



STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am
16. Oktober 2007

Tagesordnung	Seite
Anwesenheit	2
II. ÖFFENTLICHE SITZUNG	3
2.0 Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg;	3
2.1 Zustimmung zum 1. städtebaulichen Vertrag (öffentlicher Teil)	3
2.2 Zustimmung zum 2. städtebaulichen Vertrag	3
2.3 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	3
2.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	3
2.5 Beschluss der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	3
3.0 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld	6
3.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	6
3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	6
4.0 Bebauungsplan Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld	8
4.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	8
4.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	8
5.0 Gestaltungssatzung Nr. 28 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld	12
5.1 Beschluss über Einwendungen	12
5.2 Satzungsbeschluss	12
6.0 Gestaltungssatzung Nr. 30 für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Rottstraße	12
7.0 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 A in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Uerdinger Str. 12	13
8.0 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gartenzentrum an der Oberen Straße in Meerbusch-Ilverich	13
9.0 NRW-Studie zum Eisernen Rhein	14
10.0 Bauvorhaben „In der Meer 15“ in Meerbusch-Büderich Zustimmung zu Befreiungen	14
11.0 Grundstücksangelegenheiten Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Lank-Latum, Herta-Klingbeil-Straße	14
12.0 Grundstücksangelegenheiten Änderung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städt. Wohnbaugrundstücken, Stand: März 2003	14
13.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	15
14.0 Termin der nächsten Sitzung	15
15.0 Verschiedenes	15

Anwesenheit

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:40 Uhr

Anwesend

sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Jürgens

von der CDU-Fraktion:

Ratsfrauen Docktor, Schoppe, Steinforth

Ratsherren Becker, Damblon, Jung, Stüttgen, Wehrspohn

sachkundiger Bürger Miedel,

von der SPD-Fraktion:

Ratsherren Neuhausen, Schoenauer,

sachkundiger Bürger Grund,

von der FDP-Fraktion:

Ratsfrau Wellhausen,

Ratsherr Rettig,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":

Ratsherr Peters

sachkundiger Bürger Behlen,

von der Verwaltung:

Bürgermeister Spindler

Frau Herrmann, Frau Neitzert, Herren Benger, Hansen, Hüchtebrock, Kirsten, FB 4

Herr Trapp, FB 5

Herren Gatzlik, Ohrner, FB 6

Es fehlen:

./.

Schriftführer

Herr Kirsten

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

II. ÖFFENTLICHE SITZUNG

- 2.0 **Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg;**
- 2.1 **Zustimmung zum 1. städtebaulichen Vertrag (öffentlicher Teil)**
- 2.2 **Zustimmung zum 2. städtebaulichen Vertrag**
- 2.3 **Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
- 2.4 **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**
- 2.5 **Beschluss der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

Beschluss:

2.1 Zustimmung zum 1. städtebaulichen Vertrag (öffentlicher Teil)

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

Der Rat der Stadt stimmt den öffentlichen Teilen des städtebaulichen Vertrages Stadt ./.. Fa. Ten Brinke gemäß § 11 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), zum Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg zu.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Beschluss:

2.2 Zustimmung zum 2. städtebaulichen Vertrag

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

Der Rat der Stadt stimmt dem städtebaulichen Vertrag Stadt ./.. Andreas Hoppe gemäß § 11 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), zum Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg zu.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Beschluss:

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 4. September 2007 bis einschließlich 5. Oktober 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. Einwander Anlage 1 Schreiben vom 22.09.2007

Der beantragten Reduzierung der Ausbaubreite der Planstraße 4 einschließlich Wendebereich wird nicht gefolgt.

Die Planstraße 4 ist mit einer durchgängigen Ausbaubreite von 6,5 m für das Befahren und Begehen von Anlieger- und Besucherverkehren ausgerichtet. Die Straßenbreite orientiert sich hierbei an den Ausbaustandard des verkehrsberuhigten Bereiches (Planstraße 2 und 3), der als Mischfläche realisiert wird. Um ein problemloses Ein- und Ausfahren in die privaten Einfahrtsbereiche

zu gewährleisten, ist eine Straßenbreite von 6,5 m erforderlich. Aufgrund der Vielzahl von privaten Einfahrten (12 Stellplätze/Garagen) ist eine punktuelle Verengung der Planstraße 4 auf ein Mindestmaß (wie z. B. Planstraße 5) nicht möglich. Um dem Besucherverkehr die Möglichkeit einzuräumen, sein Fahrzeug im Straßenraum der Planstraße 4 abzustellen, verbleibt nach Abzug eines Längsparkstandes von 2,0 m eine passierbare Restfahrbahnbreite von 4,5 m. Die punktuelle Aufweitung des Straßenraumes auf 8,5 m ist notwendig, da hierdurch das sichere Verlassen der östlichen Einfahrtbereiche in Richtung Planstraße 1 (ohne Rückwärtsfahrt) gesichert ist.

2. Rheinbahn Anlage 2 Schreiben vom 20.09.2007

Um die Sichtbeziehungen zu gewährleisten, ist eine entsprechende Bepflanzung durch Grunddienstbarkeit bereits gesichert und muss deshalb weder im städtebaulichen Vertrag aufgeführt noch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3. IHK Mittlerer Niederrhein Anlage 3 Schreiben vom 05.10.2007

Der beantragten erneuten gutachterlichen Bewertung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zur Realisierung des Wohngebietes im Bereich Görgesheideweg wurde die bestehende Lärmemissionssituation durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf untersucht und bewertet. Das Ergebnis wird in dem schalltechnischen Gutachten von 03.04.2003 dokumentiert.

Um die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Wohngebietes zu schaffen ist - neben den im Bebauungsplan Nr. 265 festgesetzten Maßnahmen - auch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld notwendig.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Dafür wurde die Änderung des Index 2 zur Gliederung nach dem Abstandserlass in Index 1 notwendig. Der Index 1 bezieht sich auf Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII, die keinem Abstandserfordernis gemäß Abstandsliste 1998 (Abstandserlass) unterliegen oder ausnahmsweise der Abstandsklasse VI mit einem Abstandserfordernis von 100 m zuzuordnen sind. Mit dieser Änderung werden die betroffenen Gewerbegebiete im gleichen Maß eingeschränkt, wie die in gleicher Ausdehnung und Flucht verlaufenden anschließenden Gewerbegebiete, die ebenfalls mit Index 1 festgesetzt sind. Gerade im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 231 schließt auf der östlichen Seite der Stadtbahntrasse die an der Grenzstraße gelegene Wohnbebauung an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 ist deren Schutz durch die Festsetzung des Index 1 bezogen auf die Regelungen des Abstandserlasses berücksichtigt worden. Da die geplante Wohnbebauung mit gleicher Ausrichtung entsprechend an die zu ändernden Gewerbegebiete heranrückt, ist mit der Herabstufung des Index die Situation zur Verträglichkeit beider Nutzungen vergleichbar.

Die Situation in dem betroffenen gewerblichen Änderungsbereich entlang der Lise-Meitner-Straße hat sich in der Tat gegenüber dem Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung baulich geändert. Mittlerweile sind zwei gewerbliche Betriebe dort errichtet worden, die ihre Arbeit aufgenommen haben. Ein weiterer Betrieb befindet sich derzeit in der Errichtung. Bei den fertig gestellten Betrieben handelt es sich um einen Pharma Service, der zweite Betrieb ist ein hochspezialisierter Gleitlagerhersteller. Beide Betriebe liegen auf Flächen, auf denen schon im Bebauungsplan Nr. 231 der Index 1 festgesetzt ist. Auf den der eigentlichen Änderung unterliegenden Flächen entsteht derzeit ein Dienstleistungsbetrieb mit Tonstudio und weiteren Büronutzungen. Die Zulässigkeit dieses Betriebes wird nach den Festsetzungen der noch nicht rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 geprüft. Die Genehmigung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes entspricht ebenfalls den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes. Von daher entspricht die mittlerweile entstandene Situation den planerischen Absichten, die seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265, Görgesheideweg und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 verfolgt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch bestehende Betriebe sind daher insgesamt nicht zu befürchten.

Der im Gutachten kritisierte pauschale Vergleich von vorhandener Wohnbebauung zur neuen Wohnbebauung wird durch die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Neubebauung, hervorgerufen durch die Immissionen der Stadtbahntrasse, entkräftet. Diese lärmreduzierende Maßnahme bietet neben der Einwirkung von gewerblichen Immissionen eine erhebliche Verbesserung der Wohnsituation.

Die Notwendigkeit einer erneuten schalltechnischen Untersuchung wird somit nicht gesehen. Es ist auch nicht zu erwarten, dass ein erneutes Gutachten zu Ergebnissen kommt, die zu anderen Festsetzungen führen.

Die Stellungnahme ist nicht fristgerecht eingegangen. Dennoch wird ihr teilweise gefolgt.

Zur Landschaftspflege wird festgestellt, dass keine Änderungen der Festsetzungen verlangt werden. Der Hinweis zur Gesundheitsfürsorge wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Wasserwirtschaft wird festgestellt, dass das Plangebiet – wenn auch nur mit einem kleinen Teilbereich – gemäß der Verordnung über die Festlegung der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum auch in der geplanten Wasserschutzzone E III b der Krefelder Wassergewinnungsanlage In der Elt V liegt. Die Hinweise zur Versickerung werden entsprechend geändert.

Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist damit nicht verbunden, eine erneute Offenlage damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

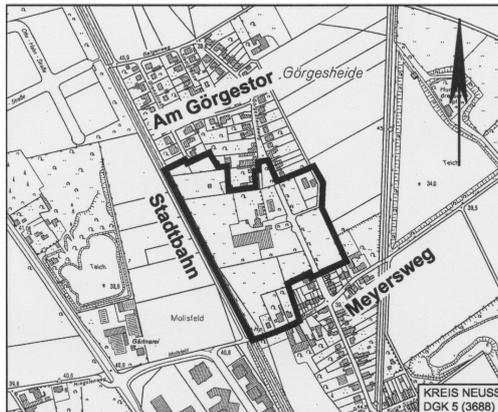
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg als Satzung gemäß § 10 (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 § 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 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 206, 1009, 1010, 1145, 1146, 1291 und 1294

Innenbereich Flurstück 1002 (Gartenbaubetrieb Hoppe)
alle der Flur 2 der Gemarkung Osterath
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. Oktober 2007 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung unter Berücksichtigung der Abwägung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 7. Juli 2004 zur ersten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie vom 2. Dezember 2004 zur zweiten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 7. Juli 2004, 2. Dezember 2004 und 16. Oktober 2007 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen sind dem Rat bekannt.

Die Situation in dem betroffenen gewerblichen Änderungsbereich entlang der Lise-Meitner-Straße hat sich in der Tat gegenüber dem Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung baulich geändert. Mittlerweile sind zwei gewerbliche Betriebe dort errichtet worden, die ihre Arbeit aufgenommen haben. Ein weiterer Betrieb befindet sich derzeit in der Errichtung. Bei den fertig gestellten Betrieben handelt es sich um einen Pharma Service, der zweite Betrieb ist ein hochspezialisierter Gleitlagerhersteller. Beide Betriebe liegen auf Flächen, auf denen schon im Bebauungsplan Nr. 231 der Index 1 festgesetzt ist. Auf den der eigentlichen Änderung unterliegenden Flächen entsteht derzeit ein Dienstleistungsbetrieb mit Tonstudio und weiteren Büronutzungen. Die Zulässigkeit dieses Betriebes wird nach den Festsetzungen der noch nicht rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 geprüft. Die Genehmigung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes entspricht ebenfalls den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes. Von daher entspricht die mittlerweile entstandene Situation den planerischen Absichten, die seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265, Görgesheideweg und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 verfolgt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch bestehende Betriebe sind daher insgesamt nicht zu befürchten.

Der im Gutachten kritisierte pauschale Vergleich von vorhandener Wohnbebauung zur neuen Wohnbebauung wird durch die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Neubebauung, hervorgerufen durch die Immissionen der Stadtbahntrasse, entkräftet. Diese lärmreduzierende Maßnahme bietet neben der Einwirkung von gewerblichen Immissionen eine erhebliche Verbesserung der Wohnsituation.

Die Notwendigkeit einer erneuten schalltechnischen Untersuchung wird somit nicht gesehen. Es ist auch nicht zu erwarten, dass ein erneutes Gutachten zu Ergebnissen kommt, die zu anderen Festsetzungen führen.

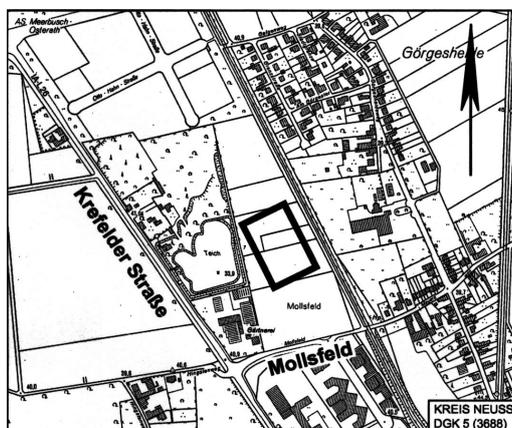
Abstimmungsergebnis: einstimmig

3.2 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 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld als Satzung gemäß § 10 (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 § 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 dieser Bebauungsplanänderung umfasst Teilbereiche der Flurstücke 1314, 1317 und 1257 der Flur 2, Gemarkung Osterath und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu TOP 3.2: Ratsherr Jürgens

- 4.0 Bebauungsplan Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld**
4.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
4.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschluss:

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 16. August bis einschließlich 21. September 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 vom 04.06.2006

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für den südöstlichen Teilbereich der Siedlung „Alt-Schürkesfeld“ wurde durch die ehemalige Gemeinde Strümp in den 1960er Jahren der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der im Jahre 1967 Rechtskraft erlangte.

Im Rahmen der Bearbeitung von Nachbarwiderrsprüchen zu Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (Neu-Schürkesfeld) wurde vom Verwaltungsgericht festgestellt, dass die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Textteil und im Plan nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes festgestellt, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gegeben sein dürfte. Somit durfte die Stadt den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 8 nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig gehandelt hätte. Dies galt, aufgrund der parallelen Aufstellung und der gleichen Art der getroffenen Festsetzungen ebenso für den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8, Alt-Schürkesfeld.

Beide Pläne wurden zwischenzeitlich formell aufgehoben. Genehmigungsgrundlage war damit § 34 BauGB. Im Siedlungsbereich Neu-Schürkesfeld erlangte im Jahr 2005 der neue Bebauungsplan Nr. 234 Rechtskraft.

Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Siedlungsbereich Alt-Schürkesfeld hat der Rat der Stadt schon am 27. September 1994 erkannt und den ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235 gefasst. Das Planungsziel bestand darin, das Planungsrecht für das „vollständig“ bebaute Plangebiet auf die gültigen Rechtsvorschriften umzustellen.

In einer im November 1995 durchgeführten Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 235 bekannte sich eine breite Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen nahezu jegliche Änderungen des Bestehenden. Eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umgegangen werden sollte, konnte jedoch nicht kurzfristig erarbeitet werden, da das Planverfahren auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben werden konnte.

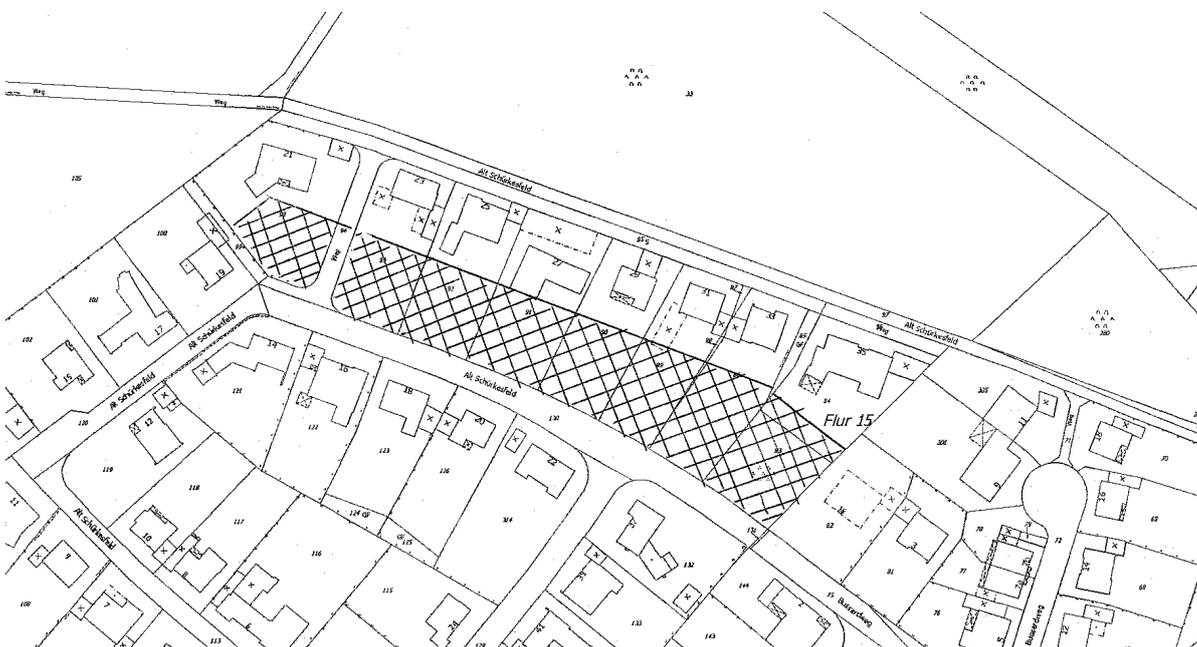
Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 16. Dezember 2004, unter Beachtung der beschriebenen Ausgangssituation, zur Konkretisierung - auch unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur - einen erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 235 beschlossen.

Planungsziel ist dabei der Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Unter Betrachtung der gebietsprägenden großen Grundstücken an der Straße Alt-Schürkesfeld Nr. 21 bis Nr. 35 (zwischen 1150 m² und 1950 m² – siehe Katasterauszug) und auch der Grundstücksgrößen und -breiten aller anderen Anwesen der Straße Alt-Schürkesfeld, wären grundsätzlich Grundstücksteilungen und somit eine Verdichtung des Gebietes denkbar. Dies ist aus städtebaulichen Gründen, vor allem auch weil es sich bei diesem Siedlungsbereich in Gänze um eine Siedlung außerhalb sonstiger Bebauungszusammenhänge handelt, nicht erwünscht. Mit einer einzelnen Genehmigung entsprechend der Anregung, können - im Sinne einer Gleichbehandlung - anderen Antragstellern vergleichbare Änderungswünsche nicht verweigert werden.

Die führte zu einer Verdichtung des Siedlungsbereiches, die den beschlossenen und hiermit bestätigten Planungszielen entgegen steht.

Bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl -GRZ- (Verhältnis von der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße) sind jedoch Erweiterungen am vorhandenen Gebäude zulässig und somit Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.



2. Einwender 2

Schreiben vom 25.01.2007

Eine telefonische Anfrage des Alteigentümers des Grundstückes Alt-Schürkesfeld Nr. 22 zur Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche auf dessen Grundstück wurde in der Offenlage nicht wiederholt bzw. konkretisiert. Dabei stände eine weitere Verdichtung des Siedlungsbereiches den beschlossenen Planungszielen entgegen (vergleiche: Einwender 1 und Einwender 3).

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück veräußert und vom neuen Besitzer ein Bauantrag, der eine bauliche Erweiterung des Bestandgebäudes im Rahmen der geplanten Festsetzungen vorsieht, gestellt.

3. Einwender 3

Schreiben vom 22.02.2007 und 22.06.2007

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für den südöstlichen Teilbereich der Siedlung „Alt-Schürkesfeld“ wurde durch die ehemalige Gemeinde Strümp in den 1960er Jahren der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der im Jahre 1967 Rechtskraft erlangte.

Im Rahmen der Bearbeitung von Nachbarwidersprüchen zu Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (Neu-Schürkesfeld) wurde vom Verwaltungsgericht festgestellt, dass die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Textteil und im Plan nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundes-

verwaltungsgerichtes festgestellt, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gegeben sein dürfte. Somit durfte die Stadt den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 8 nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig gehandelt hätte. Dies galt, aufgrund der parallelen Aufstellung und der gleichen Art der getroffenen Festsetzungen ebenso für den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8, Alt-Schürkesfeld.

Beide Pläne wurden zwischenzeitlich formell aufgehoben. Genehmigungsgrundlage war damit § 34 BauGB. Im Siedlungsbereich Neu-Schürkesfeld erlangte im Jahr 2005 der neue Bebauungsplan Nr. 234 Rechtskraft.

Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Siedlungsbereich Alt-Schürkesfeld hat der Rat der Stadt schon am 27. September 1994 erkannt und den ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235 gefasst. Das Planungsziel bestand darin, das Planungsrecht für das "vollständig" bebaute Plangebiet auf die gültigen Rechtsvorschriften umzustellen.

In einer im November 1995 durchgeführte Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 235 bekannte sich eine breite Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen nahezu jegliche Änderungen des Bestehenden. Eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umgegangen werden sollte, konnte jedoch nicht kurzfristig erarbeitet werden, da das Planverfahren auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben wurde.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 16. Dezember 2004, unter Beachtung der beschriebenen Ausgangssituation, zur Konkretisierung - auch unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur - einen erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 235 beschlossen.

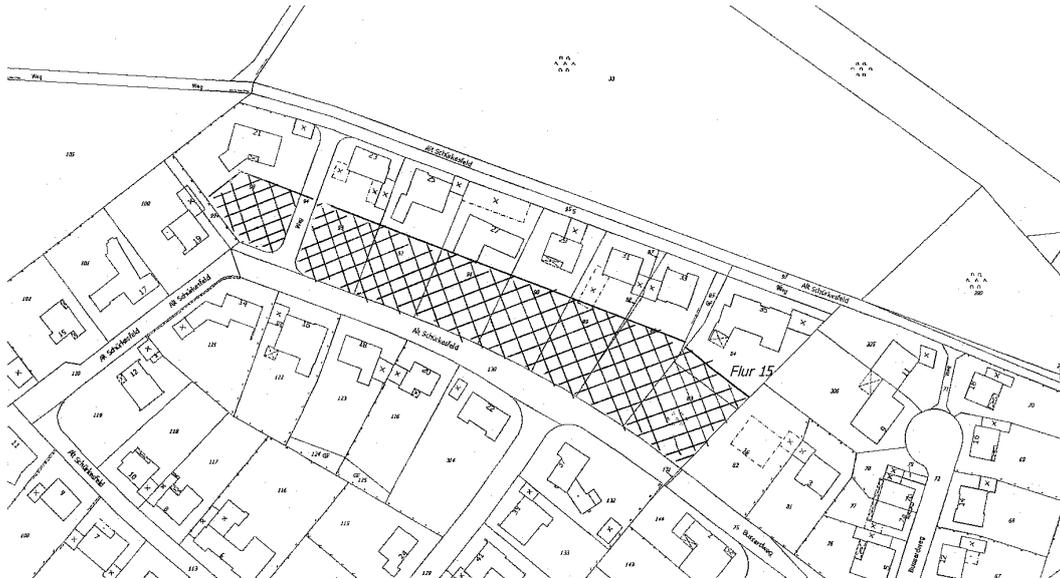
Planungsziel ist dabei der Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Baustruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Unter Betrachtung der gebietsprägenden großen Grundstücken an der Straße Alt-Schürkesfeld Nr. 21 bis Nr. 35 (zwischen 1150 m² und 1950 m² - siehe Katasterauszug) und auch der Grundstücksgrößen und -breiten aller anderen Anwesen der Straße Alt-Schürkesfeld, wären grundsätzlich Grundstücksteilungen an den verschiedensten Stellen und somit eine Verdichtung des Gebietes denkbar. Dies ist aus städtebaulichen Gründen, vor allem auch weil es sich bei diesem Siedlungsbereich in Gänze um eine Siedlung außerhalb sonstiger Bauzusammenhänge handelt, nicht erwünscht. Mit einer einzelnen Genehmigung entsprechend der Anregung, können - im Sinne einer Gleichbehandlung - anderen Antragstellern vergleichbare Änderungswünsche nicht verweigert werden.

Dies kommt einer Verdichtung des Siedlungsbereiches gleich, die den beschlossenen und hiermit bestätigten Planungszielen elementar entgegensteht.

Bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl -GRZ- (Verhältnis von der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße) sind jedoch Erweiterungen am vorhandenen Gebäude zulässig und somit Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandene Bebauung Bussardweg Nr. 1 und Nr. 3 schon Inhalt (festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche) des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8 der ehemaligen Gemeinde Strümp aus dem Jahre 1967 waren. Den damaligen Bauherrn der Baugrundstücke Nr. 21 bis Nr. 35 wurde ergänzend dazu eine Bebauung im Norden ihrer Grundstücke mit zusätzlicher Norderschließung genehmigt, um Südgärten zu schaffen. Diese exklusive Gebäudelage - im Übergang zur freien Landschaft - mit großzügigen Südgärten prägt seit 35 Jahren den Charakter der Siedlung mit.



Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen

4.2 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. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld als Satzung gemäß § 10 (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 § 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 des Bebauungsplanes wird nunmehr begrenzt

- im Nordwesten von den nordwestlichen Grenzen der Hausgrundstücke Alt-Schürkesfeld 13 bis 21
- im Norden von der Straße und dem Weg „Alt-Schürkesfeld“
- im Osten von den östlichen Grenzen der Hausgrundstücke Falkenweg
- im Südwesten von der Schloßstraße (L 386)

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

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. Oktober 2007 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 16. Oktober vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen sind dem Rat bekannt.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 3 Stimmenthaltungen

Sprecher im Rat zu TOP 4.2: Ratsherr Jürgens

5.0 Gestaltungssatzung Nr. 28 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld

5.1 Beschluss über Einwendungen

5.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

5.1 Beschluss über Einwendungen

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

Die Gestaltungssatzung Nr. 28 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld einschließlich der Entwurfsbegründung hat vom 16. August 2007 bis einschließlich 21. September 2007 öffentlich ausgelegen.

Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5.2 Satzungsbeschluss

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

Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung Nr. 28 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld in der Fassung vom 13. März 2007. Gleichzeitig wird die beigefügte Begründung vom 13. März 2007 beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

Sprecher im Rat zu TOP 5.2: Ratsherr Jürgens

6.0 Gestaltungssatzung Nr. 30 für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Rottstraße

Ratsherr Jürgens nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.
Ratsherr Schoenauer übernimmt den Vorsitz.

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung Nr. 30 für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Rottstraße in der als Anlage 1 beigefügten Fassung.

Gleichzeitig wird die als Anlage 2 beigefügte Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

Ratsherr Damblon stellt für die CDU-Fraktion den Antrag, die Materialwahl für die Dächer zu erweitern.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

Ratsherr Rettig stellt für die FDP-Fraktion folgende Anträge:

1. Wegfall der Begrenzung des Dachüberstandes
2. Wegfall der Höhenbeschränkung für Einfriedungen

Abstimmungsergebnis zu 1: 7 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen

Abstimmungsergebnis zu 2: 4 Ja-Stimmen, 12 Nein-Stimmen

Ratsherr Peters stellt für die Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ den Antrag:
Wegfall der Einfriedungsart

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

Ratsherr Rettig beantragt, die Hauptfirstrichtungen so festzusetzen, dass eine maximale Sonneneinstrahlung auf die Dächer erzielt wird. Ferner sollten alle im Verfahren befindlichen Bebauungspläne daraufhin überprüft werden.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 4 Stimmenthaltungen

7.0 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 A in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Uerdinger Str. 12

Ratsherr Jürgens übernimmt wieder den Vorsitz.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 A vom 18.07.2006 zu.

Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Aufstellungsverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zusammen mit dem vom Antragsteller zu beauftragenden Planer vorzubereiten und durchzuführen, sobald bereits begonnene Planverfahren abgeschlossen sind oder deren Verfahrensstand dies erlaubt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Antragsteller bereit ist, städtebauliche Planungsleistungen auf seine Kosten zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 4 Stimmenthaltungen

8.0 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gartenzentrum an der Oberen Straße in Meerbusch-Ilverich

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gartenzentrum an der Oberen Straße in Meerbusch-Ilverich vom 18.04.2007 zu.

Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Aufstellungsverfahren nach § 2 ff Baugesetzbuch mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit dem vom Antragsteller zu beauftragenden Planer vorzubereiten und durchzuführen, sobald bereits begonnene Planverfahren abgeschlossen sind oder deren Verfahrensstand dies erlaubt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Antragsteller bereit ist, städtebauliche Planungsleistungen auf seine Kosten zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9.0 NRW-Studie zum Eisernen Rhein

Der Ausschuss nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.

10.0 Bauvorhaben „In der Meer 15“ in Meerbusch-Büderich Zustimmung zu Befreiungen

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt den erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51BD sowie von der dazugehörigen Gestaltungssatzung Nr. 8 in Zusammenhang mit der Bauvoranfrage Az.: 268-0/2007 Bebaubarkeit des Grundstückes „In der Meer 15“ zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

11.0 Grundstücksangelegenheiten Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Meerbusch-Lank-Latum, Herta-Klingbeil-Straße

Ratsherr Jürgens nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.
Ratsherr Schoenauer übernimmt den Vorsitz.

Beschluss:

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

Die städtischen Baugrundstücke im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße, werden mit dem zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden aktuellen Baulandrichtwert für Wohnbaugrundstücke für den Ortsteil Lank-Latum (derzeit 350,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträge) veräußert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Schoenauer

12.0 Grundstücksangelegenheiten Änderung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städt. Wohnbaugrundstücken, Stand: März 2003

Ratsherr Jürgens übernimmt wieder den Vorsitz.

Beschluss:

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

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städt. Wohnbaugrundstücken, Stand: März 2003 werden wie folgt geändert:

5. Pflichten des Erwerbers

5.1 Der Erwerber verpflichtet sich:

c) sofern er aufgrund der vergünstigten Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Familien mit Kindern einen Nachlass auf den Grundstückskaufpreis erhalten hat, das Grundstück und das zu errichtende Gebäude für die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages nur zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Eine Vermietung, auch einzelner Räume, ist nur mit Zustimmung der Stadt Meerbusch zulässig.

7. Rückzahlung einer gewährten Förderung, Sicherung im Grundbuch

Sofern der Erwerber gegen die Pflicht zur Eigennutzung nach Nr. 5.1. d) verstößt, kann die Stadt Meerbusch innerhalb eines Monats die Nachzahlung des nachgelassenen Betrages zuzüglich Zinsen in Höhe des Basiszinssatzes ab der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung verlangen.

Die Nachzahlungspflicht ist durch eine Kaufpreisnachlasshypothek zu sichern. In Höhe der zu erwartenden Finanzierungslasten des Gesamtvorhabens tritt die Stadt in Abteilung III des Grundbuches mit der einzutragenden Kaufpreisnachlasshypothek im Rang zurück. Die mit der Kaufpreisnachlasshypothek und ihrer Sicherung jetzt und in Folge verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Jürgens

13.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Ausschuss nimmt den Bericht zu Kenntnis

14.0 Termin der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung findet gemäß Langzeitplan am 6. November 2007 statt.

15.0 Verschiedenes

Keine Beschlussfassung.

Meerbusch, den 17.10.2007

Jürgens
Ausschussvorsitzender

Schoenauer
stellvertretender Ausschussvorsitzender
zu TOP 6.0 und 11.0

Kirsten
Schriftführer