2006

Landschaftspflege
Das Kompensationsdefizit von 16.971 ÖWE, das durch die Baumaßnahmen auf den stadteigenen Flächen errechnet wurde, fließt anteilig in die Ökokontofläche Nr. 109 ein und wird durch die Anlage einer Obstwiese abgegolten. Es handelt sich um das Flurstück 47 der Flur 7 der Gemarkung Ilverich.
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 5.145 ÖWE, das durch die Baumaßnahmen auf den privaten Flächen errechnet wurde, fließt ebenfalls in die o. g. Ökokontofläche ein.

Wasserwirtschaft
Die dargestellten Schutzgebietsgrenzen wurden aus dem Übersichtsplan der Wasserschutzzonen der Stadt Meerbusch mit Stand Oktober 1998 entnommen. Für die bisherigen Bauleitplanverfahren wurde dieser Plan als Grundlage für die Zuordnung der Plangebiete in die entsprechenden Wasserschutzzonen herangezogen. Die Schutzgebietskarte des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft mit den Abgrenzungen der Wasserschutzzonen für die Gemarkung Lank-Latum, M 1: 5.000 lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechtsplanes nicht vor. Die dort festgesetzten Schutzgebietsgrenzen werden im Bebauungsplan entsprechend korrigiert nachrichtlich übernommen.

Den Anregungen zur Entwässerung wird gefolgt. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird in den mit Index A gekennzeichneten Baugebieten lediglich über eine Mulden-Rigolen-Versickerung auf den Grundstücken beseitigt. Die textliche Festsetzung A.3 wird entsprechend geändert. Eine erneute Offenlage ist damit nicht verbunden.

Da das Plangebiet innerhalb zweier Wasserschutzzonen liegt, die unterschiedliche Ansprüche an die Versickerungsfähigkeit von Garagenzufahrten bei Einfamilienhäuser aufweisen, wird aus Gründen der Vereinheitlichung im Plangebiet auf den Passus A.1.8 der textlichen Festsetzungen verzichtet.

Dem Hinweis zur Begründung/Ziffer 5.2 wird gefolgt. Die angegebenen Grundstücke, die nicht an den städtischen Kanal angeschlossen sind, sondern über wasserrechtliche Erlaubnisbescheide zur Versickerung verfügen, werden aufgeführt.

3. Staatliches Umweltamt Krefeld Anlage 3 Schreiben vom 7. April 2006

Die dargestellten Schutzgebietsgrenzen wurden aus dem Übersichtsplan der Wasserschutzzonen der Stadt Meerbusch mit Stand Oktober 1998 entnommen. Für die bisherigen Bauleitplanverfahren wurde dieser Plan als Grundlage für die Zuordnung der Plangebiete in die entsprechenden Wasserschutzzonen herangezogen. Die Schutzgebietskarte des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft mit den Abgrenzungen der Wasserschutzzonen für die Gemarkung Lank-Latum, M 1: 5.000 lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechtsplanes nicht vor. Die dort festgesetzten Schutzgebietsgrenzen werden im Bebauungsplan entsprechend korrigiert nachrichtlich übernommen.

Nachdem sich die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Kreis-Neuss zunächst für eine Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Versickerung ausgesprochen hatte, nun aber auch einer Mulden-Rigolen-Versickerung zustimmt, wird der Anregung gefolgt. Die textliche Festsetzung A.3 wird auf eine Mulden-Rigolen-Versickerung reduziert. Eine erneute Offenlage ist damit nicht verbunden.
Das auf den Verkehrsflächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Kanal geleitet. Diesbezüglich wird die Begründung/Ziffer 5.2 zur Klarstellung ergänzt.

Der Anmerkung zur Begründung/Ziffer 5.2 wird gefolgt. Die angegebenen Grundstücke, die nicht an den städtischen Kanal angeschlossen sind, sondern über wasserrechtliche Erlaubnisbescheide zur Versickerung verfügen, werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

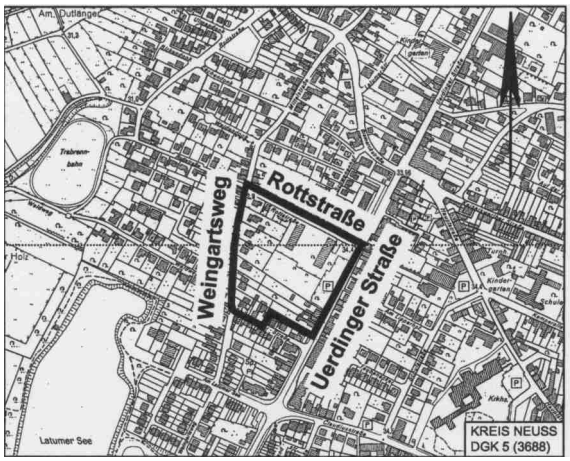
6.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Rottstraße, als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BGBI. IS. 718) in Verbindung mit § 244 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBI. IS. 2414) sowie aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 3. Mai 2005 (GV.NRW.S.498).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im
- Norden von der nördlichen Straßebegrenzungslinie der Rottstraße
- Osten von der Uerdinger Straße
- Süden durch den westlichen Abschnitt der Ossumer Straße und die nördlichen Grenzen der Hausgrundstücke Ossumer Straße Nr. 13, 11, 9 und Uerdinger Straße Nr. 30
- Westen vom Weingartsweg

  und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung einschließlich ihrer Änderungen und Ergänzungen auf Grund von vorgebrachten Anregungen

- 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 9. Mai 2006 vor.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat zu TOP 6.2: Ratsherr Schoenauer

7.0 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, Meerbusch-Osterath, Raiffeisenplatz, im Bereich der Virchowstraße
7.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
7.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschluss:

7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB

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

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, Meerbusch-Osterath, Raiffeisenplatz, im Bereich der Virchowstraße hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 13 (2) Baugesetzbuch in der zur Zeit geltenden Fassung vom 8. Februar 2006 bis einschließlich 10. März 2006 öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

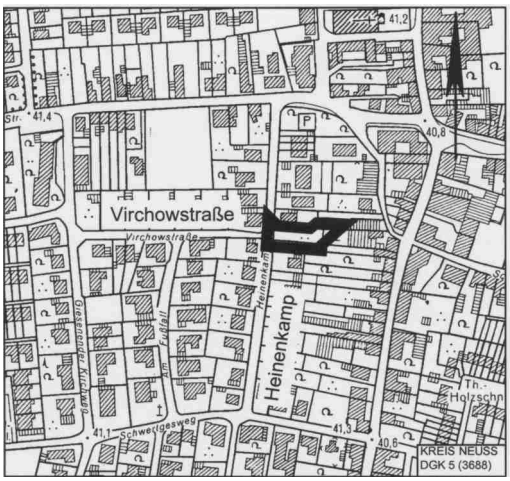
Abstimmungsergebnis : einstimmig

7.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, Meerbusch-Osterath, Raiffeisenplatz, im Bereich der Virchowstraße als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV.NRW. S. 498).

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



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

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu TOP 7.2: Ratsherr Schoenauer

8.0 Bebauungsplan Nr. 277, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Gewerbegebiet Bundenrott
8.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
8.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschluss:

8.1 Beschluss über Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 277, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Gewerbegebiet Bundenrott hat gemäß § 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 29. März 2006 bis einschließlich 12. April 2006 zu jedermanns Einsicht erneut 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:

Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 11.04.2006

Der Anregung wird nach wie vor nicht gefolgt.
Begründung:
Der APWL hat bereits in seiner Sitzung am 7. März 2006 über eine gleichlautende Anregung beraten und entschieden, der Anregung nicht zu folgen. Weiterhin hat der APWL bestimmt, dass Anregungen im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 (3) BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Unbeschadet dieser Sach- und Rechtslage verbleibt es bei der Beschlusslage vom 7. März 2006:
Der unter Punkt 5 im Bebauungsplanentwurf aufgenommene Hinweis zur Versickerung von Dach- und Oberflächenwässern basiert auf einer Anregung des Staatlichen Umweltamtes Krefeld mit Schreiben vom 30.03.2005, wonach das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser (d. h. das von Dachflächen) zunächst grundsätzlich zulässig ist. Es entbindet

einen potentiellen Antragsteller jedoch nicht von der Nachweispflicht einer praktischen Durchführbarkeit auf Grund der vorgefundenen Grundwasserflurabständen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gegenüber der Unteren Wasserbehörde.

Abstimungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

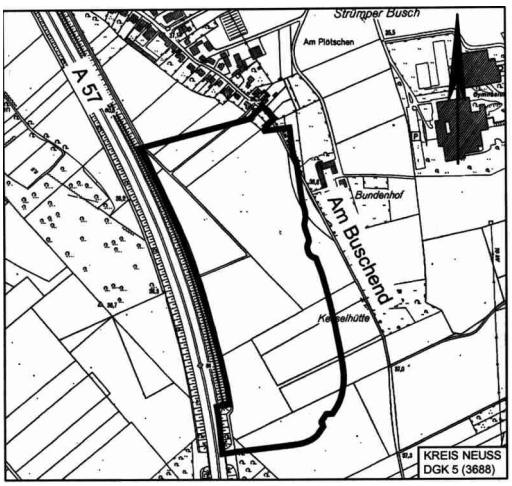
8.2 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 277, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Gewerbegebiet Bundenrott als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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 in etwa begrenzt im

- Norden durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Begrenzungslinie zwischen dem südlichen Ortsrand der Siedlung „Am Buschend“ und der A 57,
- Westen durch die östliche Begrenzungslinie (Böschungsfuß) der A 57,
- Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der geplanten Kreisstraße (K 9 n) in Höhe des Brückenbauwerkes der A 57,
- Osten durch die westliche Begrenzungslinie der geplanten Kreisstraße (K 9 n) bis zum südlichen Ortsrand der Siedlung „Am Buschend“

und ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat zu TOP 8.2: Ratsherr Lienenkämper

9.0 Bebauungsplan Nr. 280, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Kreisstraße K 9 n, Teilabschnitt östlich der A 57; Änderung des Aufstellungsbeschlusses

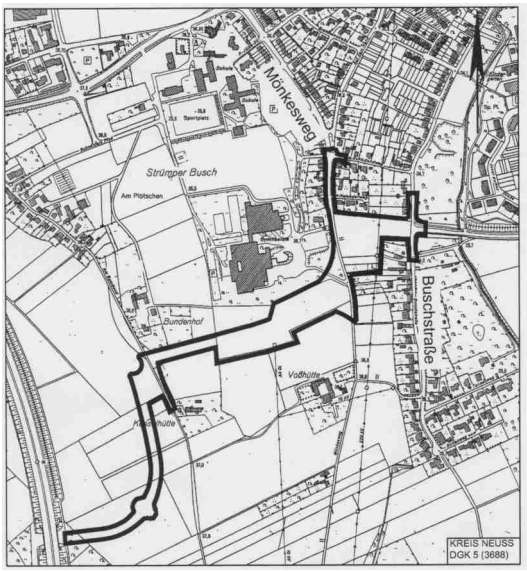
Beschluss:

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

Der Rat der Stadt ändert seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch/Kreisstraße 9 n vom 24.07.2003 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Den räumlichen Geltungsbereich bildet nunmehr die geplante Straßentrasse der K 9 n zwischen der A 57 und dem Kreuzungspunkt der Buschstraße mit der Forststraße. Diese geplante Trasse beginnt im Westen am Brückenbauwerk der A 57 und führt zunächst ca. 200 m in östlicher Richtung und knickt dann ca. 300 m nach Norden bis an die südwestliche Grundstücksgrenze des Bundenhofes ab. Von hier aus verläuft die Trasse in östlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Bundenhofes und des Meerbusch-Gymnasiums und weiter in nord-östlicher Richtung bis zum Kreuzungspunkt mit der Buschstraße/Forststraße unter Einbeziehung des Mönkesweges zwischen Schlossendweg und dem Grundstück Gemarkung Strümp, Flur 8, Flurstück 94 einschließlich angrenzender Teile aus den Hausgrundstücken Mönkesweg 50 bis 58.

Der Geltungsbereich ist im nachstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

10.0 Bebauungsplan Nr. 281, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp/Kreisstraße K 9 n, Teilabschnitt westlich der A 57; Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss:

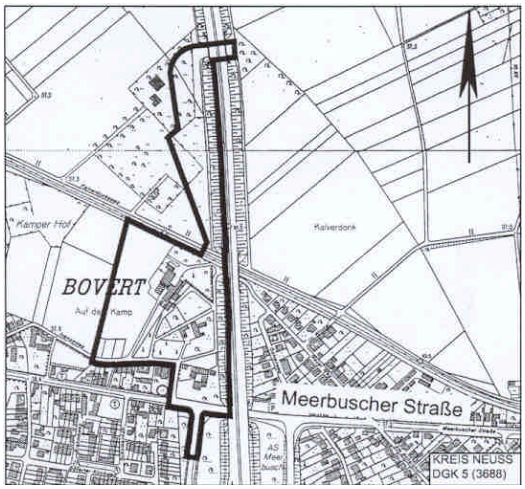
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt ändert seinen Beschluss vom 24.07.2003 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp/Kreisstraße 9 n, Teilabschnitt westlich der A 57 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281 wird nunmehr in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Osten vom westlichen Fahrbahnrand (Fahrtrichtung Köln) der A 57 zwischen dem Brückenbauwerk der A 57 bei Straßenkilometer 81,177 und der Meerbuscher Straße.
- Im Süden durch die Meerbuscher Straße – L 476 (einschließlich) sowie eines ca. 90 m langen Teilstückes der westlichen Auffahrtsrampe zur A 57 (Anschlussstelle Bovert).
- Im Westen und Südwesten durch den Weg (einschließlich) zwischen Meerbuscher Straße und Ivangsweg östlich des Hausgrundstückes Meerbuscher Straße 223,
- weiter in westlicher Richtung durch ein ca. 150 m langes Teilstück des Ivangsweges (einschließlich),
- weiter durch eine gedachte Linie zwischen Ivangsweg und der Stadtbahnlinie Düsseldorf-Krefeld – etwa in Höhe der westlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Osterath, Flur 3, Flurstücke 929 und 1337,
- weiter in östlicher Richtung durch die Stadtbahnlinie Düsseldorf-Krefeld sowie
- weiter in nördlicher Richtung durch die westliche Straßenbegrenzung der geplanten K 9 n bis zum Brückenbauwerk der A 57 bei Straßenkilometer 81,177

und ist im nachstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

11.0 Bebauungsplan Nr. 282, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp; Änderung des Aufstellungsbeschlusses

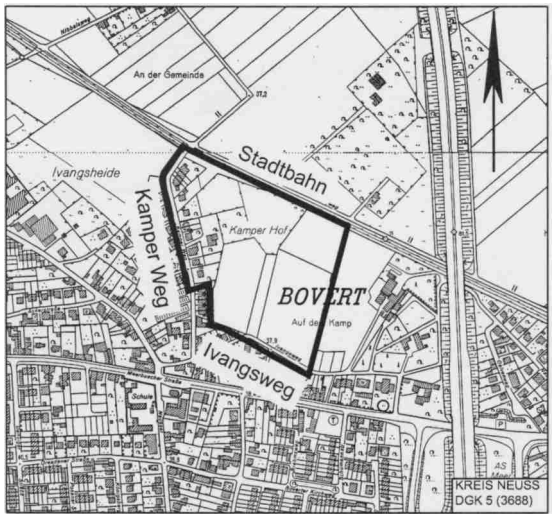
Beschluss:

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

Der Rat der Stadt ändert seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nunmehr in etwa begrenzt im

Norden durch die südliche Begrenzung der Stadtbahnlinie Düsseldorf-Krefeld,
Osten durch die westliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 281 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2006,
Süden durch die südliche Straßenseite des Ivangsweges und die nördlichen Grenzen der Hausgrundstücke Ivangsweg 3 c und Kamperweg 2,
Westen durch die östlichen Grenzen der Hausgrundstücke Kamperweg 4 bis 8 a, die südliche Grenze des Hausgrundstückes Kamperweg 10, die östliche Straßenseite des Kamperweges zwischen Haus Nr. 10 und Stadtbahnlinie Düsseldorf-Krefeld
und ist im nachstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

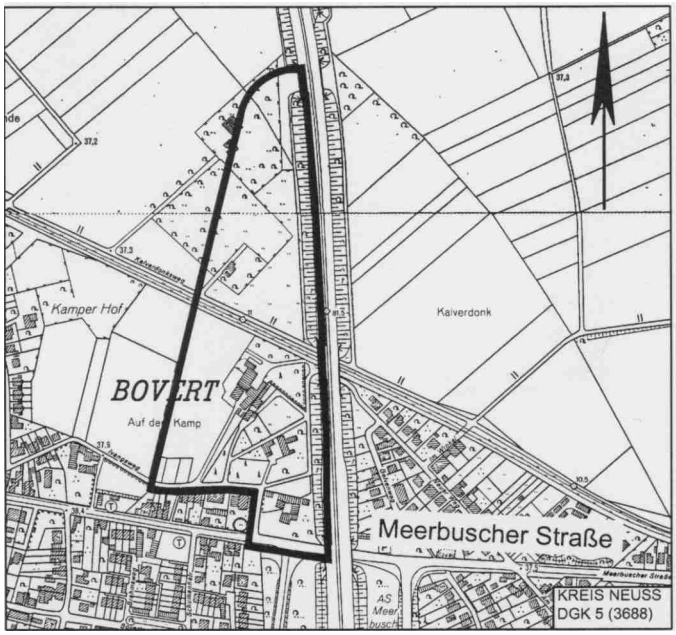
12.0 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp; Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt ändert seinen Beschluss zur Aufstellung der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp vom 10.07.2003 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nunmehr einen im Mittel ca. 150 m breiten Bereich westlich der A 57 zwischen der Meerbuscher Straße im Süden und dem Brückenbauwerk der A 57 bei Straßenkilometer 81,177 und ist im nachstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

13.0 Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf;
Stellungnahme zur erneuten Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes
Nr. 5078/25 „Nördlich Willstätter Straße“

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beschließt zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5078/25 der Stadt Düsseldorf folgende Stellungnahme:

Nach Durchsicht der überlassenen Unterlagen bestehen seitens der Stadt Meerbusch sowohl gegen die Ausweisung der Gewerbeflächen als auch die Ausweisung der SO-Gebiete „SB Warenhaus“ als auch „Bau- und Gartenmarkt“ grundsätzlich keine Bedenken. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet Meerbusch ergeben.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie sie die Stadt Düsseldorf mit der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit 14.000 m² Verkaufsfläche - wovon 1.000 m² zentrenrelevante Randsortimente enthalten sind - plant, ist im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszugehen. Die städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert und benennt folgende Auswirkungen:

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und
- auf den Naturhaushalt.

Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht der konkreten Nachweise, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

Zur Prüfung, ob durch das Vorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf andere Stadtteile Düsseldorfs oder Nachbargemeinden zu erwarten sind, hat die Stadt Düsseldorf eine Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten untersucht jedoch nur die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Die sonstigen beispielhaft in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen wurden in diesem Gutachten nicht untersucht.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da durch die weitgehende Flächenbegrenzung zentrenrelevanter Randsortimente keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereich ausgelöst werden. Deshalb wurde die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 1.000 m² beschränkt und eine branchenbezogene Einschränkung der Verkaufsflächen für Zoobedarf (max. 500 m² VK), Hausrat (max. 400 m² VK), Wohnaccessoires (max. 200 m² VK) und Heimtextilien (max. 400 m² VK) festgesetzt. Gegen die Begrenzung dieser zentrenrelevanten Randsortimente auf 1.000 m² Verkaufsfläche bestehen seitens der Stadt Meerbusch Bedenken, da sie gegen den Einzelhandelserlass des Landes NRW verstößt. In diesem Punkt schließt sich die Stadt Meerbusch der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein vom 24. April 2006 an.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind ferner insbesondere die auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Vorhaben. Auswirkungen im Sinne einer Störung sind auch schon dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz überschreiten.
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere dann vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist bzw. das vorhandenen Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist.
Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist z.B. der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden.

Die schädlichen Umwelteinwirkungen, die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sowie die Auswirkungen auf den Verkehr sind im Rahmen der Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht untersucht worden. Seitens der Stadt Düsseldorf wurde lediglich eine Verkehrsuntersuchung vom Juli 1995 überlassen, die die verkehrlichen Auswirkungen der zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen untersucht hat. Die Verkehrsuntersuchung 1995 ging von folgenden Nutzungen aus:

- SB Warenhaus 8.200 m² VK,
- Fachmärkte ca. 12.400 m² VK,
- Büros 74.697 m² Bruttogeschossfläche sowie
- Gewerbe 5.507 m² Bruttogeschossfläche.

Für den Kinobereich wurden ca. 2.800 Plätze aufgeteilt auf 11 Kinosäle in Ansatz gebracht. Aufgrund dieser Nutzungen wurde zusätzlicher Quell- und Zielverkehr eines durchschnittlichen Werktages durch das Forum Oberkassel (Wege/Tag) für die einzelnen Nutzergruppen ermittelt:

- Kinobesucher 5.653
- Kunden 11.100
- Beschäftigte 1.055
- Sonstige Besucher 850
- Wirtschaftsverkehr 130 Wege/Tag

Unter Berücksichtigung der Aufteilung der Neuverkehre auf die Verkehrsträger MIV, ÖV, Fuß- und Radverkehr ergab sich als zusätzliches Kfz-Fahraufkommen (Kfz/Tag) im Ziel- und Quellverkehr von 7.887 für einen normalen Werktag bzw. 9.798 Kfz für einen normalen Samstag. Für einen zum damaligen Zeitpunkt noch gegebenen langen Donnerstag war sogar mit einem Kfz-

Aufkommen von 11.391 Kfz gerechnet worden. Bei den weiteren Untersuchungen wurden vom Gutachter grundsätzlich zwei Erschließungssysteme für das geplante Forum Oberkassel entwickelt und untersucht.

1. Anbindung des Planungsraumes über eine Verlängerung der Böhlerstraße, direkt an die A 52,
2. den Anschluss der Böhlerstraße an die A 52 nicht voraussetzen.

Die erforderlichen Berechnungen wurden für den zum damaligen Zeitpunkt kritischen Zeitbereich (samstags 22 – 23 Uhr), der die größten verkehrlichen Auswirkungen bewirkt, durchgeführt. Dabei wurde unterstellt, dass eine bauliche Abgrenzung der 560 geplanten Stellplätze vorgenommen wird, so dass 40 % der Fahrten über die Hansaallee und 60 % der Fahrten über die Schießstraße /Willstätterstraße abgewickelt werden sowie keine verkehrslenkenden Maßnahmen, z.B. Abbiegegebote an der Böhlerstraße vorgesehen werden. Bei Realisierung dieser Voraussetzungen würde durch das Forum Oberkassel erzeugte Quell-(302 Fahrten/Stunde) und Zielverkehrsaufkommen (258 Fahrten/Stunde) auf der Marienburgerstraße bzw. auf der Neusser Straße ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 212 Kfz im Querschnitt auslösen. Dies führt zum Ergebnis, dass die Marienburgerstraße, die beidseitig von Wohnbebauung geprägt wird, zusätzlich mit erheblichem zusätzlichen Verkehr belastet wird, was wiederum schädliche Umwelteinwirkungen auslöst.

Da das Gutachten Juli 1995 noch von erheblich geringeren Verkaufsflächen im großflächigen Einzelhandel (12.400 statt jetzt 14.000) einer geringeren Bruttogeschossfläche im Dienstleistungssektor (74.697 statt jetzt 120.000 m²) ausgegangen ist und die Umlegung auf das geplante Erschließungsnetz geändert wurde (Anteil des Verkehrsaufkommens auf der Hansaallee statt 40 % nunmehr nur noch 22 %) muss man feststellen, dass die Ergebnisse des Gutachtens vom Juli 1995 für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen nicht mehr relevant sein können. Vielmehr ist mit einer Finanzierung der Verlängerung der Böhlerstraße bis zur A 52 kurzfristig nicht zu rechnen und somit der Zeitpunkt der Realisierung nicht absehbar. Deshalb ist vorerst mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den Meerbuscher Straßen, insbesondere auf der Düsseldorfer Straße/Marienburger Straße/Neusser Straße nach Umsetzung der geplanten Nutzungen zu rechnen. Die Stadt Meerbusch fordert deshalb, die verkehrlichen Auswirkungen, die sich auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes (Stand 2005) ergeben, erneut gutachterlich untersuchen zu lassen.

Bereits in der Stellungnahme vom 8. März 2002 hat die Stadt unter Ziffer 2.6 wurde auf diese Problematik hingewiesen. Voraussetzung für die Realisierung jeglicher Nutzung im Planbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus war und ist für die Stadt Meerbusch die Sicherung der äußeren Erschließung über die verlängerte Böhlerstraße zwischen Krefelder Straße und Neusser Straße mit Anschluss an die A 52. Der Bebauungsplan darf deshalb erst dann abschließend als Satzung beschlossen bzw. Rechtskraft erlangen, wenn die verkehrliche Erschließung, d.h. die Anbindung, der verlängerten Böhlerstraße an die A 52 tatsächlich und baulich gesichert ist. Auch die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB ist bis zur Sicherstellung der äußeren Erschließung zurückzustellen.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

14.0 Änderung von Verkaufsmodalitäten für städtische Baugrundstücke

Beschluss:

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

Die Stadt Meerbusch räumt allen zertifizierten Immobilienmaklern die Möglichkeit ein, die städtischen Wohnbaugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 276, Am Strümper Busch/Im Plötschen sowohl für Selbstnutzer, als auch Investoren, ihrem Klientel zum Kauf anzubieten.
Sollte es zu einem Kaufvertragsabschluss kommen, so wird die Zahlung einer Provision bis zu einer Höhe von 3% (zzgl. Mwst.) der Kaufpreissumme nach Kaufpreiszahlung des Erwerbers durch die Stadt an den Makler fällig.

Der Makler hat den Nachweis darüber, dass er vom Käufer beauftragt wurde, durch Vorlage eines schriftlichen Vertrages mit seinem Klienten zu führen. Dieser ist mit der Bewerbung der Stadt Meerbusch vorzulegen.
Eine Absicherung der Provision im Kaufvertrag findet nicht statt

Die Auswahlkriterien bei Mehrfachbewerbungen für Wohnbaugrundstücke in der Stadt Meerbusch, Stand: 24. September 1998, behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. Bei Punktegleichheit wird jedoch demjenigen Bewerber der Vorrang eingeräumt, der sich direkt bei der Stadt Meerbusch um das Baugrundstück beworben hat.

Diese Vorgehensweise wird zunächst bis zum 31. Dezember 2006 befristet. Über die weitere Zeitschiene wird nach entsprechender Resonanz im Jahre 2007 entschieden.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

15.0 Berichtigung der Niederschrift über die APWL-Sitzung am 7. März 2006

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung am 7. März 2006 wird zu TOP 2.1 – 73. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Böhler; Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB – wie folgt ergänzt:

2. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerke Schreiben vom 28. Februar 2006

Die Stellungnahme wird als Anregung gemäß § 3 (2) BauGB betrachtet.
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Begründung:
Mit dem Beschluss zur erneuten Offenlage war gemäß § 3 (3) BauGB bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Es wird festgestellt, das sich die Anregung nicht auf die geänderten Teile (hier: Änderung von Kerngebiet -MK- in Gewerbegebiet -GE-) bezieht.
Darüber hinaus wird festgestellt, dass Inhalte der ersten Offenlegung des Planentwurfs nicht betroffen sind.
Der Inhalt der Anregung ist ggf. für den Bebauungsplan Nr. 271 relevant. Die Anregung wird dementsprechend im dortigen Aufstellungsverfahren behandelt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

16.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis

17.0 Termin der nächsten Sitzung (30. Mai 2006)

Die nächste Sitzung findet laut Langzeitplan am 30. Mai 2006 statt.

18.0 Verschiedenes

Keine Beschlussfassung.

Meerbusch, den 10.05.2006

_____
Lienenkämper
Ausschussvorsitzender
TOPe 1.0 bis 3.0 einschließlich

_____

Schoenauer
Ausschussvorsitzender

Ab TOP 4.0

_____

Kirsten
Schriftführer