Stadt Meerbusch 14. August 2007
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.1. Ä. 267 He

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

Beratungsvorlage

zu **TOP 7.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 16. August 2007

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Rottstraße

7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
7.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 9. Juli 2007 bis einschließlich 9. August 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 Anlage 1 Schreiben vom 2. August 2007
Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.
Begründung:
Die Ausmaße des geplanten Baukörpers sind maximale Vorgaben, die der Bauherr ausschöpfen kann. Die Proportion orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die sich nicht nur auf die Bestandsbebauung entlang der Rottstraße beschränkt. Das städtebauliche Konzept zielt auf eine verträgliche innerstädtische Bebauung, die neben den beiden Gebäudekomplexen an der Uerdinger Straße, aus Einzel- und Doppelhäusern mit entsprechenden Grundstücksgrößen besteht. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und bietet, in Relation zu den Baufenstern, angemessen große private Freiflächen, die als offene Bebauung zu werten sind.
Der Baukörper, der als eingeschossig dargestellt ist, befindet sich in einem Abstand von etwa 10,0 m zum Haus Rottstraße Nr. 20. Dieser relativ geringe Gebäudeabstand ist in einem stadtkernnahen Bereich nahezu unumgänglich. Von einer reduzierten Sonneneinstrahlung kann

in der Mittagstunde ausgegangen werden. Ansonsten genießt das Grundstück morgens und ab dem Nachmittag eine ausreichende Sonneneinstrahlung.
Durch die in einer vorgesehenen Gestaltungssatzung festgesetzte Traufständigkeit des geplanten Baukörpers wird der zeitweise Schattenwurf zum Haus Nr. 20 hin erheblich reduziert.

2. Einwender 2 Anlage 2 Schreiben vom 8. August 2007
Der Grenzverlegung wird gefolgt. Die Plangebietsgrenze wird im Satzungsbeschluss sowie in der Begründung neu definiert.

3. Einwender 3 Anlage 3 Schreiben vom 28. Juli 2007
Dem Einspruch wird nicht gefolgt.
Begründung:
Die Ausmaße des geplanten Baukörpers sind maximale Vorgaben, die der Bauherr ausschöpfen kann. In Relation zum Grundstück erscheint das geplante Baufenster angemessen.
Der Baukörper, der als eingeschossig dargestellt ist, befindet sich in einem Abstand von etwa 10,0 m zum Haus Rottstraße Nr. 18. Dieser relativ geringe Gebäudeabstand ist in einem stadtkernnahen Bereich nahezu unumgänglich. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Privatphäre ist auch von einem unter der Maximalhöhe errichteten Gebäude aus möglich.
Auf Grund der Abstandsregelungen in der Bauordnung NRW ist eine unzumutbare Verschattung nicht anzunehmen, da die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück (hier: Auf dem neu entstehenden Grundstück) nachzuweisen sind. Von einem Schatteneinfall kann in den Mittagstunde ausgegangen werden. Ansonsten genießt das Grundstück morgens und ab dem Nachmittag eine ausreichende Sonneneinstrahlung.
Durch die in einer vorgesehenen Gestaltungssatzung festgesetzte Traufständigkeit des geplanten Baukörpers wird der zeitweise Schattenwurf zum Haus Nr. 18 hin erheblich reduziert.

Wie schon im Schreiben vom 11. Juli 2006 ausgeführt, befindet sich kein Vermerk hinsichtlich der Begrenzung der Firsthöhe auf 6,75 m durch den damaligen Technischen Beigeordneten in den Unterlagen der Verwaltung.

4. Rhein-Kreis-Neuss Anlage 5 Schreiben vom 9. August 2007
Wasserwirtschaft :
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Begründung:
Die Festsetzung einer Mulden-Rigolen Versickerung resultiert aus den Stellungnahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 267 mit Schreiben vom Staatlichen Umweltamt (07.04.2006) und dem Rhein-Kreis-Neuss (06.04.2006). Eine Versickerung mittels Rigolen bzw. Rohr-Rigolen wurde seitens des erst genannten Trägers ausgeschlossen. Die verbleibende Nutzbarkeit der Gartenbereiche wurde geprüft.
Bodenschutz:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

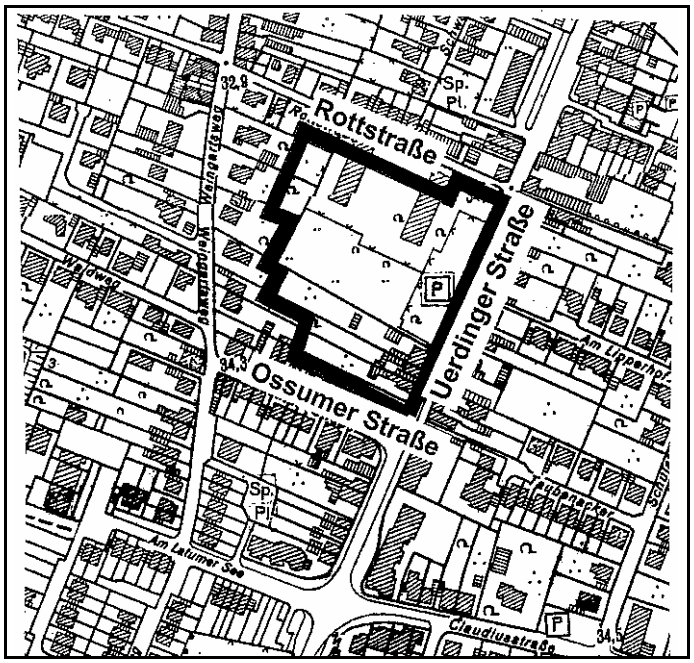
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße als Satzung gemäß § 10 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 § 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden von einem Teilbereich der Rottstraße sowie von den südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 390, 391 und Teilbereichen der Flurstücke Nr. 42, 43.
- Osten von der Uerdinger Straße
- Süden durch die nördlichen Grenzen der Hausgrundstücke Ossumer Straße Nr. 13, 11, 9 und Uerdinger Straße Nr. 30 sowie den nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 303, 304, 305 und 150.
- Westen von Teilbereichen der Flurstücke Nr. 35, 38 und 409 sowie den Flurstücken Nr. 150 305 und einem Teilbereich des Flurstückes 438.

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Dabei macht sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 16. August 2007 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet.
Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 16. August 2007 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen sind dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 außer Kraft.

Begründung:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 9. Juli 2007 bis einschließlich 9. August 2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage in Kopien (Anlage 1-3) beigfügten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 9. Juli 2007 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie (Anlage 4) beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlage in Kopie (Anlage 5) beigefügte Stellungnahme mit Einwendung vorgebracht.

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen bzw. wird keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

Lösung:

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

Dieter S p i n d l e r

Sprecher/in im Rat zu 7.2: