

Protokoll

zur Bürgerversammlung am 13. März 2006 um 19.30 Uhr
im Sitzungssaal, Dr.-Franz-Schütz-Platz Nr. 10 in Meerbusch-Büderich
im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

**93. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich,
Hohegrabenweg**

**Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 12,
Meerbusch-Büderich „Hohegrabenweg“**

Die Bürger hatten die Möglichkeit, die Pläne eine halbe Stunde vor Beginn der Versammlung einzusehen.

Anwesende:

Herr Kirsten – FB 4 / Planung
Herr Hüchtebrock – FB 4 / Planung
Herr Lienenkämper – Diskussionsleitung, Vorsitzender des Planungsausschusses,
Wirtschaftsförderung, Liegenschaften der Stadt Meerbusch
Herr Matjeka – bms-Stadtplanung
Frau Hoffmann – bms-Stadtplanung

Drei BürgerInnen, sowie eine Vertreterin der lokalen Presse

Beginn 19:37 Uhr

1.

Herr Lienenkämper begrüßt die Anwesenden und benennt die Möglichkeiten der Bürger, Anregungen bezüglich der im Anschluss vorgestellten Planung zu formulieren. Darüber hinaus macht er darauf aufmerksam, dass diese binnen einer Woche nach der Bürgerversammlung, weitere Anregungen bei der Verwaltung vorbringen können. Diese Anregungen finden in der weiteren Planung ihre Berücksichtigung.

Herr Matjeka stellt das geplante Vorhaben, den Bebauungsplanvorentwurf und die 93. Änderung des Flächennutzungsplans inhaltlich vor und geht insbesondere auf die zwei Varianten des städtebaulichen Entwurfs ein. Im Anschluss erläutert er die Verfahrensweise zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie die Möglichkeiten der BürgerInnen im Rahmen des Verfahrens, Anregungen zum geplanten Vorhaben vorzubringen.

Zu den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von den anwesenden BürgerInnen folgende Anregungen vorgebracht:

2.

Ein Anwohner möchte von der Verwaltung erfahren, welcher Abstand der geplanten nördlichen Gebäude zu den Nachbargrundstücken eingehalten wird.

Die Verwaltung erläutert, dass alle Gebäude einen Abstand von mindestens 3m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Darüber hinaus muss im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der notwendige Abstand gewahrt sein. Die denkmalgeschützte Villa besitzt einen Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze.

3.

Ein Anwohner möchte wissen, ob das Grundstück sowie die dortigen Gebäude weiterhin im Besitz der Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH (wbm) bleiben und welche Nutzung vorgesehen ist.

Die Verwaltung erläutert, dass der hintere Teil des Grundstück zum Zweck der Errichtung der

geplanten Wohnbebauung an den Vorhabenträger verkauft wird. Die denkmalgeschützten Gebäude im vorderen Teil des Grundstücks verbleiben voraussichtlich im Eigentum der wbm. Eine Nutzung der Villa als Wohngebäude ist denkbar. Weitere denkbare Möglichkeiten sind nicht störende gewerbliche oder Büronutzungen der denkmalgeschützten Gebäude, soweit dies der Bebauungsplan mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zulässt. Im Gebäude der Gasübergabestation verbleibt die technische Einrichtung. Durch die technische Entwicklung benötigt die Einrichtung immer weniger Platz, so dass später auch in diesem Gebäude zusätzliche Nutzungen denkbar sind. Die genannten Nutzungen wären bereits heute gemäß § 34 BauGB möglich.

4.

Ein Anwohner erkundigt sich nach der Dauer des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und die Dauer der Realisierung. Er befürchtet langfristigen Baustellenlärm, da sich sein Grundstück in unmittelbarer Nähe befindet.

Die Verwaltung stellt dar, dass die Dauer des Planverfahrens von unterschiedlichen Faktoren, wie der Art und Anzahl der Anregungen abhängig ist. Im günstigsten Fall kann es weniger als ein Jahr dauern.

Die Verwaltung erklärt die Besonderheiten eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger legt mit der Gemeinde vertraglich fest, innerhalb einer bestimmten Frist, das Vorhaben zu realisieren. Insofern kann von einer relativ kurzen Phase bis zur vollständigen Entwicklung des Plangebiets ausgegangen werden.

5.

Ein Anwohner erkundigt sich nach der Größe der Häuser und deren äußeren Gestaltung.

Die Verwaltung erläutert, dass die geplanten Gebäude 14m breit und 14,25m tief sind. Die Verwaltung macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass es sich hierbei um Doppelhäuser handelt. Jedoch besteht die Möglichkeit, statt eines Doppelhauses ein entsprechend großes Einfamilienhaus zu errichten.

Anhand von Ansichten der Häuser wird die geplante Gestaltung gezeigt. Die Verwaltung erläutert, dass die Gestaltung der Gebäude ebenso Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Investor sein wird. Vertraglicher Inhalt kann insbesondere die Verwendung bestimmter Materialien bzw. Farben sein. So können beispielsweise dunkle Dächer oder heller Fassadenputz festgelegt werden, wobei ein individueller Handlungs- bzw. Gestaltungsspielraum erhalten bleiben soll.

6.

Ein Anwohner möchte wissen, ob die Zweifamilienhäuser keine Garagen besitzen.

Anhand des städtebaulichen Entwurfs wird die Lage der Garagen und Stellplätze erläutert.

7.

Zum Abschluss der Veranstaltung möchte die Verwaltung von den Anwesenden, deren Präferenz bezüglich der zu Beginn vorgestellten städtebaulichen Entwurfsvarianten erfahren.

Die anwesenden BürgerInnen sprechen sich einheitlich für den Entwurf B mit dem Mehrfamilienhaus aus.

Die Verwaltung weist zum Ende der Veranstaltung nochmals darauf hin, dass der Bebauungsplanvorentwurf für die Dauer einer Woche ausliegt. Die Bürger haben weiterhin die Möglichkeit, den Vorentwurf mit den städtischen Mitarbeitern zu erörtern, sowie mündliche und schriftliche Anregungen zur Planung zu äußern.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zur vorliegenden Planung vorgebracht wurden, schließt Herr Lienenkämper mit Dank an alle Beteiligten um 20:30 Uhr die Bürgerversammlung.

B. Matjeka

Bodo Matjeka

Einwender 1

ANLAGE 1 zu TOP 5.1 vom 14.11.2006

An den Bürgermeister
der Stadt Meerbusch
Dieter Spindler

Dorfstr. 20

Stadt Meerbusch Postleitzahl 40667 Meerbusch 4
Eing.: 21. Sep. 2005
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdw. u. d. B.

Stadt Meerbusch Postleitzahl
Eing. 16. Sep. 2005

12. Sept. 2005

Betr.: Parkplatz-Situation am [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Spindler,

erfreulicherweise hat sich bekanntlich die Attraktivität des [REDACTED] herumgesprochen, so daß wir mit dem Vermietungszustand außerordentlich zufrieden sind.

Dies hat andererseits zur Folge, daß die Parkplatz-Situation ausgesprochen angespannt ist, und wir Ihnen anbieten möchten, ein bis dato unbenutztes Grundstück für den Ausbau von zusätzlichen Parkplätzen frei zu machen.

Ich möchte daher vorschlagen, daß wir uns am besten mit dem technischen Beigeordneten und dem Wirtschaftsförderer einmal an Ort und Stelle treffen sollten, um die Situation zu erörtern, da bislang planungsrechtliche Schritte einem Ausbau dieses Streifens entgegengestanden haben.

Ich würde mich sehr freuen, wieder von Ihnen zu hören und verbleibe bis dahin

mit freundlichem Gruß

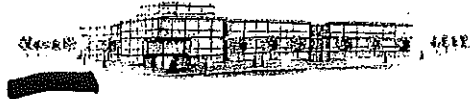
[REDACTED]

ERKANG:	21. Sep. 2005
Umtauf	☐
weiter an:	61.1

Einwender 2

ANLAGE 2 zu TOP 5.1 vom 14.11.2006

VB12 (1)



KHW · Haus GbR
[redacted], 40642 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Der Stadtdirektor
Herrn Reinhard Lutum
Bauamt
Wittenberger Str. 21
40668 Meerbusch

HAUSADRESSE:
[redacted]
[redacted]
[redacted]

TELEFON ++ [redacted]
TELEFAX ++ [redacted]
[redacted]
[redacted]

IHRE ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

MEIN ZEICHEN

DATUM

25. Januar 2006/034

[redacted], Am Meerkamp [redacted], 40668 Meerbusch
Angrenzender Grundstücksteil FL. St. 345

Sehr geehrter Herr Lutum,

das Grundstück (FL 228/229), auf welchem das KHW-Haus errichtet wurde, haben wir von der Stadt Meerbusch erworben.

Das auf der Kopfseite angrenzende Grundstück FL 345 (Größenordnung ca. 400 m²) ist im Eigentum des angrenzenden Nachbarn [redacted]

Nachdem die Stadt Meerbusch verbindlich festgelegt hat, dass dieses kleinere Grundstück (Randstreifen) gewerblich nicht genutzt werden darf, bzw. auch keine PKW abgestellt werden dürfen, hat die [redacted] Abstand genommen, den bezeichneten Randstreifen von [redacted] käuflich zu erwerben.

In der Baugenehmigung hat die Stadt Meerbusch entsprechende Auflagen erteilt, u.a. wurde festgelegt, dass der in Diskussion stehende Randstreifen ausschließlich als begrünte Fläche zu gestalten ist. Ein entsprechender von Ihnen verfasster Vermerk vom 25. September 2001 ist diesem Schreiben in der Anlage beigelegt.

Der bestehende Randstreifen – als begrünte Fläche – war für uns Grundstückskauf- und bauentscheidend und wir bitten um Verständnis, dass wir keiner anderen Regelung zustimmen werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

Anlage

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(2)

**Vermerk
Nr. 42**

**Vermerk über ein Telefonat
am 16.08.1999**

Teilnehmer:

1. Wegerecht
geteiltes Eigentum
GbR
und Herren [REDACTED]

2. Angebot vom 4.8.1999
Herren [REDACTED]
Zusatzgelände 400 qm

Herr [REDACTED] meldet sich fernmündlich und gibt bekannt, daß die Stadt Meerbusch uns die Aushändigung der endgültigen Baugenehmigung aus folgenden Gründen immer noch verwehrt:

zu 1.): Die Herren [REDACTED] haben es bis heute abgelehnt, das Wegerecht zu unterschreiben.

8 KHW hat Herrn [REDACTED] ermächtigt, vorübergehend auf die von uns geplanten 9 Pkw-Stellplätze im Freien zu verzichten. Hierdurch soll die Abhängigkeit von den Herren [REDACTED] umgangen werden.

In einem späteren Dialog kann dann mit der Stadt Meerbusch über die Einrichtung der Parkplätze verhandelt werden.

zu 2.): Auf unser Angebot haben die Herren [REDACTED] bis heute nicht reagiert.

Für den Fall, daß die GbR das Gelände nicht übernehmen kann, können die Herren [REDACTED] dieses zum Abstellen von Fahrzeugen etc. nicht benutzen. Ein positives Genehmigungsverfahren setzt voraus, daß alle Anlieger dem Abstellen von Fahrzeugen zustimmen müssen. Insofern haben wir ausreichend Möglichkeiten, dieses Gelände als "Freigelände" zu blockieren.

Herr [REDACTED] wird uns über den Fortgang der Dinge auf dem Laufenden halten.

* Bei Nichteinverständnis bitte um Rückäußerung.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Meerbusch, 16.8.1999

Vermerk 2001

13. September 2001

2. Baulasterklärung als Erweiterung der bestehenden Baulasterklärung

H. [REDACTED] möchte die vorbezeichnete Erklärung von uns unterschreiben haben, damit auf seiner Grundstücksseite weitere 3 Parkplätze entstehen bzw. genutzt werden können.

In einem 2. Anruf bittet H. Malinka – Stadt Meerbusch – um Akzeptanz. Wir haben erklärt, dass wir dem neuen Abkommen zustimmen, wenn gleichzeitig Herrn [REDACTED] behördlich auferlegt wird, dass der hinter unserem Grundstück verlaufende Randstreifen eingegrünt wird und nicht für gewerbliche Zwecke, inklusiv Errichtung von Parkplätzen, genutzt werden darf.

H. Malinka wird diese Auflage mit H. Lotum – Leiter des Bauamtes – noch heute besprechen, d.h. festlegen.

Den Randstreifen konnten wir bei Kauf des Hauptgrundstücks von H. [REDACTED] übernehmen. Der Deal platzte nachdem wir max. DM/m² geboten haben, da die Stadt im Sinne unserer heutigen Auflage, keine gewerbliche Nutzung und Errichtung von Parkplätzen genehmigt hätte.

Bauvorhaben **[REDACTED]**

Das Vorhaben wird auf den Flurstücken 231 und 345 der Flur 41 in der Gemarkung Büberich errichtet.

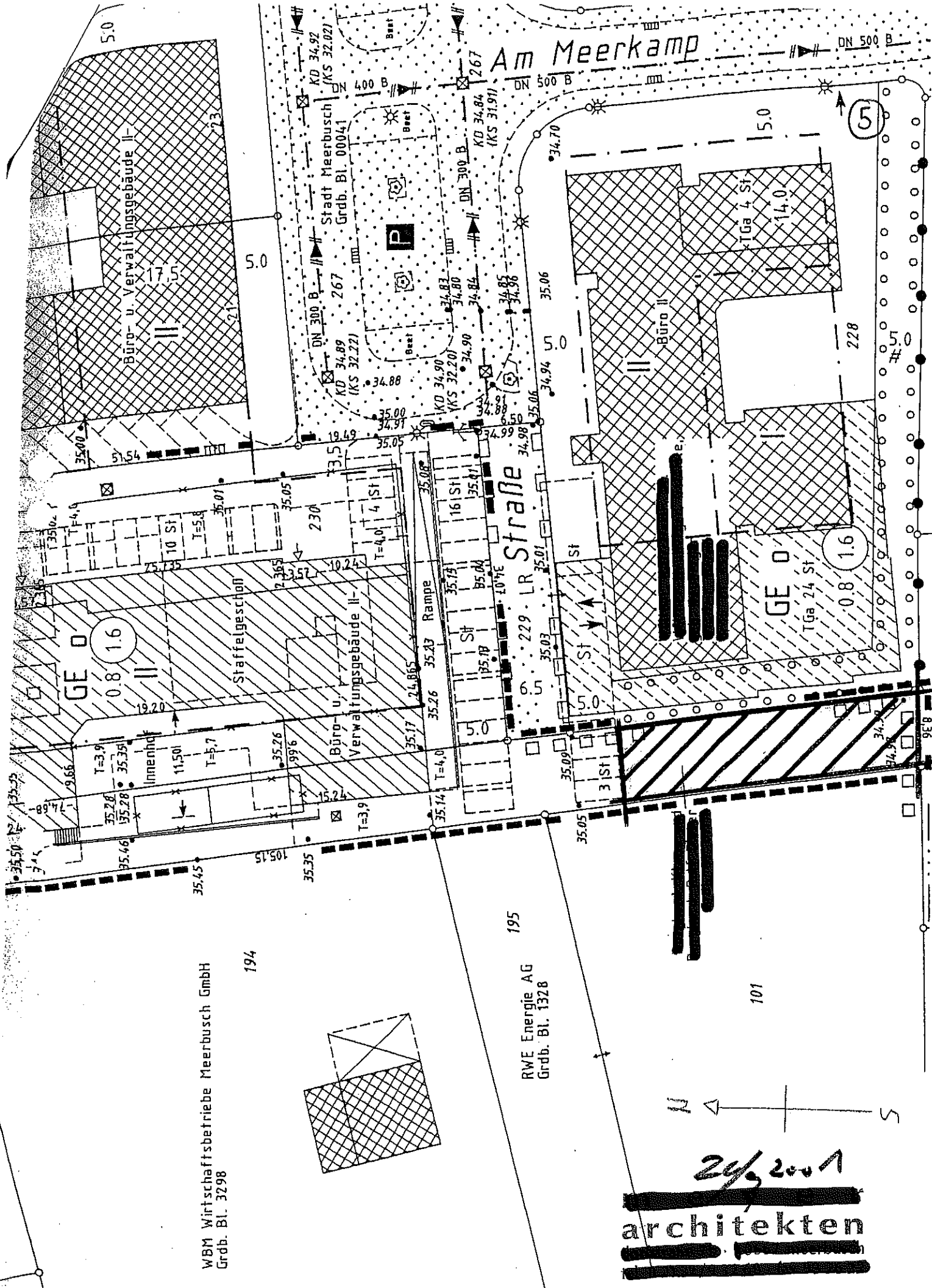
Im südlichen Teil des Fl.St. 345 werden 6 notwendige Stellplätze in Verlängerung der hier vorhandenen Stellplatzanlage entstehen.

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, eine auf § 9 BauONRW beruhende Auflage wird in die Baugenehmigung aufgenommen. Damit ist z.B. auch der südliche Grundstücksteil des Fl.St. 345 als begrünte Fläche zu gestalten.



R. Lutum

Kopie an WR unter Bezug auf das heutige Telefonat



WBM Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH
Grdb. Bl. 3298

RWE Energie AG
Grdb. Bl. 1328

24.2001
architekten

Baulasterklärung

Wir

[REDACTED]
[REDACTED]
und
[REDACTED] und [REDACTED]
[REDACTED]

sind Eigentümer des Grundstückes in Meerbusch, [REDACTED]

Gemarkung: Büberich,

Flur: 41, Flurstück: 229

und übernehmen hiermit gemäß § 83 BauO NRW als Öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde Meerbusch die nachstehend näher beschriebene Baulast auf das vorgenannte Grundstück.

Bezeichnung der Baulast:

Die am 23.11.1999 im Baulastenverzeichnis der Stadt Meerbusch, Baulastenblatt Nr. 728, eingetragene Baulast wird wie folgt unter Ziffer 2 ergänzt:

2. Der Kreis der begünstigten Flurstücke wird um das Flurstück 345, Flur 41, zum Begehen und zum Befahren, soweit dies zum Erreichen und Verlassen der 6 Stellplätze auf dem Flurstück 345 für das Büro- und Verwaltungsgebäude (Az.: 63.00166/01) auf dem Grundstück [REDACTED] und [REDACTED], (Gemarkung Büberich, Flur 41, Flurstücke 230 und 345) erforderlich ist, jederzeit zur Verfügung zu stellen.

Der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis stimmen wir zu. Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.

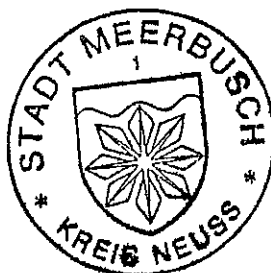
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

.....
Die Unterzeichner haben sich ausgewiesen - sind mir von Person bekannt - und haben die Unterschrift vor mir geleistet, die ich hiermit beglaubige:

Meerbusch, den 27.9.01

(Siegel).....

[Handwritten Signature] SDVR
Unterschrift und
Dienstbezeichnung



BL99A109/ME63032.BGV

BAULASTENVERZEICHNIS

7

von Meerbusch -	- Durchschrift -	Baulastenblatt Nr.	Seite
Büderich		728	2
Grundstück in Meerbusch -	Büderich, [REDACTED]		
Gemarkung nach dem Liegenschaftskataster	Flur	Flurstück	
Büderich	41	229	

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	Die am 23.11.1999 im Baulastenverzeichnis der Stadt Meerbusch, Baulastenblatt Nr. 728, eingetragene Baulast wird wie folgt unter Ziffer 2 ergänzt: 2. Der Kreis der begünstigten Flurstücke wird um das Flurstück 345, Flur 41, zum Begehen und zum Befahren, soweit dies zum Erreichen und Verlassen der 6 Stellplätze auf dem Flurstück 345 für das Büro- und Verwaltungsgebäude (Az.: 63.00166/01) auf dem Grundstück Am Meerkamp [REDACTED], (Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstücke 230 und 345) erforderlich ist, jederzeit zur Verfügung zu stellen. Meerbusch, 26.10.01 R i c h t e r Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift mit der Urschrift des Baulastenbuchblattes Nr. 728 übereinstimmt. Meerbusch, 26.10.01 STADT MEERBUSCH Der Bürgermeister Fachbereich 4 / Bauordnung Im Auftrag: <i>[Signature]</i> R i c h t e r	

