

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 6. März 2007

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

Beschlussvorschlag:

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

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 Unterhaltungspflicht 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 potentes 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 sicher gestellt 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

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 Erschließung 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 Unterfahung des Mühlenbachs und der Immunitätsmauer.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Unterfahung 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 Durchfahrthöhe 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

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

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

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 der 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 bis 100 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

Verzicht auf Pavillon im Innenhof

Der Anregung wird gefolgt.

2.6 Tiefgaragen generell

Anregung 2.6

Einwender 3

Verzicht auf Tiefgaragen

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Wohnungen sind ohne unmittelbar angebundenes Stellplatzangebot nicht vermarktbare. 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

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 erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.2 Stellplätze oberirdisch / Tiefgaragen

Anregung 4.2

Einwender 2, 3, 6, 11, 18

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 wird 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

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

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

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 vermarktbare. 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 nachzuweisenden 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

1. die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. 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 9.4

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

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 26. August 2006 beschlossen, zum Bebauungsplan Nr. 247 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Eine öffentliche Versammlung fand am 18. Oktober 2006 statt. Die Gestaltungspläne (4 Varianten) lagen in der Zeit vom 19. Oktober 2006 bis einschließlich 27. Oktober 2006 in der Abteilung Stadtplanung öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Äußerungen vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge zu den Äußerungen wurden nach inhaltlichen bzw. fachlichen Gesichtspunkten zusammengestellt.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu entscheiden.

Um das Verfahren fortführen zu können, sind nunmehr die Behörden nach § 4 BauGB zu beteiligen.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden. Das weitere Verfahren wird auf Grundlage der konkretisierten Variante 2 A durchgeführt.

Dieter S p i n d l e r