

Planen und Bauen

63 VI - Ri

Frau Richter

~~Bürgeramt Meerbusch, Gemarkung Bülk, Flur 46, Flurstück 77~~

~~Meerbusch~~ am 15.05.2007

~~Meerbusch~~ hat im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 287 – Kanzlei – angefragt, welche Auswirkung diese Überplanung auf die mit Baulast (Blatt-Nr. 69 – eingetragen am 06.05.1975) gesicherten 28 Stellplätze auf dem Flurstück 77 für seine Geschäftskunden – Bürgeramt – habe.

*Richter*  
Richter

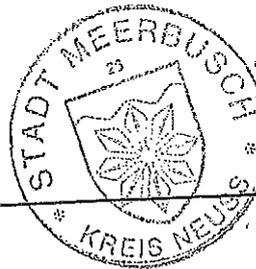
FB 4 – Planung zur Kenntnis

EINGANG:	16. Mai 2007
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an: 61.1	Hei / 21.5.

He

Baulastenverzeichnis von Meerbusch Baulastenblatt Nr. 69 Seite 1  
 Grundstück Meerbusch-Büderich  
 (Gemeinde, Straße, Nr.)  
 Gemarkung Büderich Flur 45 Flurstück 77  
 (nach dem Liegenschaftskataster)

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes in Meerbusch 1, Kanzlei (Gemarkung Büderich, Flur 45, Flurstück 77) auf dem vorgenannten Grundstück zugunsten der jeweiligen Bewohner und Besucher des Grundstückes in Meerbusch 1, Kanzlei 66 und 66 a - Ecke Necklenbroicher Str. 35 (Gemarkung Büderich, Flur 45, Flurstück 113) eine Fläche zur Nutzung als Stellplätze - Parkbucht - (im Sinne des § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 - GV NW S. 96) zur Verfügung zu stellen.          Die Begünstigten sind berechtigt, die Stellplätze jederzeit zu benutzen.          In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan sind die Stellplätze grün angelegt.</p> <p>Meerbusch, den 6.5.1975</p> <p style="text-align: center;">ges. Urban</p> <hr/> <p>1.) Oberkreisdirektor des Kreises Neuss in <u>4048 Grevenbroich</u></p> <p>2.) <del>.....</del>  <u>4 Düsseldorf</u>          Viersener Str. 52</p> <p>3.) Katasteramt</p> <p>4.) z.d.A.</p>	



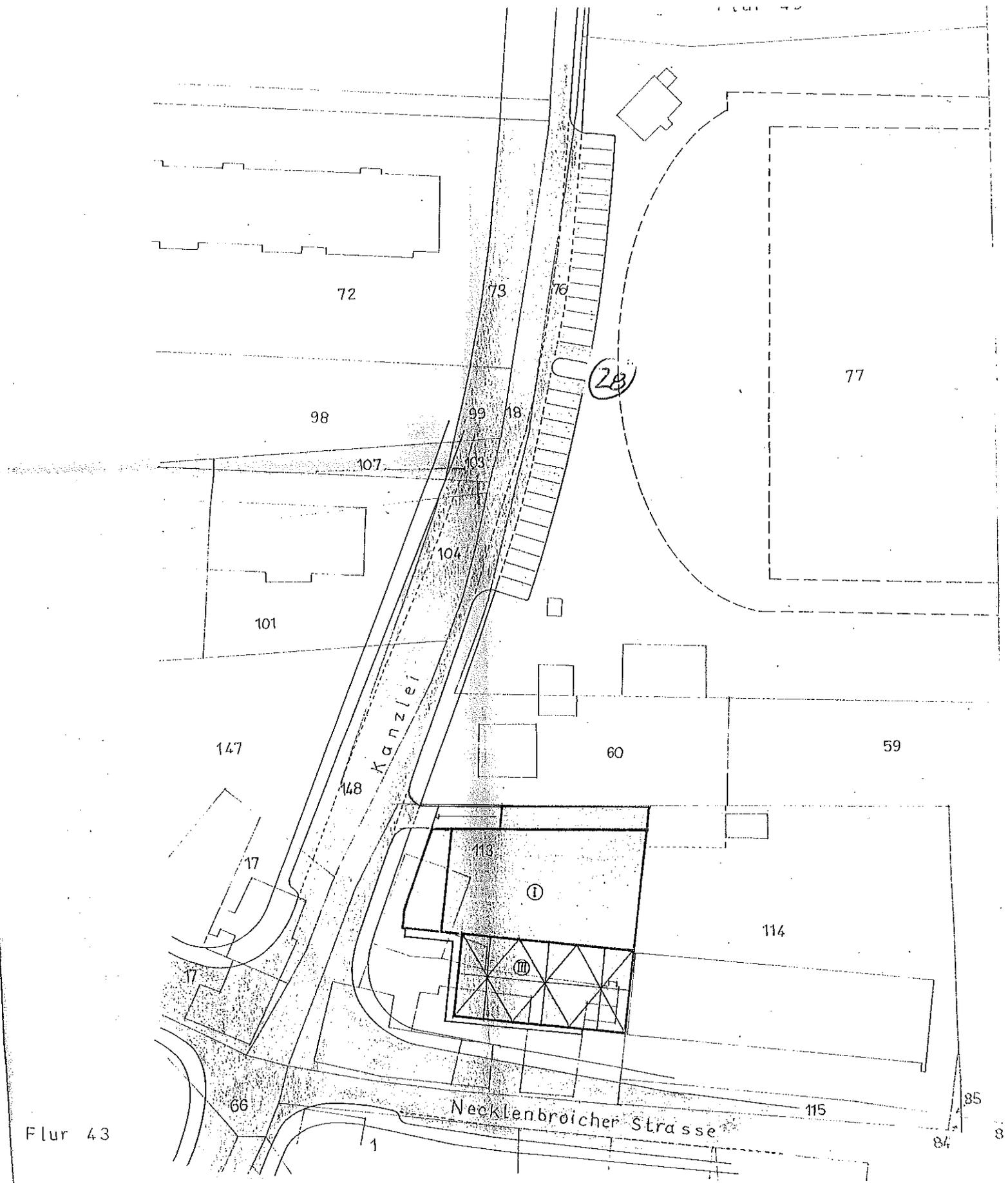
Vorstehende Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Meerbusch, den 13.5.1975

*[Handwritten signature]*

(Urban)  
 städt. Baurat z.A.

folgende Seite .....



Flur 43

Flur

DER BAUHERF

EINGANG:	30. Mai 2007
Umlauf	<input checked="" type="checkbox"/> HJ
weiter an:	61.1 / He

Familie

~~Meerbusch, Dipl.-Ing. Gerd, Dipl.-Ing. Gerd~~~~Kanzlei 64~~

40667 Meerbusch

Planen und Bauen  
zu Hd. Frau Herrmann

Wittenbergerstr. 21

40668 Meerbusch

Meerbusch, 26.05.07

**Bebauungsplan Nr. 287 Meerbusch-Büderich, Kanzlei**

Sehr geehrte Frau Herrmann,

entsprechend unserem persönlichen Gespräch vom 25. Mai 2007 möchten wir zum Bebauungsplan Nr. 287 vom 22.11.2006 Einspruch einlegen.

Wie Sie wissen sind wir die Eigentümer vom Grundbesitz Kanzlei 64.

Für das an uns grenzende Grundstück (ohne Benennung auf den uns vorliegenden Plänen) haben Sie einen Baukörper von 11m Tiefe und 18m Breite mit der TH bis zu 9m und einer FH von bis zu 13m (vollwertiges 3-geschossiges Wohngebäude) geplant. Gegen diese mögliche Bebauung legen wir Einspruch.

Ihre Argumentation mit der existierenden Bebauung im Einklang geplant zu haben können wir nicht nachvollziehen. Auf der gesamten Frontseite zwischen der Planstr. und Cranachstrasse ist kein gleichwertiges, so hohes und großes Wohngebäude vorhanden. Sich auf die gegenüberliegende Straßenseite hinsichtlich eines einheitlichen Bildes zu beziehen halten wir auch für unangemessen weil durch die dazwischen liegende Straße und den geplanten Grünflächen aufgrund der vorhandenen Entfernung kein einheitliches Wohnbild entsteht.

Wir möchten Sie bitten wie bereits im Gestaltungsplan Variante Nr. 1 vom 04.08.2006 für das betreffende Grundstück einen entsprechend kleineren Baukörper zu planen und damit sich dem frontseitigen Gesamtbild anzupassen.

Im Übrigen bitten wir Sie bei Ihren Überlegungen auch zu berücksichtigen, dass wir auf unserem Grundstück bereits eine Baugenehmigung erhalten haben und das Wohngebäude zum Garten hin vergrößern werden. Wir sind eine junge Familie mit bisher zwei kleinen Kindern und aufgrund des zu erwartenden Raumbedarfs werden wir die max. mögliche Bebauung kurzfristig in Anspruch nehmen. Auch von der Möglichkeit die existierende Garage auf 9m Länge zu erweitern werden wir Gebrauch machen.

Besten Dank für Ihre Bemühungen.

Gerne hören wir wieder von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several slanted, overlapping strokes. Below the signature is a thick, solid black horizontal line.

Stadt Meerbusch  
Planen und Bauen  
- Stadtplanung -

Az.: 4/61.20.01 / Az.: 4/61.26.03 / Az.: 4/61.26.05

Meerbusch - Büderich  
KANZLEI

FNP-Änd. Nr.  
 B-Plan Nr. 237

Lfd.Nr.	 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	scoping	beteiligt	i. V. mit § 3 (2)	Beteiligung vom <u>19.4.07</u> bis <u>23.05.07</u>	erneute Beteiligung vom _____ bis _____
					Stellungnahmen <del>gem. § 4 (1) BauGB</del> gem. § 4 (2) BauGB	

Name	x	x	x	Anregungen		keine Anregungen		x	Anregungen		keine Anregungen	
				Hinweise/ Vorschläge		Hinweise/ Vorschläge			Hinweise/ Vorschläge		Hinweise/ Vorschläge	
1 Rhein-Kreis Neuss			X		23.05.07							
2 Bezirksregierung, Immissionsschutz (Krefeld)			X				25.05.07					
3 Bezirksregierung, WasserAbfallwirtschaft (Krefeld)			X				25.05.07					
4 Finanzamt Neuss (Offenlage)			X									
5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW												
6 Amt für Agrarordnung												
7 Landwirtschaftskammer Rheinland												
8 Staatshochbauamt												
9 Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW												
10 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben												
11 Oberfinanzdirektion Köln												
12 Wasser- und Schifffahrtsamt												
13 Neue Deichschau Heerdt												
14 Deichverband Lank												
15 Deutsche Post Bauen, Düsseldorf												
16 Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Büderich)			X		30.04.07							
17 Deutsche Telekom AG, PTI 13												
18 Wassernetz Osterath, WBM (nur Osterath)												
19 RWE Transportnetz, (Hochspannungsnetz), Dortmund												
20 RWE Netzservice, Strom Rhein-Ruhr, Neuss			X									
21 Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM)			X									
22 RWE Netzservice, Operation Gas, Duisburg			X				15.05.07					
23 Ruhrgas AG / PLE doc			X									
24 DB Services Immobilien, Köln												
25 Wehrbereichsverwaltung West												
26 Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)												
27 Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG			X				25.04.07					
28 Flughafen Düsseldorf			X									
29 DFS Deutsche Flugsicherung			X									
30 Rheinische Bahngesellschaft												
31 Stadtwerke Krefeld, Verkehrsbetriebe												
32 BVR - Busverkehr Rheinland												
33 Industrie- und Handelskammer			X									
34 Handwerkskammer			X		23.05.07							

	Name	x	x	x	Anregungen Hinweise/ Vorschläge	keine Anregungen Hinweise/ Vorschläge	x	Anregungen Hinweise/ Vorschläge	keine Anregungen Hinweise/ Vorschläge
35	Kreishandwerkerschaft								
36	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			X					
37	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			X					
38	Air Liquide, Fernleitungen Rhein-Ruhr								
39	Evgl. Kirchengemeinde Büberich			X					
40	Evgl. Kirchengemeinde Osterath								
41	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp								
42	Erzbistum Köln (nur Büberich)			X					
43	Bistum Aachen								
44	Kath. Kirchengemeinde Büberich			X					
45	RWE Netzservice, Strom Weser-Ems, Dortmund								
46	Kath. Kirchengemeinde Osterath								
47	Kath. Kirchengemeinde Lank								
48	Kath. Kirchengemeinde Strümp								
49	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			X		3.05.07			
50	Landesverband der Jüdischen Gemeinde			X					
51	Landeshauptstadt Düsseldorf								
52	Stadt Neuss								
53	Stadt Krefeld								
54	Stadt Duisburg								
55	Stadt Willich								
56	Stadt Kaarst								
57	Verein Linker Niederrhein								
58	Stadtverband der Kleingärtner e.V.								
59	Naturschutzverbände, Landesbüro Oberhausen			X					
60	Naturschutzbund Kreisverband, Meerbusch			X					
61	ish NRW, Kabelnetz			X					
62	Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde			X					
63	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung								
64									
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									

Deutsche Telekom AG, T-Com  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Meerbusch  
Planen und Bauen  
- Stadtplanung -  
Frau Brigitte Herrmann  
Postfach 1664  
40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch			
Dezernat III			
Eing.: - 4. Mai 2007			
FB 4	FB 5	SB 11	Slm

Stadt Meerbusch	
Poststelle	
Eing.: 03. Mai 2007	

EINGANG:	07. Mai 2007
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61. He <i>Hei</i>

Stadt Meerbusch	
Poststelle	
Eing.: 04. Mai 2007	

*415*

Ihre Referenzen  
Unser Zeichen  
Durchwahl  
Datum  
Betrifft

PT114, PB4-3 Klaus-Peter Brunkow 28/07  
+49 211-885-16265  
30. April 2007  
BPL Nr.287 , Meerbusch-Büderich, Kanzlei

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG die aus beigefügtem Plan (bzw. PDF-Datei Mail v. 30.04.07) ersichtlich sind.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis, den wir in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen bitten:

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend §

Deutsche Telekom AG

Hausanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum  
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum  
Telekontakte Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-41 10, Internet www.t-com.de  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 078-666  
Aufsichtsrat Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)  
Vorstand René Obermann (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),  
Hamid Akhavan, Timotheus Höttges, Lothar Pauly

Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 123475223  
WEEE-Reg.-Nr. DE50478376



+49 211 8795344 ANLAGE 5 zu TOP S.1 vom 12. Juni 2007



Handwerkskammer

Düsseldorf

Fax: 02150/916-167

Stadt Meerbusch  
Planen und Bauen  
- Stadtplanung -  
Wittenberger Straße 21  
40668 Meerbusch

Wirtschaftsförderung  
Standortberatung

Unser Zeichen: He-hei  
Ansprechpartner: Herr Hermann  
Durchwahl: 0211/8795-322  
Zimmer: 223  
Datum: 23. Mai 2007  
Telefax: 0211/8795-344  
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

**Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei**

**hier: Stellungnahme zur Offenlage  
Ihr Zeichen: 4.61-26-03/287**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das schalltechnische Gutachten geht bei der Bewertung der Immissionen des Kfz-Service-Betriebes Necklenbroicher Straße 27 davon aus, dass die Betriebszeit regelmäßig zwischen 7.00 Uhr und 17.00 Uhr liegt. Diese Festlegung widerspricht der betrieblichen Praxis und kann im Interesse der Wettbewerbsfähigkeit des Handwerksbetriebes nicht hingenommen werden. Je nach Auftragslage erstrecken sich termingebundene Arbeiten bis in den frühen Abend hinein, so dass von einem notwendigen Zeitfenster bis max. 20.00 Uhr ausgegangen werden muss.

Natürlich gelten für das Unternehmen die Bestimmungen der vorhandenen Baugenehmigungen, wonach sowohl das Betriebsgrundstück als auch seine bebaute Nachbarschaft als Mischgebiet einzustufen sind. Mit der teilweise jetzt unmittelbar an das Betriebsgrundstück heranrückenden Wohnbebauung verändert sich die Umgebungsqualität allerdings insoweit, als nördlich gelegen künftig ein sensibler einzustufendes allgemeines Wohngebiet angrenzt. Hinsichtlich dieser Veränderung muss gelten, dass der Betrieb als Folge der neuen Wohnbebauung nicht zusätzlich eingeengt werden darf. Evtl. notwendige Schutzvorkehrungen müssen zu Lasten der heranrückenden Nutzung gehen.

Im Ergebnis regen wir an, das Gutachten vor dem Hintergrund des notwendigen Zeitkorridors für die betrieblichen Aktivitäten zu überprüfen. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang eine erneute Rücksprache zwischen Gutachter und Betriebsinhaber.

Im Vergleich zum vormaligen Gestaltungsplan fiel uns auf, dass die geplante Wohnbebauung im vorliegenden Planentwurf jetzt unmittelbarer und in Teilen kompakter an den Betrieb herangeführt wird. Wir hegen Zweifel, ob diese Verdichtung der künftigen Nachbarschaft dienlich sein wird, auch wenn die Mess- und Rechenergebnisse des Gutachtens die Verträglichkeit belegen.

...../2

Georg-Schulhoff-Platz 1  
40221 Düsseldorf  
Postfach 10 27 53  
40018 Düsseldorf

Telefon 02 11-87 95-0  
Telefax 02 11-87 95-110  
<http://www.hwk-duesseldorf.de>

Volksbank Düsseldorf Neuss eG  
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176  
BIC GENODE33DNE  
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln  
BLZ 370 100 50 / Konto 61 18-500  
BIC PBNKDEFF  
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00



Seite 2  
23. Mai 2007

Eine weitere Veränderung stellt die Einbeziehung der gemischtgenutzten Grundstücke Necklenbroicher Straße 25 und 27 dar. Die Festsetzungen von Mischgebiet sowie der künftig überbaubaren Flächen findet unsere Zustimmung. Allerdings regen wir in Bezug auf den Auto-Service-Betrieb nachfolgende Ergänzung an:

Handwerkliche Karosseriebau- und Autolackierbetriebe sind dem Planungs- und Immissionsrecht zufolge typische Betriebe für ein Gewerbegebiet. Konkret ist diese Betriebsart der Abstandsklasse VII der Anlage des Abstandserlasses zuzuordnen. Im Falle der hier nicht zu umgehenden Überplanung mit Mischgebiet sind wir deshalb der Auffassung, dass das Unternehmen zusätzlich mit einer textlichen Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO abgesichert werden muss. Denn bei künftig nie auszuschließenden baulichen Veränderungen wird das eine nicht unwesentliche Voraussetzung sein.

Wir regen deshalb an festzusetzen, dass auf dem genannten Grundstück Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Aufbauten und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sein sollen. Natürlich wären in einem derartigen Fall die Belange der vorhandenen und ggf. festgesetzten Nachbarbebauung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann



Rhein-Kreis Neuss  
Der Landrat

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss  
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Meerbusch  
Planen und Bauen  
Postfach 16 64  
40641 Meerbusch



Kreishaus Grevenbroich  
Lindenstr. 2-16  
D-41515 Grevenbroich  
**Telefonzentralen**  
Neuss 02131 928 - 0  
Grevenbroich 02181 601 - 0  
Fax 02181 601 - 1198  
info@rhein-kreis-neuss.de  
www.rhein-kreis-neuss.de

INGANG:	29. Mai 2007
Umteuf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.2 / He Fuß/S.S.

Stadt Meerbusch Fachbereich 4
Eing.: 29. Mai 2007
GdSt / Plg. / Verm. / Bau / Umwelt / Grevenbroich
2915

Grevenbroich, 23.05.2007

**Amt**  
Amt für Entwicklungs-  
und Landschaftsplanung

**Gebäude**  
Kreishaus Grevenbroich  
Lindenstraße 10  
41515 Grevenbroich  
**Auskunft erteilt**  
Herr Temburg  
**Etage / Zimmer**  
4 / 457  
**Telefon**  
02181 601 - 6120  
**Telefax**  
02181 601 - 6199  
**e-mail**  
planung@rhein-kreis-  
neuss.de

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Neuss  
Konto 120 600  
BLZ 305 500 00

Postbank Köln  
Konto 301 585 03  
BLZ 370 100 50

Volksbank  
Düsseldorf Neuss e.G.  
Konto 500 170 001 6  
BLZ 301 602 13

**Bebauungsplan Nr. 287 "Kanzlei"**  
**hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage**

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 17.04.2007  
Az.: 61.1-14-26

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

**Gesundheitsfürsorge**

An der Straßenrandbebauung entlang der Necklenbroicher Straße im Mischgebiet werden im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung Beurteilungspegel von 70 dB(A)tags und 60 dB(A)nachts prognostiziert. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von Tag/Nacht 60 dB(A) werden damit erheblich überschritten.

Da Wohngebiete innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen sind, kann unter Beachtung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen dem Planvorhaben zugestimmt werden.

Der gutachterliche Hinweis zum Schutz gegen Fluglärm sollte in der Form aufgenommen werden.

Bislang fehlt der Hinweis auf die Erfordernis von zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer.

**Untere Wasserbehörde**

Das Grundstück liegt außerhalb von geplanten oder festgesetzten Wasserschutz-zonen oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Rhein-Kreis Neuss.

neuss

Durch die vorgelegte Planung soll die Sportplatzfläche mit angrenzenden öffentlichen Parkplätzen und Teilen von privaten Grünflächen zur Wohnbebauung genutzt werden.

Grundsätzliche Bedenken gegen eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet bestehen aus wasserrechtlicher Sicht nicht, wenn die Grundstücke im Vollanschluss an den städtischen Kanal angeschlossen werden.

Hinweis:

Gebäudeunterkellerungen und Tiefgaragen sind mit wasserdruckhaltender Abdichtung auszuführen.

Im Auftrag



Dipl.-Ing. Marcus Temburg  
Techn. Kreisangestellter