

An die

Damen und Herren

des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 5.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 12. Juni 2007

Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei

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

5.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 18. April 2007 bis einschließlich 23. Mai 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. Einwender 1

Schreiben/Anfrage vom 15. Mai 2007

Die am 13. 5. 1975 eingetragene, beglaubigte Baulasterklärung von 28 Stellplätze zugunsten der angegebenen Begünstigten wird im Rechtsplanentwurf berücksichtigt. Im Bebauungsplanentwurf wird die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze festgesetzte Fläche dahingehend überplant. Jedoch wird der beigefügte Lageplan, in dem die Stellplätze eingezeichnet sind, nicht zu Grunde gelegt, da die Zeichnung nicht mit der heutigen Örtlichkeit übereinstimmt. Dem jetzigen Rechtsplanentwurf lag der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 BD zu Grunde, der die Parkplatzfläche an der Straße Kanzlei - unberücksichtigt der o. g. Baulast - ebenfalls als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze festsetzt. Bei der zum seinerzeitigen Bauleitplanverfahren durchgeführten Bürgerbeteiligung wurde seitens des Einwenders keine Stellungnahme, bzw. kein Hinweis auf die Baulast vorgebracht.

2. Einwender 2

Schreiben vom 26. Mai 2007

Dem Einspruch wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausmaße des geplanten Baukörpers sind maximale Vorgaben, die der Bauherr ausschöpfen kann. Die angesprochenen Bauhöhen entlang der gesamten Frontseite zwischen Planstraße und Cranachstraße weisen Firsthöhen von etwa 8,0 m bis etwa 11,0 m auf.

Das geplante Gebäude bildet zusammen mit dem angrenzenden geplanten Mehrfamilienhaus und dem gegenüberliegenden vorhandenen Gebäudekomplex ein Ensemble und zugleich das städtebauliche Entree zum neuen Wohngebiet an der Straße Kanzlei. Die Höhenentwicklung der Haupteingangssituation orientiert sich an der gegenüberliegenden Bebauung und bildet - insbesondere durch den angesprochenen Baukörper in seiner Form und Gebäudestellung zur Straße hin - die bauliche Verlängerung der Bestandsbebauung (Haus Nr. 71 und 71a).

Der Baukörper, der im Gestaltungsplan/Variante 1 vom 04.08.2006 als zweigeschossig dargestellt ist, befindet sich in einem Abstand von etwa 10,0 m zum Haus Nr. 64, während das Baufenster im Rechtsplan in einem Abstand von etwa 12,0 m festgesetzt ist. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Privatphäre ist von beiden Baukörpern aus möglich und in einem stadtkernnahen Bereich nahezu unumgänglich.

Durch die Traufständigkeit des geplanten Baukörpers wird die optische Höhe zur Gartenseite des Hauses Nr. 64 hin erheblich reduziert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 BD überplant das Haus Nr. 64 im rückwertigen Bereich mit einem großzügig bemessenen Baufenster von 14,0 m Länge. Die genehmigte Erweiterung des Wohngebäudes zum Garten hin kann problemlos ausgeführt werden. Durch den geplanten Baukörper werden die Nutzungen auf dem Einwendergrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4. Deutsche Telekom

Schreiben vom 30. April 2007

Die Hinweise werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes beachtet. Die Festsetzungen ermöglichen die Einräumung von Leitungsrechten.

5. Handwerkskammer

Schreiben vom 23. Mai 2007

Das schalltechnische Gutachten bewertet den Karosserie- und Lackbetrieb, Necklenbroicher Straße 27 nach Angaben der Betriebsleitung und den Bestimmungen der Baugenehmigungen, mit Betriebszeiten werktags von 8 Uhr, bzw. 7 Uhr bis 17 Uhr. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 BD und ist als Mischgebiet (MI) eingestuft. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Laut den Aussagen des Gutachtens werden die angegebenen Richtwerte im Allgemeinen Wohngebiet und auch an der bestehenden Wohnbebauung an der Necklenbroicher Straße eingehalten. Zugrunde gelegt wurde hierbei der Rechtsplanentwurf mit den festgesetzten Baufenstern. Die Mess- und Rechenergebnisse des Gutachtens werden in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Von der Richtigkeit der gutachterlichen Aussagen ist auszugehen.

Der Anregung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird gefolgt, jedoch nur unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes mit besonderem Augenmerk auf die Nachbarbebauung.

6. Rhein-Kreis-Neuss

Schreiben vom 23. Mai 2007

Die Hinweise zur Gesundheitsfürsorge wurden bereits in die textliche Festsetzung A.1.6 sowie den textlichen Hinweis D.1 aufgenommen.

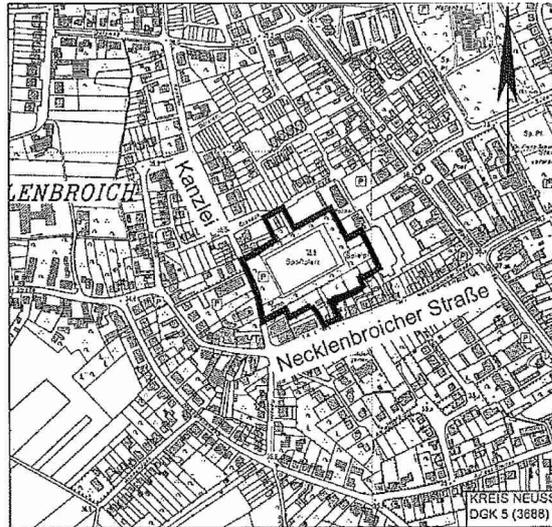
5.2. Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 4a (3) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei einschließlich der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 7, 73, 76, 77, 82, 99, 103, 104, 139, 192, 255, 263, 266, 268, 276, 277, 285 und Teilbereiche der Flurstücke 6, 148, 208, 213, 247, 264 alle der Flur 45, Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 hat einschließlich der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 18. April 2007 bis einschließlich 23. Mai 2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen (Anlagen 1-2) vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17. April 2007 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage 3 in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlagen 4-6 in Kopie beigefügten Stellungnahmen mit Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

Dieter Spindler