STADT MEERBUSCH
DIE AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am 6. März 2007

Tagesordnung Seite

Anwesenheit		2
I.	**ÖFFENTLICHE SITZUNG**	**3**
1.0	Knotenpunkt Moerser Straße (B9/B222) / Meerbuscher Straße (L476)/ Stadtbahn bei Haus Meer	3
2.0	Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	3
3.0	66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17
4.0	Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	18
5.0	Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei 5.1 Änderung des Aufstellungsbeschlusses 5.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	19
6.0	92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Kanzlei; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	20
7.0	88. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg 7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB 7.2 Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB	20
8.0	Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick 8.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB 8.2 Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB 8.3 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	21
9.0	Sicherheitsaudit für K 9n, Mönkesweg und weitere Kreisverkehre „Am Strümper Busch“	25
10.0	Rahmenplanung für den Ortskern Strümp; Platzgestaltung Xantener Straße / Buschstraße	25
11.0	Grundstücksangelegenheiten Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Büderich, ehemaliger Sportplatz an der Kanzlei	25
12.0	Grundstücksangelegenheiten Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Büderich, Cranachstraße	25
13.0	Grundstücksangelegenheiten Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Lank-Latum, Rottstraße	26
14.0	Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 16.02.2007 zu einem Preisnachlass bei Wohnbaugrundstücken für Familien mit Kindern	26
15.0	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	26
16.0	Termin der nächsten Sitzung	26
17.0	Verschiedenes	26

Anwesenheit

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

Beginn der Sitzung: 17.00 Uhr
Ende der Sitzung: 20.30 Uhr

Anwesend
sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Lienenkämper (bis 18.15 Uhr/TOP 1.0),
Ratsherrn Schoenauer (ab 18.15 Uhr/TOP 2.0)

von der CDU-Fraktion:
Ratsfrauen Kox (ab 18.15 Uhr/TOP 2.0), Schoppe,
Ratsherren Becker, Damblon, Hoppe (ab 17.40/TOP 1.0), Jürgens, Jung, Stüttgen, Wehrspohn,
sachkundiger Bürger Bender,

von der SPD-Fraktion:
Ratsherren Losse (bis 18.55 Uhr/TOP 5.0), Schoenauer (s. a. Vorsitz), Schulz,
sachkundiger Bürger Grund,

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

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":
Ratsherren Peters (ab 18.15 Uhr/TOP 2.0), Ruyter (bis 18.15 Uhr/TOP 1.0),
sachkundiger Bürger Behlen,

von der Verwaltung:
BM Spindler
Herr Wirtz, BM-Referent
Herr Unger, FBL 4,
Frau Herrmann, Herren Gatzlik, Hüchtebrock, Jürgens (Praktikant), Kirsten, Lutum, Ohrner, FB 4
Herr Trapp, FB 5
Herr Malinka, WR

Gäste zu TOP 1.0:
Herr Höfener, Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL Mönchengladbach
Herren Bernbach, Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel

Es fehlen:

Schriftführer
Kirsten

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1.0 Knotenpunkt Moerser Straße (B9/B222) / Meerbuscher Straße (L476)/ Stadtbahn bei Haus Meer

keine Beschlussfassung

2.0 Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften lehnt den Antrag des Ratsherrn Rettig auf Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes Haus Meer unter besonderer Berücksichtigung der sog. Nordbebauung (einschl. einer Bebauung auf dem Mühlenstandort) ab.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen, 10 Nein-Stimmen, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

Die Gestaltungspläne (4 Varianten) zum Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, Haus Meer, haben gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 19. Oktober 2006 bis einschließlich 27. Oktober 2006 öffentlich ausgelegen. Eine öffentliche Versammlung fand am 18. Oktober 2006 statt.
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

I. Bürgerversammlung 18. Oktober 2006

Ergebnisprotokoll der Bürgerversammlung siehe Anlage 1

zu Nr. 1: Veränderung der Weyhe-Planung, Teich nicht mehr dargestellt
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung: siehe Anregung II. 6.2.1

zu Nr. 2: Teile der Neubebauung in bodendenkmalpflegerischer Empfindlichkeitszone
Den Äußerungen wird teilweise gefolgt.
Begründung: siehe Anregungen II. 7.1 und 7.2

zu Nr. 3: Existenz des Weihers gemäß Weyhe-Plan
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung: siehe Anregung II. 6.2.1

zu Nr. 4: Wiederherstellung nach ursprünglichem Plan
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung: siehe Anregungen II. 6.2.1 und 6.3

zu Nr. 5: ergänzende Erläuterungen zur Powerpoint-Präsentation
Beschluss entfällt

zu Nr. 6: Dauer der Offenlegung
Beschluss entfällt

zu Nr. 7: von vornherein Ausschluss von Varianten
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung: Gemäß Beschluss des APWL sollen unbeschadet der Gespräche mit den Grundstückseignern in dieser Phase der Planung alle Varianten ergebnisneutral und alternativoffen diskutiert werden.

zu Nr. 8: Einsichtnahme in Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Der Anregung wird insofern gefolgt, als die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen sind.

zu Nr. 9: Alternative Überlegungen im Sinne der Wirtschaftlichkeit
Das einvernehmlich erzielte Ergebnis des Werkstattverfahrens stellt die unterste Grenze der Wirtschaftlichkeit dar.

zu Nr. 10: Durchgängigkeit des Wirtschaftshofes für die Öffentlichkeit
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung: siehe II. 1.5 und 9.6

zu Nr. 11: Einladungsfrist
Beschluss entfällt

zu Nr. 12: Fehlinvestition
Beschluss entfällt

zu Nr. 13: Existenz des Weihers gemäß Weyhe-Plan
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung: siehe Anregung I.1, I.3 und II. 6.2.1

zu Nr. 14: Wegeführung im Park
Den Äußerungen wird insofern nicht gefolgt, als eine Festsetzung parkinterner Wege im Bebauungsplan nicht erfolgen soll.
Begründung: siehe Anregung II. 6.3

zu Nr. 15: Einbeziehung der örtlichen Denkmalbehörde
Beschluss entfällt

zu Nr. 16: Planung auf Grundlage des Weyhe-Plans
Den Äußerungen wird wesentlichen gefolgt.
Den Weiher betreffend siehe Anregung II. 6.3

zu Nr. 17: Vermeidung der Unterbrechung der Immunitätsmauer
Den Äußerungen wird gefolgt.
Eine Machbarkeitsuntersuchung zeigt die Möglichkeit auf, die Immunitätsmauer nördlich zu umfahren. Allerdings wird durch die Umfahrung eine ausgleichspflichtige Inanspruchnahme von Wald und historischem Baumbestand erforderlich.

zu Nr. 18: Rückverlegung des Mühlenbachs
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.
Begründung: siehe Anregung II. 3.5

zu Nr. 19: Wiederaufnahme des Weyhe-Plans, aber ebenso Pläne früherer Epochen erlebbar machen
Den Äußerungen wird gefolgt.

zu Nr. 20: nicht zu realisierende Varianten nicht weiter verfolgen
Den Äußerungen wird gefolgt.

zu Nr. 21: Darstellung der Vorteile der Norderschließung

Beschluss entfällt
siehe Anregung II. 1.2.1

zu Nr. 22: welche Variante bleibt nach realistischer Betrachtung übrig, Ausarbeitungen des Investors zur Wirtschaftlichkeit
Unter Abwägung aller Belange soll die Variante 2 A Grundlage für die weitere Planung sein. Eine private Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu Nr. 23: Norderschließung im Scoping-Termin nicht vorgestellt
Beschluss entfällt
Der Scoping-Termin fand auf Grundlage des Ergebnisses des Werkstattverfahrens statt. Insoweit sind die Varianten der Norderschließung bereits ein Ergebnis aus dem Scoping-Termin.

zu Nr. 24: Sind die im Scoping-Termin geforderten Gutachten in Auftrag gegeben worden ?
Beschluss entfällt
Die im Scoping-Termin geforderten Untersuchungen sind in Auftrag gegeben. Teilweise liegen schon erste Ergebnisse vor und werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

zu Nr. 25: Sind Untersuchungen zu Mücken durchgeführt worden ?
nein

zu Nr. 26: Steht es fest, dass es keine Osterschließung gibt?
siehe zu Nr. 20 und Nr. 22

zu Nr. 27: Gibt es nur bei der Norderschließung Vorteile und wird sie favorisiert ?
Alle Varianten weisen Vor- und Nachteile auf. Variante 2 A wird bevorzugt.
siehe zu Nr. 22

zu Nr. 28: Gibt es eine Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde zur Durchbrechung der Immunitätsmauer ?
Beschluss entfällt
Die Untere Denkmalbehörde hat noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben. Die Fachbehörden werden nach Diskussion der Planung eine Stellungnahme abgeben.

zu Nr. 29: Umfangreicher Katalog Fragen und Anregungen
siehe hierzu schriftliche Stellungnahmen Einwender Nr. 3

zu Nr. 30: Können Alternativen eingereicht werden ?
Beschluss entfällt
Es bestand die Möglichkeit, Alternativen zu den vorgestellten Plänen in der auf die Bürgerversammlung folgenden Woche einzureichen.

zu Nr. 31: Jede Zeit soll ihre Handschrift hinterlassen, Kompromisse sind nötig, um den fortschreitenden Verfall der Denkmäler aufzuhalten, lebendige Nutzung und Wirtschaftlichkeit schließen einander nicht aus, der Park soll öffentlich und kulturell genutzt werden, eine zukunftsorientierte Planung sollte unabhängig von öffentlichen Zuschüssen sein
Den Äußerungen wird gefolgt.

II. Schriftliche Anregungen

1. Erschließung

1.1 Ost-Erschließung

Anregung 1.1.1 Einwender 18 und 19
Gegen eine Erschließung von Osten über Haus Meer/Isseldyk (1A und 1B)
Der Anregung wird gefolgt.

Anregung 1.1.2 Einwender 1, 6, 9, 10, 14, 15, 20
Befürwortung der Erschließung von Osten über Haus Meer/Isseldyk (Varianten 1A und 1B)
Obwohl die Anregung der grundsätzlichen Auffassung aus dem Werkstattverfahren entspricht, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Straßen Haus Meer und Isseldyk sind private Straßen.

Der Eigentümer der privaten Straßen ist nicht bereit, diese Privatstraßen für die Erschließung der geplanten Bebauung auf der Fläche nördlich des Wirtschaftshofes zur Verfügung zu stellen. Er hat seine Begründung für die Ablehnung in mehreren Schreiben und in mehreren Gesprächen dargelegt. Anlässlich eines gemeinsamen Gesprächskreises mit der Verwaltung und den Eigentümern wurde diese Haltung im Januar 2007 erneut bekräftigt.
Aus Sicht des Eigentümers sei bei einer Erschließung des nördlichen Grundstücks über die derzeitige Privatstraße eine außerordentlich schwierige Situation mit der Herstellung der Wege- und Fahrrechte zu erwarten, weil die zukünftigen Eigentümer, möglicherweise sogar eine Vielzahl von Eigentümern, auf dem heutigen Gelände der GbR nicht bekannt sind und es dem Eigentümer der Straße nicht möglich sein werde, die Berechtigten in vertretbarem Aufwand an den Unterhaltungskosten zu beteiligen. Darüber hinaus sei anzunehmen, dass sich die Stadt Düsseldorf, die das Fahrrecht auf der Straße Haus Meer/Isseldyk und dafür die Unterhaltsverpflichtung übernommen hat, nicht bereit sein werde, ihre Unterhaltspflicht an dieser Stelle weiter auszuüben, wenn zusätzlicher, nicht unerheblicher Drittverkehr über diese Straße erfolge.
Der Eigentümer der Privatstraßen bietet an, Flächen für Erschließung und Stellplätze für eine Erschließung von Norden zur Verfügung zu stellen.
Die Stadt Meerbusch hätte theoretisch die Möglichkeit, die Erschließung durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorzubereiten. Die Straße entspricht hinsichtlich Querschnitt, Nebenanlagen etc. zur Zeit nicht den Anforderungen an eine öffentliche Straße. Für den Eigentümer der heutigen Privatstraße ergeben sich keine erkennbaren Vorteile aus einer öffentlichen Erschließungsanlage, vielmehr sind seitens der Stadt möglicherweise Anliegerbeiträge zu erheben.
Da der Eigentümer nicht bereit ist, seine Straße als öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt zu veräußern, müssten die für die Erschließung notwendigen Flächen enteignet werden. In diesem Fall muss mit rechtlichen Schritten seitens des Eigentümers mit ungewissem Ausgang gerechnet werden. Kosten- und vor allem zeitintensive juristische Verfahren sind jedoch im Sinne des Denkmalschutzes nicht vertretbar, da sie den weiteren Verfall der baulichen Anlagen zur Folge hätten.
Ein potentielles Umlegungsverfahren ist nicht anwendbar, wenn die Übertragung einer Privatstraße in öffentliches Eigentum einziger Zweck sein soll.
Wenn auch im Prinzip favorisiert, so sind verkehrliche Probleme bei der Ostumgehung nicht zu verkennen:
Sämtlicher Ziel- und Quellverkehr würde über den bereits heute stark ausgelasteten Knotenpunkt B 9/B 222/Stadtbahn abgewickelt, der zusätzlich durch die Eingriffe der Bahn (BÜSTRA-Anlage) erheblichen Zwangspunkten unterworfen ist.
Als problematisch stellt sich bei einer Erschließung von Osten der Nachweis der notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung dar. Da im Untergrund mit historischen Bodenfunden gerechnet werden muss, kann der ruhende Verkehr für die geplanten Gebäude Remise, 'Schloss' und Stadtvillen nur bedingt in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Wiederherstellung der historischen Parkanlage steht der Ausweisung oberirdischer Stellplätze auf dem Grundstück entgegen. Für den Nachweis eines Teils der erforderlichen Stellplätze in archäologisch und denkmalpflegerisch weniger empfindlichen Bereichen östlich der Remise ist jedoch der Erwerb von Nachbarflächen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der Eigentümer, der zugleich Eigentümer der Privatstraße ist, diese Flächen nicht zu veräußern bereit sein wird.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine Erschließung über die Straßen Haus Meer/Isseldyk aus städtebaulichen Gründen wünschenswert ist und dem Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens entspricht. Da jedoch die Realisierbarkeit der Erschließung voraussehbar nicht sichergestellt werden kann, ist die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes als nicht gewährleistet anzunehmen. Zudem können Verkehrsströme entzerrt und private Nutzungsbereiche getrennt voneinander erschlossen werden.
Insofern ist in Abweichung von der im Werkstattverfahren favorisierten Erschließungslösung der so genannten Norderschließung der Vorrang einzuräumen.

1.2 Norderschließung

Anregung 1.2.1 Einwender 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 20

Gegen eine Erschließung von Norden (Varianten 2A und 2B).
Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie in 1.1.2 dargelegt, ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Erschließung von Osten nicht realisierbar. Vor dem Hintergrund, dass der Eigentümer anbietet, die notwendige Fläche für eine Erschließung von Norden zu veräußern, und eine Erschlie-

ßung im Bereich der vorhandenen Zufahrt an der B 222 die Zerschneidung der denkmalgeschützten Parkanlage zur Folge hätte, kann nur die Norderschließung weiter verfolgt werden.
Im Fall der Norderschließung können (abgesehen von den rechtlichen) wesentliche, verkehrliche Nachteile der Variante Osterschließung vermieden werden. Im Einzelnen ist zu nennen:
Die Norderschließung hat einen ausreichend großen Abstand von dem verkehrstechnisch schwierigen Knotenpunkt B 9/B 222/K-Bahn. Die Lage lässt zu, dass für die Linksabbieger aus Norden (aus Richtung BAB 44 kommend) ein kurzer, separater Abbiegefahrstreifen angelegt werden kann. Auf diese Weise wird die Hauptrichtung nicht beeinträchtigt.
Der Anbindungsknotenpunkt kann vorfahrtgeregelt betrieben werden. Unnötig lange Wartezeiten, wie bei der signalisierten Zufahrt Haus Meer, können dadurch vermieden werden. Für die Linksabbieger der Erschließungsstraße kann ein indirektes Linksabbiegen mit nachfolgender Verflechtung mit dem Hauptstrom angeboten werden, damit in der Hauptverkehrszeit das Ausbiegen erleichtert wird.
Die genannten Abbiegehilfen für Linksabbieger können auch mit Blick auf langfristig zur Diskussion stehende Planung in das System integriert werden.
Bei Bedarf kann über die Norderschließung auch eine angemessene Querschnittsgestaltung und Flächeninanspruchnahme erstellt werden, die für Rettungsdienste, Feuerwehr sowie Ver- und Entsorgungsdienste ausreichend dimensioniert ist.
Aus diesen verkehrlichen Argumenten ist abzuleiten, dass einer Norderschließung der Vorzug einzuräumen ist. Ihre Umsetzung ermöglicht unter den gegebenen Randbedingungen ein schlüssiges, klar strukturiertes und leistungsfähiges System im Umfeld von Haus Meer.
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat einer Anbindung an die B 222 aus Gründen des Denkmalschutzes grundsätzlich zugestimmt.
Eine Machbarkeitsuntersuchung zeigt die Möglichkeit auf, die Immunitätsmauer nördlich zu umfahren. Allerdings wird durch die Umfahrung eine ausgleichspflichtige Inanspruchnahme von Wald und historischem Baumbestand erforderlich.

Anregung 1.2.2 Einwender 4, 16, 18, 19

Befürwortung einer Erschließung von Norden (2A und 2B).
Der Anregung wird durch die Variante 2 A gefolgt.

1.3 Nord-Erschließung – Untertunnelung + Umfahrung der Immunitätsmauer

Anregung 1.3.1 Einwender 4

Befürwortung einer Erschließung von Norden (2A und 2B) mit Unterfahrung des Mühlenbachs und der Immunitätsmauer.
Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Unterfahrung ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen für die Erschließung der geplanten Bebauung nicht angemessen.
Das Gelände der landwirtschaftlichen Fläche nördlich des Mühlenbachs liegt bei etwa 35,0 m ü. NN, die Wassersohle des Mühlenbachs liegt auf einer Geländehöhe unterhalb von etwa 33,0 m ü. NN. Für Rettungsfahrzeuge ist eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m, als Überdeckung muss eine Konstruktionshöhe von etwa 2 m angenommen werden. Die Fahrbahnsohle läge – vorbehaltlich der genauen Kenntnis der Höhenlage der Bachsohle sowie ingenieurtechnischer Detailuntersuchungen – in etwa auf einer Höhenlage 6,50 m unterhalb der Bachsohle, also mindestens auf dem Niveau 28,50 m ü. NN. Bei einer Rampenneigung von 7 % ist eine Rampenlänge von gut 90 m zuzüglich eines ebenen Abschnitts/Ausrundung von 35 m ab Mitte Bach = insgesamt 125 m ab Mitte Bach abzuwickeln.
Die Abwicklung der Rampe erfordert einen Einschnitt in die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Mühlenbachs, der Flächenbedarf ist u. a. abhängig von den aus fahrdynamischen Gründen erforderlichen Kurvenradien. Ein in Abhängigkeit vom Grundwasserstand zu definierender Teilabschnitt wird ein Trog-Bauwerk erfordern, welches konstruktiv mit Last gegen Auftrieb durch Grundwasser versehen werden muss. Für die Entwässerung wird eine Pumpenanlage erforderlich.
Es ist darüber hinaus mit der Unteren Wasserbehörde zu klären, inwieweit die Unterquerung des Mühlenbachs als Gewässer 2. Ordnung ein wasserrechtliches Verfahren erfordert.

Anregung 1.3.2 Einwender 3

Gegen Untertunnelung der Immunitätsmauer.
Der Anregung wird gefolgt.

Anregung 1.3.3 Einwender 4

Befürwortung einer Erschließung von Norden (2A und 2B) mit Umfahrung der Immunitätsmauer.
Der Anregung wird durch die Variante 2 A gefolgt.
Allerdings wird durch die Umfahrung der Immunitätsmauer eine ausgleichspflichtige Inanspruchnahme von Wald und historischem Baumbestand erforderlich.

1.4 Erschließung Südwest

Anregung 1.4 Einwender 1, 3, 4, 15, 17

Erschließung von Südwesten
Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erschließung von Südwesten (Zufahrt im Bereich des Teehäuschens) widerspricht der Zielsetzung der Rekonstruktion des Parks und entspricht nicht dem Parkgedanken. Da im Untergrund des zentralen Bereichs des Geländes historische Bodenfunde (Klosterkirche, Kreuzgang etc.) vorhanden sind, ist eine TGa nicht möglich. Der Nachweis oberirdischer Stellplätze innerhalb des Parks bzw. Schlossinnenhofs entspricht ebenfalls nicht der Zielsetzung, das Gelände 'Haus Meer' entsprechend seiner historischen Bedeutung zu entwickeln.
Eine Befahrbarkeit der Wege des Parks kann temporär lediglich für Einzelfahrzeuge (Parkpflege, Rettungsfahrzeuge u. ä.) in Ausnahmefällen denkbar sein.

1.5 Süderschließung

Anregung 1.5.1 Einwender 3, 4, 8

Befürwortung einer Erschließung von Süden – durch den Gutshof
Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erschließung des nördlich gelegenen Geländes durch den Gutshof stellt einen nicht vertretbaren Eingriff in den privaten Eigentums- und Nutzungsbereich des südlichen Grundstücks dar. Gemäß den Darlegungen in Pkt. 1.1 bis 1.3 besteht durch die Norderschließung die Möglichkeit, die Erschließung der nördlichen und südlichen Teilfläche von 'Haus Meer' räumlich und funktional von einander zu trennen.

Anregung 1.5.2 Einwender 18

Gegen eine Erschließung von Süden – durch den Gutshof.
Der Anregung wird gefolgt.

2. Bebauung

2.1 Beschränkung auf Wiederaufbau der Remise und Neubau auf ehemaligem Schlossgrundriss

Anregung 2.1 Einwender 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 14, 20

Beschränkung der geplanten Bebauung auf Wiederaufbau der Remise und Neubau auf ehemaligem Schlossgrundriss.
Der Anregung wird nicht gefolgt. Dem Investor wird durch einen Verzicht auf die sog. Nordbebauung einschließlich Baukörper auf dem Standort der ehemaligen Mühle die wirtschaftliche Basis des Gesamtprojektes entzogen.
Der Anbau an die Remise ist in der Gebäudefunktion begründet: Die geringe Gebäudetiefe (ca. 8,50 m) lässt sich nur bedingt wirtschaftlich erschließen. Da die Nord-Süd-Erschließung des Gebäudes im Bereich des Giebels zugunsten einer Ost-West-Verbindung zwischen Innenhof und Obstwiese unterbrochen werden soll, stellt die Anbaumöglichkeit an der Ostseite der Remise eine vertretbare bauliche Erweiterung dar.

2.2 Nordbebauung

Anregung 2.2.1 Einwender 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 20

Gegen Nordbebauung
Der Anregung wird nicht gefolgt. Für den Investor wird durch einen Verzicht auf die so genannte Nordbebauung die wirtschaftliche Basis des Gesamtprojektes entzogen.

Anregung 2.2.2 Einwender 16, 19

Befürwortung der Nordbebauung
Der Anregung wird gefolgt.

2.3 Bebauung Mühlenstandort

Anregung 2.3.1 Einwender 1, 2, 7, 9, 10, 20

Gegen geplante Bebauung des Standortes der ehemaligen Mühle
Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit dem geplanten Einzelgebäude östlich des Schlosses soll der frühere Standort der Mühle neu interpretiert werden. Eingriffe in den Boden sind unter besonderer Berücksichtigung des Bodendenkmals zu vermeiden. Es ist vorgesehen, die Baumaßnahmen durch archäologische Prospektion zu begleiten.

Anregung 2.3.2 Einwender 3, 12

Am Standort der ehemaligen Mühle Wiederaufbau des Bauernhauses mit Satteldach unter Verwendung historischer Materialien
Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung siehe 2.3.1.
Aussagen zur Verwendung von Baumaterialien sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.4 Westflügel

Anregung 2.4 Einwender 3, 4

Westflügel anstelle Nordbebauung
Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Stadtvillen haben jeweils eine Größe von 15 mx15 m und sind ausgelegt auf eine umseitige Belichtung. Es ist bei ausschließlicher Flächenbetrachtung möglich, die Summe der Flächen der 4 geplanten Einzelgebäude in einem winkelförmigen Westflügel nachzuweisen. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass im Wohnungsbau eine Gebäudetiefe von 15 m nicht angemessen belichtbar ist. Für eine Grundrissgestaltung, die zum Durchwohnen geeignet ist, darf die Gebäudetiefe lediglich etwa 10 m betragen. Anstelle einer Gebäudelänge von 4 geplanten Gebäuden à x15 m Länge = 90 m müsste der Baukörper eine Länge von rd. 90 bis100 m aufweisen, um rd. 900 bis 1.000 m² Grundfläche mit einer Gebäudetiefe von rd.10 m, realisieren zu können
Vorhandener historischer Baumbestand lässt in westlicher Richtung lediglich eine Länge von etwa 45 m zu. Diese Gebäudelänge entspricht in etwa der Länge des im Weyhe-Plan dargestellten Westflügels. Ein Bauteil von etwa 50 m Länge müsste nach Süden abgewinkelt angeordnet werden. Eine derartige Bebauung geht in seiner Ausdehnung über die Konturen der historische Bebauung (Kreuzgang) hinaus bzw. müsste entsprechend ein weiteres Mal abgeknickt werden.
Anstelle einer aufgelockerten Bebauung im Randbereich des Parks würde ein Gebäuderiegel/ Gebäudekomplex in den Park implantiert, der die im Werkstattverfahren geforderte Freihaltung einer Sichtachse zwischen Teehäuschen und nördlich angrenzendem Landschaftsraum in Frage stellt.
Durch die geplante öffentliche Nutzung des Parks kann die erforderliche Qualität des hochwertigen Wohnens inmitten des Parks nicht gewährleistet werden. Konflikte sind vorprogrammiert.
Der Nachweis erforderlicher Stellplätze mit unmittelbarer Anbindung an den Baukörper müsste gegenüber der Randlage nördlich des Schlosses in den zentralen Parkbereich und somit auch weiter in die archäologische Empfindlichkeitszone 1 herein gezogen werden.

2.5 Pavillon im Innenhof

Anregung 2.5 Einwender 2, 3, 18, 20

Verzicht auf Pavillon im Innenhof
Der Anregung wird gefolgt.

2.6 Tiefgaragen generell

Anregung 2.6 Einwender 3, 20

Verzicht auf Tiefgaragen

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Wohnungen sind ohne unmittelbar angebundenes Stellplatzangebot nicht vermarktbar. Insofern ist vorgesehen, im Bebauungsplan Flächen für einen Teil der nachzuweisenden Stellplätze – für Wohnungen und Firmeninhaber der unmittelbar die angrenzenden Gebäude – in Tiefgaragen auszuweisen. Flächen für weiteren notwendigen Stellplatzbedarf werden oberirdisch nördlich des Mühlenbachs nachgewiesen.

Es ist vorgesehen, die Baumaßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in das Bodendenkmal durch archäologische Prospektion zu begleiten.

3. Flächenausweisungen – Nutzungen – Maß der Nutzung

3.1 Grünfläche – Parkanlage

Anregung 3.1 Einwender 2

Parkanlage als Grünfläche festsetzen

Der Anregung wird insofern gefolgt, als beabsichtigt ist, den Park als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Die Abgrenzung erfolgt auf Grundlage der präferierten Variante 2 A des Gestaltungsplans.

3.2 Mischgebiet

Anregung 3.2 Einwender 2

Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergänzen

Der Anregung wird gefolgt. Vorgesehen ist die Festsetzung MI-Gebiet mit Gliederung der zulässigen Nutzungen.

3.3 Nutzung ausschließlich öffentlich – kulturell mit Gastronomie-Anteil

Anregung 3.3 Einwender 1, 6, 15, 20

Nutzung ausschließlich öffentlich/kulturell mit Gastronomieanteil

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Nutzungskonzept sieht sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung vor. Öffentliche und kulturelle Nutzungen sowie Gastronomie sind ebenfalls denkbar. Dem Investor wird durch einen Verzicht auf die sog. Nordbebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung einschließlich Baukörper auf dem Standort der ehemaligen Mühle die wirtschaftliche Basis des Gesamtprojektes entzogen. Wohnnutzung ist aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich.

Es ist vorgesehen, das Nutzungsspektrum zunächst durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Inwieweit dabei städtische oder sonstige öffentliche Nutzungen zum Tragen kommen, wird zu einem späteren Zeitpunkt im Einzelnen festgelegt.

3.4 Grenzverlauf im Bereich Wirtschaftshof – Nordwest

Anregung 3.4 Einwender 18

Grenzverlauf – keine Wegeführung über Nordostfläche Wirtschaftshof

Der Anregung wird nicht gefolgt. Sondierungen im Rahmen der Erarbeitung des FH-Gutachtens (siehe Seite 181, Plan Nr. 15 Suchschlitz Nr. 3) geben Hinweise auf die frühere Existenz des Hauptweges/Fahrweges in diesem Bereich. Historischer Baumbestand lässt Rückschlüsse auf die Lage des Weges ziehen. Der Weg war nachweislich Bestandteil des Parks und soll im Rahmen der Reaktivierung des Parks wieder hergestellt werden. Dieses Planungsziel soll durch die Festsetzung 'öffentlichen Grünfläche' zugunsten des Parks planungsrechtlich vorbereitet werden.

3.5 Rückverlegung Mühlenbach

Anregung 3.5 Einwender 1, 2, 3, 4

Rückverlegung des Mühlenbachs
Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß den Empfehlungen des FH-Gutachtens (Seite 154/155) sollte aus ökologischer Sicht eine Rückverlegung in das alte Gewässerbett nicht erfolgen. Auch wenn der Mühlenbach in seinem jetzigen Zustand nicht als naturnahes Gewässer bezeichnet werden könne, erfolgte durch die Bachverlegung in den Jahren 1973/1974 eine erhebliche ökologische Verbesserung. Zu bedenken sei in diesem Zusammenhang der Höhenunterschied im Bereich der ehemaligen Mühle.
Für eine Verlegung des Mühlenbachs als Fließgewässer 2. Ordnung würde ein wasserrechtliches Verfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

3.6 Verkehrsflächen

Anregung 3.6 Einwender 18

Keine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für heutige Privatstraßen
Der Anregung wird gefolgt.

3.7 Geschossigkeit des Neubaus auf dem Schlossstandort

Anregung 3.7 Einwender 3

Geschossigkeit des Neubaus auf dem Schlossstandort analog historischem Vorbild auf 2 ½ Geschosse begrenzen
Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Hauptgebäude von 'Haus Meer' (sog. Schloss) wies gemäß den historischen Fotos insgesamt 2 ½ Geschosse auf. Die repräsentativen Ebenen Erdgeschoss und erstes Obergeschoss zeichneten sich durch damals übliche sehr hohe Geschosshöhen aus. Das darüber liegende Geschoss wies eine geringere Höhe auf. Die Traufhöhe des Schlossgebäudes entsprach in etwa der Firsthöhe des steil geneigten Daches über der zweigeschossigen Remise. Insofern entspricht die geplante Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit heute üblichen Geschosshöhen dem Maßstab des früheren Schlossgebäudes.
Die Festsetzung einer Geschossigkeit und ggf. von Trauf- und First- oder Gebäudehöhen bleibt der weiteren Planung vorbehalten.

3.8 Festsetzung von GRZ und GFZ

Anregung 3.8 Einwender 2

Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergänzen.
Der Anregung wird gefolgt.

3.9 Anwendung der Planzeichenverordnung

Anregung 3.9 Einwender 2

Anwendung der Planzeichenverordnung
Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unter Anwendung der Planzeichenverordnung sowie der einschlägigen gesetzlichen Grundlagen erarbeitet.

4 Stellplatznachweis

4.1 Berechnungsgrundlage

Anregung 4.1 Einwender 2

Dimensionierung der Stellplatzflächen wird in Frage gestellt.
Der Anregung wird gefolgt.
Im Bebauungsplan werden angemessene Flächen für die Unterbringung der gemäß aktuellem Nutzungskonzept und Vorgaben der BauONRW voraussichtlich erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Der Nachweis der der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.2 Stellplätze oberirdisch / Tiefgaragen

Anregung 4.2 Einwender 2, 3, 6, 11, 18, 20

oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen

Den Anregungen wird insofern gefolgt, als es vorgesehen ist, nach Möglichkeit nur einen Teil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen nachzuweisen. Weitere Stellplätze für Nutzer der Neubauten sind oberirdisch nördlich des Mühlenbachs (Variante 2 A) geplant. Der Stellplatznachweis für den Gutshof soll durch dort zugeordnete Stellplatzflächen sichergestellt werden.

Es ist vorgesehen, die Errichtung von Tiefgaragen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in das Bodendenkmal durch archäologische Prospektion zu begleiten. Nach Ersteinschätzung des eingeschalteten Baugrundgutachters werden sich Tiefgaragen nur unwesentlich auf die Grundwasserströme auswirken.

Oberirdische Stellplätze im Park oder Schlossbereich widersprechen dem Ziel der Wiederherstellung des Parks.

4.3 Tiefgarage in Variante 1 B

Anregung 4.3 Einwender 2

Notwendigkeit der Tiefgarage in Variante 1 B wird in Frage gestellt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan werden angemessene Flächen für die Unterbringung der gemäß aktuellem Nutzungskonzept und Vorgaben der BauO NRW voraussichtlich erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Den in den Varianten dargestellten Bereichen für die Unterbringung notwendiger Stellplätze liegt jeweils eine Stellplatzermittlung zugrunde.

4.4 Stellplätze im Innenhof

Anregung 4.4 Einwender 3

Unterbringung von notwendigen Stellplätzen im historischen Innenhof

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Nachweis oberirdischer Stellplätze innerhalb des Parks bzw. Schlossinnenhofs entspricht nicht der Zielsetzung, das Gelände 'Haus Meer' entsprechend seiner historischen Bedeutung zu entwickeln und den Park für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Eine Befahrbarkeit der Wege des Parks kann temporär lediglich für Einzelfahrzeuge (Parkpflege, Rettungsfahrzeuge u. ä.) in Ausnahmefällen denkbar sein.

4.5 Stellplätze für Parkbesucher

Anregung 4.5 Einwender 18

Besucherstellplätze am Teehäuschen werden begrüßt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

4.6 Stellplätze für Veranstaltungen

Anregung 4.6 Einwender 18

Tiefgaragen nicht ausreichend dimensioniert, Konfliktpotenzial bei speziellen Veranstaltungen

Die Tiefgarage ist für die ausgewiesene Nutzung ausreichend dimensioniert. Sie wird privat genutzt und steht damit der Öffentlichkeit oder infolge einer besonderen Nutzung der Parkanlage nicht zur Verfügung.

Der Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Stellplatzsituation bei Veranstaltungen im Park dem jeweiligen Bedarf entsprechend im Einzelfall durch die Verwaltung der Stadt Meerbusch geregelt werden, da der Bedarf zum jetzigen Zeitpunkt weder absehbar noch quantifizierbar ist.

5. Geltungsbereich Bebauungsplan
5.1 Norderweiterung

Anregung 5.1 Einwender 2

Erweiterung des Geltungsbereiches bei Norderschließung

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausdehnung ist entsprechend der Variante 2 A im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

5.2 Süderweiterung

Anregung 5.2 Einwender 2

Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden für Besucherstellplätze

Die Anregung wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft. Die Ausdehnung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

5.3 Einbeziehung Wirtschaftshof in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anregung 5.3 Einwender 18

Verzicht auf Einbeziehung des alten Wirtschaftshofes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Rat der Stadt Meerbusch hat mit Beschluss vom 24. Juni 2004 die Fläche des Gutshofes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Zielsetzung ist, für das Gesamtdenkmal 'Haus Meer' Nutzungen zu entwickeln, die der festgestellten Bedeutung von 'Haus Meer' gerecht werden.

6. Park
6.1 Schutz des historischen Baumbestands

Anregung 6.1.1 Einwender 2

Schutz des historischen Baumbestands - Bäume, die älter sind als 100 Jahre - durch Festsetzung im Bebauungsplan

Der Anregung wird insofern gefolgt, als es vorgesehen ist, den historischen Baumbestand durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich zu schützen. Die Festsetzungen werden in enger Abstimmung mit den Ergebnissen und Empfehlungen des Parkpflegewerkes erfolgen.

Anregung 6.1.2 Einwender 8

Sicherung des Erhalts des historischen Baumbestands durch Vereinbarungen mit dem Eigentümer

Der Anregung wird insofern gefolgt, als der Schutz erhaltenswerten Baumbestandes durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Darüber hinaus ist der Baumbestand aufgrund der Eintragung des Parks als Gartendenkmal durch das Denkmalschutzgesetz geschützt.

6.2 Weiher

Anregung 6.2.1 Einwender 1, 5, 8, 20

Berufung auf frühere Existenz und Forderung der Wiederherstellung eines Weihers

Der Anregung wird nicht gefolgt. Sowohl im FH-Gutachten (Seite 56), als auch im Kostengutachten Bermbach wird darauf hingewiesen, dass ein Gewässer zum einen lediglich temporär und zum anderen in seiner Lage abweichend von der Darstellung des Weyhe-Plans vorhanden war. Insofern kann es auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht sinnvoll sein, einen Zustand herzustellen, der geplant, tatsächlich aber nicht realisiert wurde.
Grundsätzlich wird Wasser als gestalterisches Element des Parks befürwortet. Lage und Umfang sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu konkretisieren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da aus planungsrechtlicher Sicht die Anlage von Wasserflächen sowohl innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche als auch im Mischgebiet möglich ist.
Eine Festsetzung wäre nur erforderlich, wenn ein Teich als Funktionselement (z. B. Regenrückhaltebecken) benötigt würde.

Anregung 6.2.2 Einwender 4

Befürwortung eines Sees oberhalb der Tiefgarage

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
siehe auch zu 6.2.1

6.3 Rekonstruktion des Parks

Anregung 6.3 Einwender 1, 2, 3, 5, 9, 11, 12, 14, 16, 20

Rekonstruktion des Parks gemäß Weyhe-Plan

Der Anregung wird insofern gefolgt, als es vorgesehen ist, den Park im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen (öffentliche Grünfläche) planungsrechtlich zu sichern. Die Detailgestaltung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Parkpflegewerk und im Benehmen mit der Denkmalbehörde.
siehe auch zu 6.2.1

6.4 Brückenfundamente

Anregung 6.4 Einwender 2, 20

Berücksichtigung von Brückenfundamenten im Bereich des ehemaligen Mühlenbachs nördlich des Schlosses

Der Anregung wird nicht gefolgt, da in der weiteren Planbearbeitung die Variante 2 A verfolgt werden soll und dort eine Bebauung vorgesehen ist.

7. Archäologische Empfindlichkeit

7.1 Tiefgaragen

Anregung 7.1 Einwender 11

Gegen Tiefgaragen in archäologischen Empfindlichkeitszonen

Der Anregung wird nur bedingt gefolgt. Wohnungen und auch Büros sind ohne unmittelbar angebundenes Stellplatzangebot nicht vermarktbar. Alternative Standorte für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden in Varianten untersucht. Nicht zuletzt aus Gründen der Verfügbarkeit (Fremdeigentum) ist die Anordnung einer Tiefgarage zur Unterbringung eines Teils der nachzu-

weisenden Stellplätze – für Wohnungen und Firmeninhaber der unmittelbar die angrenzenden Gebäude – nördlich des Schlosses, und somit im Randbereich der archäologischen Empfindlichkeitszonen 1 und 2 erforderlich. Flächen für weiteren notwendigen Stellplatzbedarf werden oberirdisch nördlich des Mühlenbachs in archäologisch weniger empfindlichem Gebiet nachgewiesen.
Es ist vorgesehen, die Baumaßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in das Bodendenkmal durch archäologische Prospektion zu begleiten.

7.2 Gebäude

Anregung 7.2 — Anregung 2 der Bürgerversammlung

Teile der Bebauung nach wie vor in bodendenkmalpflegerischer Empfindlichkeitszone 1
siehe hierzu I. 2 sowie II. 2.3

Der Anregung wird nicht gefolgt. Nordbebauung und zugeordnete Tiefgarage sind aus wirtschaftlichen Gründen Voraussetzung für die Reaktivierung des Gesamtdenkmals 'Haus Meer'. Insofern ist die Inanspruchnahme von aus archäologischer Sicht empfindlichen Bereichen im nördlichen Randbereich erforderlich. Es ist vorgesehen, die Baumaßnahmen zur Sicherung eventueller historischer Befunde durch archäologische Prospektion zu begleiten.
Rahmenbedingungen/Restriktionen (z. B. bautechnische Detailanforderungen) sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

8 Weitere umweltbezogenen Untersuchungen und Gutachten

8.1 Umweltauswirkungen

Anregung 8.1 — Einwender 2

Aussagen zu Umweltauswirkungen und FFH-Gebiet

Der Anregung wird gefolgt. Gemäß den Vorschriften des § 2a BauGB hat die Gemeinde dem Entwurf eines Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens
die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes
darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Wo erforderlich, werden die Umweltbelange eingriffsbezogen gutachterlich betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt.
Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 BauGB öffentlich auszulegen.

8.2 zusätzliche Versiegelung

Anregung 8.2 — Einwender 2

Aussagen zu zusätzlicher Versiegelung

Der Anregung wird insofern gefolgt, als im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet wird. Darin werden Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft ermittelt und geeignete Ausgleichmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde quantifiziert. Im Umweltbericht wird das Ergebnis dargelegt.

8.3 Veröffentlichung der Gutachten und Stellungnahmen der Behörden

Anregung 8.3 Einwender 2

Öffentliche Auslegung der Gutachten und Stellungnahmen der Behörden

Der Anregung wird insofern gefolgt, als die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen sind.

9 Gestaltung

9.1 Frühbarocke Fassade der Remise

Anregung 9.1 Einwender 11

Wiederherstellung der frühbarocken Fassade der Remise

Der Anregung wird insofern gefolgt, als der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche etc. für den Wiederaufbau der Remise vorbereitet.

Gestalterische Details zur Fassadengestaltung werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

9.2 Fassadengestaltung 'Schloss'

Anregung 9.2 Einwender 3

Schlossneubau soll angemessene angepasste/integrierte Fassadengestalt erhalten.

Der Anregung wird insofern gefolgt, als der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gebäude am Standort des ehemaligen Schlosses durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche etc. vorbereiten wird.
Gestalterische Details zur Fassadengestaltung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.
Es ist nicht vorgesehen, das 'Schloss' zu rekonstruieren, sondern einen Baukörper mit zeitgemäßer Architektursprache zu errichten, der sich maßstäblich in das historische Umfeld einfügt.

9.3 Gitter des Eingangstores

Anregung 9.3 Einwender 3

Verwendung der Mauerziegel des Parkeingangs 'Teehäuschen' zur Schließung der Immunitätsmauer im Nordwesten

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es bedarf diesbezüglich keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

9.4 Parkgestaltung (Rosen)

Anregung 9 Einwender 16

Anregungen zur Parkgestaltung (Rosen im Park) ggf. abweichend von Planung Joseph Clemens Weyhe

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung/Bepflanzung des Parks wird im Detail nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

9.5 Museale Nutzungsideen (Hologramm)

Anregung 9.5 Einwender 2

im FFH-Gebiet keine Stromtrassen für Lichtshows, keine Trampelpfade, keine Vermüllung durch lärmende Besucher

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

9.6 Öffnung des Wirtschaftshofes

Anregung 9.6.1 Einwender 8

Befürwortung einer Öffnung des Wirtschaftshofes zum Gesamtareal

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Öffnung des Wirtschaftshofes zum Gesamtareal ist ein denkbares Planungsszenario. Jedoch handelt es sich bei dem Grundstück um privates Eigentum, dessen Inanspruchnahme für die Verwirklichung der Planungsziele – der Bedeutung des Denkmals angemessene Nutzung und Wiederherstellung der historischen Parkanlage für eine öffentliche Nutzung – nicht erforderlich ist. Insofern werden diesbezüglich keine Regelungen im Bebauungsplan erfolgen.

Anregung 9.6.2 Einwender 18

Gegen eine Öffnung des Wirtschaftshofes zum Gesamtareal

Der Anregung wird gefolgt.
siehe hierzu auch 1.5

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen

3.0 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschluss:

Die 66. Flächennutzungsplan-Änderung, Meerbusch-Büderich, Haus Meer, hat in vier Varianten gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 19. Oktober 2006 bis einschließlich 27. Oktober 2006 öffentlich ausgelegen. Eine öffentliche Versammlung fand am 18. Oktober 2006 statt.
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

Einwender 2 Schreiben vom 26.10.2006

1. Norderweiterung des Geltungsbereichs der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung wird in Abstimmung mit der Landesplanung (Bezirksregierung Düsseldorf) gemäß der gewählten Variante 2 A erweitert.

2. Süderweiterung des Geltungsbereichs der Änderung (Besucherstellplätze)

Der räumliche Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung wird in Abstimmung mit der Landesplanung (Bezirksregierung Düsseldorf) erweitert. Diese Erweiterungsfläche ist Gegenstand aller vier Varianten.

3. Ergänzende Darstellungen Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet

Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet betreffen nicht den räumlichen Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung. Der Äußerung wird insofern gefolgt, als in der Begründung und in ihrem Umweltbericht auf das angrenzende Naturschutzgebiet und das FFH-Gebiet ausführlich eingegangen wird.

4. Abstimmung mit Raumordnung und Landesplanung (GEP)

Die landesplanerische Abstimmung wird auf Grundlage der ausgewählten Variante 2 A durchgeführt.

Einwender 19 Schreiben vom 20.10.2006

Den Äußerungen wird gefolgt. Die Variante 2 A soll Grundlage für die weitere Planung sein.

Einwender 20 Schreiben vom 24.10.2006

Der Einwendung wird nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplanänderung wird die Variante 2 A der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 247 zugrunde gelegt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen

4.0 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93, Meerbusch-Büderich, Haus Meer; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschluss:

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 93, Meerbusch-Büderich, Haus Meer, hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 19. Oktober 2006 bis einschließlich 27. Oktober 2006 öffentlich ausgelegen. Eine öffentliche Versammlung fand am 18. Oktober 2006 statt.
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

Einwender 19 Schreiben vom 20.10.2006

Der Äußerung wird nicht gefolgt. Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Meerbusch vom 28. November 2002 ist es Wille der Stadt, dass der Bebauungsplan Nr. 93 nicht mehr realisiert wird.
Der Bebauungsplan ist obsolet und lässt sich u. a. aus Gründen des Denkmalschutzes nicht realisieren. Insofern dient die Aufhebung der diesbezüglichen Rechtsklarheit.
Darüber hinaus soll mit der Aufhebung nicht die städtebaulich gewünschte Entwicklung der Fläche verhindert werden. Vielmehr beabsichtigt die Stadt insofern Planungssicherheit zu erwirken, als im Falle einer gerichtlich bewirkten Anfechtung des neuen Bebauungsplanes Nr. 247 nicht automatisch der alte wieder Geltung erlangen soll.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5.0 Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei
5.1 Änderung des Aufstellungsbeschlusses
5.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

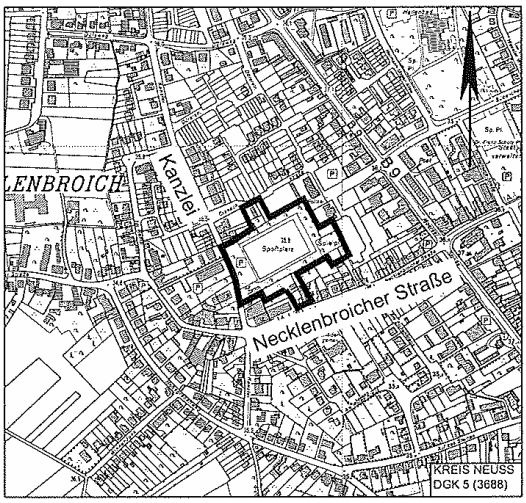
Beschluss:

5.1 Änderung des Aufstellungsbeschlusses

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

Der Rat der Stadt beschließt die Änderung seines Aufstellungsbeschlusses vom 15. Dezember 2005.
Der Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 7, 73, 76, 77, 82, 99, 103, 104, 192, 263, 264, 266, 268, 276, 277, 285, und Teilbereiche der Flurstücke 6, 148, 208, 213, 247, 260 alle der Flur 45, Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: einstimmig

5.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei, einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu 5.1: Ratsherr Schoenauer

6.0 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, Kanzlei; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufhebung seines Aufstellungsbeschlusses vom 15. Dezember 2005.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

7.0 88. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg
7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
7.2 Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB

Ratsherr Hoppe nimmt an der Beratungund Beschlussfassung nicht teil und hat im Zuhörerraum Platz genommen.

Beschluss:

7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 12. Januar 2007 bis einschließlich 12. Februar 2007 öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

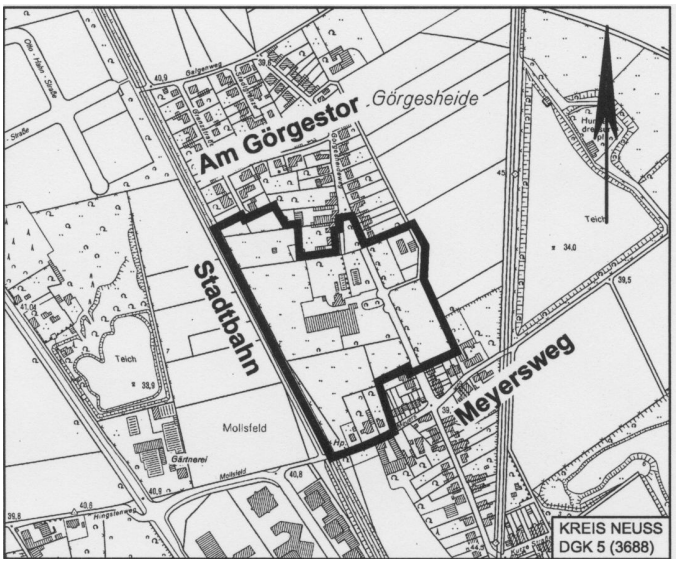
Abstimmungsergebnis: einstimmig

7.2 Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg abschließend gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst im
Süden die Flurstücke 193 (Sichtdreieck), 192 (Teilbereich Meyersweg), 195, 442, 443, 1001 und 1003 (Gehweg Görgesheideweg) sowie 1004
Osten die Flurstücke 168 (Feldweg), 780, 815, 1048, 1280, 1281, 1282, 1283 und 1284
Norden die Flurstücke 1009, 1010, 1145, 1146, 1291 und 1294
Innenbereich Flurstück 1002 (Gartenbaubetrieb Hoppe)
alle der Flur 2, Gemarkung Osterath.
Der Änderungsbereich ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 5 (5) BauGB beschlossen.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu 7.2: Ratsherr Schoenauer

8.0 Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick
8.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
8.2 Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB
8.3 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschluss:

8.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 19. Januar 2007 bis einschließlich 21. Januar 2007 öffentlich ausgelegen.

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

1. Deichverband Neue Deichschau Heerdt Schreiben vom 29.01.2007

Den Hinweisen der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
Die Ausweisung der 100m-Deichschutzzone kann nicht erfolgen, da das Plangebiet ab Deichfuß weniger als 100 m tief ist.
Verbote und Genehmigungspflichten innerhalb der Deichschutzzonen gelten unabhängig von einem Bebauungsplan und werden durch diesen nicht aufgehoben.
Die künftige Verschiebung der Deichschutzzonen wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für eine Hochwasserschutzanlage trägt der geplanten Deicherweiterung gemäß Planfeststellungsverfahren bereits Rechnung.

2. Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 2. Februar 2007

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend textlich gekennzeichnet.

3. Stadt Düsseldorf Schreiben vom 13.02.2007

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Begründung:
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt im Bereich Niederlörick – Lörick entlang der Stadtgrenze zwischen Meerbusch und Düsseldorf eine Stadtbahntrasse dar. Der kürzeste Abstand dieser Trasse zum Plangebiet, d. h. zu seiner südöstlichen Grenze, beträgt ca. 170 m. Die Trasse ist also in keiner Weise durch die maßvolle Verdichtung im Plangebiet berührt. Ein späterer Schallschutznachweis zur Planung und zum Bau der Stadtbahn muss – mit oder ohne Bebauungsplan – den Lärmschutz für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO nachweisen.
Die Trassendarstellung im GEP sieht auch einen Haltepunkt im Kreuzungsbereich mit der Niederlöricker Straße/Oberlöricker Straße (L 30) vor. Damit wird – u. a. – der insbesondere in den letzten 10 Jahren erfolgten Wohnverdichtung in Lörick auf Düsseldorfer Seite Rechnung getragen. Eine gewisse Konzentration um Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs ist Ziel der Landesplanung und auch der Stadt Meerbusch. Der Bebauungsplan Nr. 283 ist ein – kleiner – Baustein dieser Siedlungstätigkeit.
Auf die Bemühungen der Stadt Düsseldorf, ihre Flächen auf Meerbuscher Stadtgebiet im Bereich Niederlörick durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln, ist in diesem Zusammenhang ebenfalls hinzuweisen.

4. Rheinbahn Schreiben vom 14.02.2007

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Begründung:
In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen Rheinbahn, Landesbetrieb Straßenbau, Stadt und Investor wurden Für und Wider einer Bushaltestelle besprochen. Während die Rheinbahn ein Bushalten auf der Fahrbahn präferiert, müsste nach Ansicht des Landesbetriebes Straßenbau eine Haltebucht gebaut werden. Problematisch bliebe im Bereich des Plangebietes ein Queren der Straße durch die Busbenutzer. Im Gespräch am 27. März 2006 wurde von den o. g. Beteiligten gemeinsam festgestellt, dass auf Grund von 14 neuen Haus- bzw. Wohneinheiten keine nennenswerte Steigerung des Bedarfs nach Busfahrten zu erwarten ist. Auch wenn es sich nach Angaben der Rheinbahn nur um eine Bedarfshaltestelle handeln soll, wird der Verkehrssicherheit und der Zügigkeit des ÖPNV – und damit seiner Attraktivität – der Vorrang vor einigen wenigen Nachfragen nach Busfahrten gegeben.

5. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Niederrhein Schreiben vom 14.02.2007

Die Kostenträgerschaft für die Einrichtung der Linksabbiegerspur wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ihrerseits wird mit dem Investor einen Erschließungsvertrag schließen und sich die Kosten von diesem erstatten lassen.
Die Lage der festgesetzten Hecken entlang der Niederlöricker Straße im Bebauungsplan Nr. 283 berücksichtigt bereits die Sichtdreiecke. Bepflanzungen innerhalb der Sichtfelder mit • 60 cm Wuchshöhe werden im Erschließungsvertrag ausgeschlossen.

6. Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 20.02.2007

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme nicht fristgerecht eingegangen ist. Da in der öffentlichen Bekanntmachung zur Entwurfsoffenlage und im entsprechenden Schreiben an die Behörden nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, wird auf eine Nicht-Behandlung verzichtet.
Gesundheitsfürsorge
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Begründung:
Das schalltechnische Gutachten ging von der ursprünglichen Planung eines Allgemeinen Wohngebietes aus. Dieser Planinhalt wurde jedoch nicht weiter verfolgt. Der Bebauungsplan setzt kein Allgemeines Wohngebiet, sondern Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest, und zwar nicht aus Gründen geringerer Lärmschutzanforderungen, sondern um eine Entwicklung im Sinne der bisherigen Gebietseigenart, wie sie auch im seit 1980 wirksamen FNP dargestellt ist, zu leiten. Eine Anpassung des Gutachtens an den veränderten Planinhalt ist entbehrlich, da die Berechnungen zur Schallausbreitung die gleichen wären.

Entsprechend DIN 18005 gelten somit schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB tags und 50 dB nachts, die möglichst nicht überschritten werden sollen. Unmittelbar an der Niederlöricker Straße können diese Werte jedoch nicht eingehalten werden. Die Lärmausbreitungskarten des Gutachtens zeigen aber, dass an den straßenabgewandten Gebäudeseiten und Freiflächen die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden.
Das Plangebiet liegt auch, wie im Bebauungsplan unter „Nachrichtliche Übernahmen“ und in der Begründung verdeutlicht, innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf, in der wesentlich höhere Schallschutzanforderungen gelten, als sie auf Grund des Straßenverkehrslärms notwendig würden. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird durch die in den nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes aufgeführte „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 4.3.1974 (BGBl. I S. 657)“ sichergestellt und in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt.
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.
Untere Wasserbehörde
Die Hinweise auf die Deichschutzverordnung und ihre Wirkungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen über eine Nicht-Unterkellerung der Gebäude enthält.
Abfallwirtschaft
Die Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss im Genehmigungsverfahren für die Abbruchanträge ist gegeben.
Gefahrenabwehr
Der Deichverband Neue Deichschau Heerdt wurde sowohl nach § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt als auch über die Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB informiert. Bedenken wurden von dort nicht vorgebracht.

7. Einwender 1 Schreiben vom 22.2.07

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme nicht fristgerecht eingegangen ist. Da in der öffentlichen Bekanntmachung zur Entwurfsoffenlage und im entsprechenden Schreiben an die Behörden nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, wird auf eine Nicht-Behandlung verzichtet.
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Begründung:
zu 1.)
Ausweislich der Bauantragsunterlagen und der Genehmigungen von 1903, 1910, 1925, 1953, 1955, 1965 und 1998 befinden sich keine Fenster oder sonstige Öffnungen in der Grenzwand. Sie sind auch unzulässig. In so fern bleibt es bei der Anpflanzungsfestsetzung, die eine Mindest-Begrünung der Grenzwand bewirken soll.
In wie weit der künftige Nachbar bereit sein wird, freiwillig die Anpflanzung – ausschließlich im Bereich der Fenster – zu kürzen, wäre zwischen den beteiligten Privaten zu klären. Das Planungsziel der Wandbegrünung müsste dabei gewährleistet bleiben.
zu 2.)
Ausweislich der Bauantragsunterlagen und der Genehmigungen von 1903, 1910, 1925, 1953, 1955, 1965 und 1998 befinden sich keine Fenster oder sonstige Öffnungen in der zur Grenzmauer parallel verlaufenden Hauswand. Sie sind wegen zu geringen Abstands zur Grenze auch unzulässig. Es bleibt bei der Festsetzung einer 2 m hohen Lärmschutzwand, da ansonsten der erforderliche Lärmschutz für das Plangebiet nicht gewährleistet ist. Die Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf die Gradiente der angrenzenden Niederlöricker Straße.
Die Lärmschutzwand wird durch den Bauträger erstellt. In wie weit dieser bereit sein wird, den oberen Teil der Lärmschutzwand freiwillig transparent auszuführen, wäre zwischen den beteiligten Privaten zu klären. Ein transparenter Höhenabschnitt der Lärmschutzwand müsste dabei ebenfalls die erforderliche Schalldämmwirkung nachweisen.
zu 3.)
Die Verlegung einer Stromleitung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Sicherung der Stromversorgung angrenzender Grundstücke und die Kostenverteilung werden privatrechtlich zwischen den Beteiligten geregelt.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

8.2 Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt die Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4 (3) Satz 4 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) -BauGB- in der zur Zeit geltenden Fassung auf der Grundlage der Beschlussfassung über die Stellungnahme des Einwenders 2, Geologischer Dienst NRW.
Es wird festgestellt, dass mit den Änderungen eine erneute Planoffenlegung gemäß § 3 (2) BauGB nicht erforderlich wird.

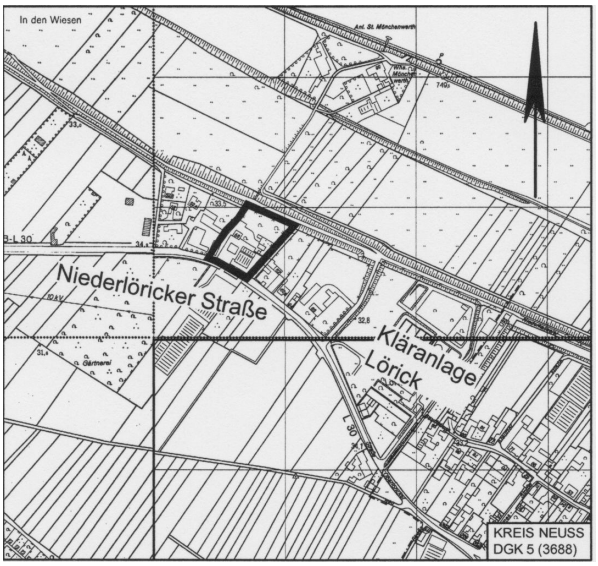
Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

8.3 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick, einschließlich der Änderungen auf Grund von Stellungnahmen, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 dieses Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Niederlöricker Straße 58 und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen, wobei sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 6. März 2007 beschlossene Abwägung zu eigen macht.
Diese Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 6. März 2007 vor.

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

Sprecher im Rat zu 8.3: Ratsherr Schoenauer

9.0 Sicherheitsaudit für K 9n, Mönkesweg und weitere Kreisverkehre „Am Strümper Busch“

keine Beschlussfassung

10.0 Rahmenplanung für den Ortskern Strümp;
Platzgestaltung Xantener Straße / Buschstraße

keine Beschlussfassung

11.0 Grundstücksangelegenheiten
Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Büderich, ehemaliger Sportplatz an der Kanzlei

Beschluss:

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

Die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei, die nach Abschluss des noch laufenden Umlegungsverfahrens in das städtische Eigentum übergehen, werden mit dem zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden aktuellen Baulandrichtwert für Wohnbaugrundstücke für den Ortsteil Büderich (derzeit 420,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträge) veräußert.
Die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sowie für die Reihenhausbebauung sollen an Investoren veräußert werden. Mögliche Angebote, unter dem geforderten Kaufpreis, die den Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dienen sollen, werden im Einzelfall unter erneuter Entscheidung des Rates berücksichtigt. Die verbleibenden Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung werden für den Verkauf an Selbstnutzer vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

12.0 Grundstücksangelegenheiten
Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Büderich, Cranachstraße

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

Die Baugrundstücke, groß insgesamt 1.151 m², im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 BD, Meerbusch-Büderich, Cranachstraße, werden mit dem zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden aktuellen Baulandrichtwert für Wohnbaugrundstücke für den Ortsteil Büderich (derzeit 420,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträge) an Investoren veräußert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

13.0 Grundstücksangelegenheiten
Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Lank-Latum, Rottstraße

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

Beschluss:

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

Die drei Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße, an der Südseite der Rottstraße liegend (Anlage) und im Lageplan mit den Buchstaben A – B – C gekennzeichnet, werden mit dem zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden aktuellen Baulandrichtwert für Wohnbaugrundstücke für den Ortsteil Lank-Latum (derzeit 345,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträge) veräußert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

14.0 Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 16.02.2007 zu einem Preisnachlass bei Wohnbaugrundstücken für Familien mit Kindern

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, Vorschläge für eine Preisnachlassgestaltung beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken an Familien mit Kindern zu unterbreiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

15.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

16.0 Termin der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften findet am 17.April 2007 zusammen mit dem Bau-und Umweltausschuss statt.
Die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften nach Langzeitplan findet am 15. Mai 2007 statt.

17.0 Verschiedenes

keine Beschlussfassung

Meerbusch, den 7. März 2007

Lienenkämper (zu TOP 1.0)
Ausschussvorsitzender

Schoenauer (ab TOP 2.0)
Ausschussvorsitzender

Kirsten
Schriftführer