

ANLAGE 1 zu TOP 3.1 vom 16.10.2007

IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 16 64 | 40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Frau Brigitte Herrmann  
Postfach 16 64  
40641 Meerbusch

per E-Mail vorab: [brigitte.herrmann@meerbusch.de](mailto:brigitte.herrmann@meerbusch.de)

Ihr Ansprechpartner  
Silke Hauser  
Hau / schü  
E-Mail  
[hauser@krefeld.ihk.de](mailto:hauser@krefeld.ihk.de)  
Telefon  
02151 635-344  
Telefax  
02151 63544-344  
Datum  
5. Oktober 2007

**Bebauungsplan Nr. 265 „Görgesheideweg“ und 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Gewerbegebiet Mollsfeld“**

Sehr geehrte Frau Herrmann,

die Stadt Meerbusch plant im Bereich Görgesheide die Ausweisung eines Wohngebietes. Im Planverfahren wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Wohnbebauung mit der gewerblichen Nutzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 231 untersucht.

Um das allgemeine Wohngebiet zu ermöglichen, ist nach der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 in Teilen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 erforderlich. Diese Änderung bezieht sich auf zwei Teilflächen des Gewerbegebietes, in denen die dort festgesetzten Regelungen nach dem Abstandserlass lärmtechnisch heruntergesetzt werden sollen. ✓

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 265 erstellte schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH vom 3. April 2004 trifft auf Seite 17 Aussagen zur Bewertung der Gewerbelärmsituation. Danach geht der Gutachter pauschal davon aus, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 231 und „aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung“ die „Emissionen innerhalb des Gewerbegebietes auf ein mit dem östlich gelegenen Wohngebiet verträglichem Maß begrenzt“ sind. ✓

Industrie- und Handelskammer | Mittlerer Niederrhein  
Krefeld | Nordwall 39, 47798 Krefeld | Telefon 02151 635-0, Telefax 02151 635-338 | [ihk@krefeld.ihk.de](mailto:ihk@krefeld.ihk.de)  
Mönchengladbach | Bismarckstraße 109, 41061 Mönchengladbach | Telefon 02161 241-0, Telefax 02161 241  
[ihk@moenchengladbach.ihk.de](mailto:ihk@moenchengladbach.ihk.de)  
Neuss | Friedrichstraße 40, 41460 Neuss | Telefon 02131 9268-0, Telefax 02131 9268-529 | [ihk@neuss.ihk.de](mailto:ihk@neuss.ihk.de)  
[www.mittlerer-niederrhein.ihk.de](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de)

Seite 2 zum Schreiben vom 5. Oktober 2007

Diese Aussage ist aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu wenig konkret um die Verträglichkeit der neuen Wohnbebauung mit den berechtigten Interessen der Gewerbetreibenden im Plangebiet Nr. 231 rechtfertigen zu können. Insbesondere kann eine neue, heranrückende Wohnbebauung nicht pauschal mit einer vorhandenen Wohnbebauung gerechtfertigt werden.

Die schalltechnische Untersuchung ist zudem bereits im Jahr 2004 erstellt worden. Auf Seite 3 führt der Gutachter aus, dass das Gewerbegebiet bereits erschlossen, aber noch unbebaut ist. Diese Situation hat sich in der Zwischenzeit verändert. Der Bereich der Lise-Meitner-Straße ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Im Änderungsbereich selbst wird derzeit ein gewerbliches Bauvorhaben realisiert.

Die Industrie- und Handelskammer regt daher dringend an, die Verträglichkeit zwischen der neuen Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Mollsfeld anhand der aktuellen Situation erneut gutachterlich bewerten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen  
Die Geschäftsführung  
i. A.

Silke Hauser

Stadt Meerbusch  
Planen und Bauen  
- Stadtplanung -

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

ANLAGE 2 zu TOP 3.1 vom 16.10.2007

Meerbusch - Osterath

Goigsheweg

☐ FNP-Änd. Nr.

☒ B-Plan Nr. 265

IV. A 231

| Lfd.Nr. | Behörden, sonstige Träger<br>öffentlicher Belange und<br>Nachbargemeinden | scoping<br>beteiligt<br>i.V. mit § 3 (2) | Beteiligung<br>vom 4.9.07 bis 5.9.07<br>Stellungnahmen<br>gem. § 4 (1) BauGB<br>gem. § 4 (2) BauGB | erneute Beteiligung<br>vom _____ bis _____<br>Stellungnahmen<br>gem. § 4 (1) BauGB<br>gem. § 4a (3) BauGB |
|---------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|---------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    | Name                                                | x | x | x | Anregungen<br>Hinweise/ Vorschläge | keine Anregungen<br>Hinweise/ Vorschläge | x | Anregungen<br>Hinweise/ Vorschläge | keine Anregungen<br>Hinweise/ Vorschläge |
|----|-----------------------------------------------------|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------------|
| 1  | Rhein-Kreis Neuss                                   |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 2  | Bezirksregierung, Immissionsschutz (Krefeld)        |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 3  | Bezirksregierung, WasserAbfallwirtschaft (Krefeld)  |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 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 | Deichverband Neue Deichschau Heerdt                 |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 14 | Deichverband Lank                                   |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 15 | Deutsche Post Bauen, Düsseldorf                     |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 16 | Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Bülberich)         |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 17 | Deutsche Telekom AG, PTI 13                         |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 18 | Wassernetz Osterath, WBM (nur Osterath)             |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 19 | RWE Transportnetz, (Hochspannungsnetz),<br>Dortmund |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 20 | RWE Netzservice, Strom Rhein-Ruhr, Neuss            |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 21 | Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM)                 |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 22 | RWE Netzservice, Operation Gas, Duisburg            |   |   | X |                                    | 11.09.07                                 |   |                                    |                                          |
| 23 | Ruhrgas AG / PLE doc                                |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 24 | DB Services Immobilien, Köln                        |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 25 | Wehrbereichsverwaltung West                         |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 26 | Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur GAB)       |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 27 | Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG                 |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 28 | Flughafen Düsseldorf                                |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 29 | DFS Deutsche Flugsicherung                          |   |   | X |                                    | 06.09.07                                 |   |                                    |                                          |
| 30 | Rheinische Bahngesellschaft                         |   |   | X |                                    | 20.09.07                                 |   |                                    |                                          |
| 31 | Stadtwerke Krefeld, Verkehrsbetriebe                |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 32 | BVR - Busverkehr Rheinland                          |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 33 | Industrie- und Handelskammer                        |   |   | X |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 34 | Handwerkskammer                                     |   |   | X |                                    | 10.09.07                                 |   |                                    |                                          |

|    | Name                                       | x | x | x | Anregungen<br>Hinweise/ Vorschläge | keine Anregungen<br>Hinweise/ Vorschläge | x | Anregungen<br>Hinweise/ Vorschläge | keine Anregungen<br>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 Büderich             |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 40 | Evgl. Kirchengemeinde Osterath             |   | X |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 41 | Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp        |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 42 | Erzbistum Köln (nur Büderich)              |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 43 | Bistum Aachen                              |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 44 | Kath. Kirchengemeinde Büderich             |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 45 | RWE Netzservice, Strom Weser-Ems, Dortmund |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 46 | Kath. Kirchengemeinde Osterath             |   | X |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 47 | Kath. Kirchengemeinde Lank                 |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 48 | Kath. Kirchengemeinde Strümp               |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |
| 49 | Neuapostolische Kirche des Landes NRW      |   | X |   |                                    | 12.09.'07                                |   |                                    |                                          |
| 50 | Landesverband der Jüdischen Gemeinde       |   | X |   |                                    | 04.09.'07                                |   |                                    |                                          |
| 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 |                                            |   |   |   |                                    |                                          |   |                                    |                                          |

16.10.2007



# **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 231, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld in Meerbusch – Osterath**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Plangebiet und Geltungsbereich**
  - 1.1. Lage im Raum
  - 1.2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. v. Änderung
- 2. Planungsziele, Planungserfordernis**
- 3. Planinhalte**
  - 3.1. Derzeitige Festsetzungen
  - 3.2. Geplante Festsetzungen
- 4. Verfahren**
- 5. Verfahrensvermerk**

## 1. Plangebiet und Geltungsbereich

### 1.1. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördliches Mollsfeld“ befindet sich im Norden des Stadtteils Osterath in Meerbusch. Dieser Bereich Görgesheide wird im Norden durch die A 44, im Osten durch eine Bundesbahntrasse für Regional- und Güterverkehr (Neuss - Meerbusch-Osterath - Krefeld) und im Westen durch die B 9 bzw. L 476 (Krefelder Str.) begrenzt.

Das Plangebiet selber liegt westlich der direkt angrenzenden Stadtbahnlinie Düsseldorf - Krefeld. Östlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 „Görgesheideweg“ an. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen, überwiegend auf dem Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes.

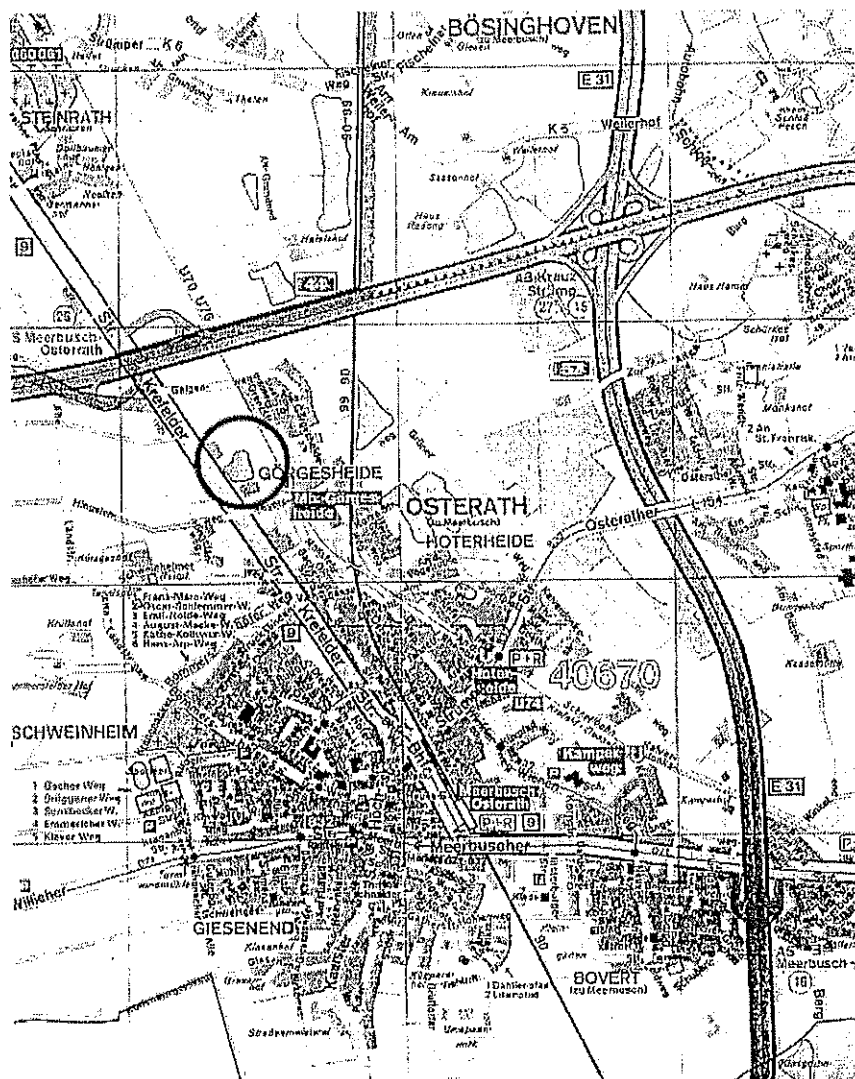


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet

## 1.2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. v. Änderung

Die vereinfachte Änderung umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1314, 1317 und 1257, der Flur 2 alle der Gemarkung Osterath und weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,7 ha aus.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Plandarstellung durch eine unterbrochene, schwarze Linie geometrisch eindeutig abgegrenzt.

## 2. Planungsziele, Planungserfordernis

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen für den Bereich Görgesheide im Stadtteil Meerbusch - Osterath, ausgelöst durch die beabsichtigte Verlagerung des Gartenbaubetriebes am Görgesheideweg, und der daraus resultierenden Absicht der Entwicklung eines geschlossenen Siedlungsbereiches ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231 „Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld“. Ziel ist die Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

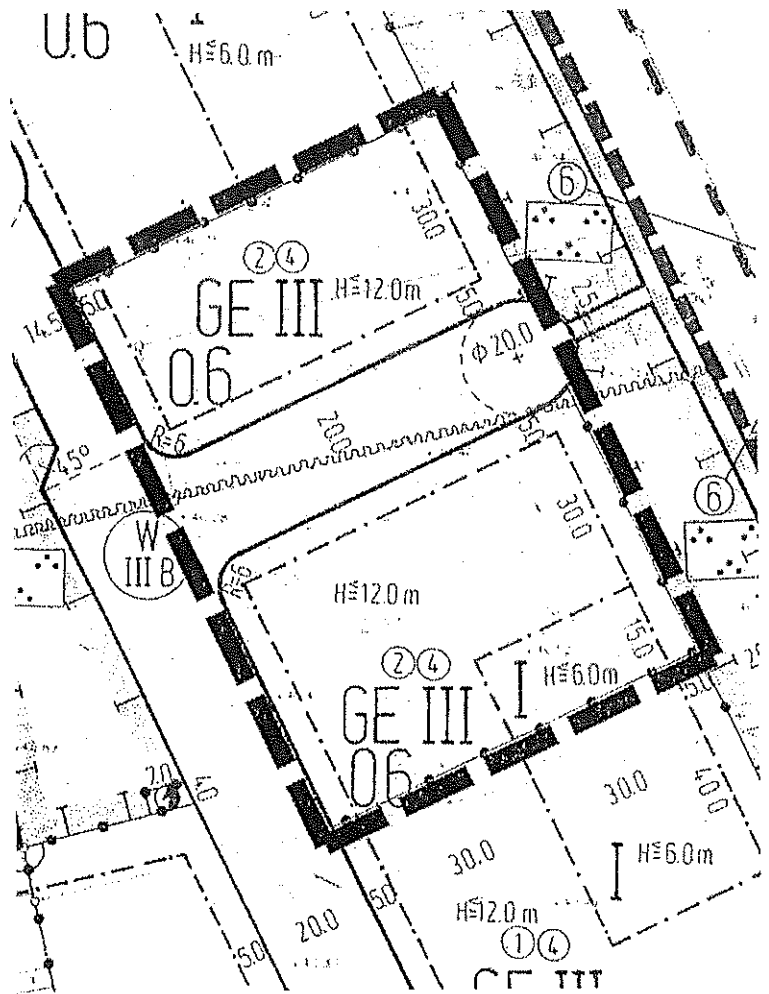


Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich der 1.v. Ä. Nr. 231

Um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Görgesheideweg“ mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang zu ermöglichen, ist in Teilen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231 „Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld“ gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

## 3. Planinhalte

### 3.1. Derzeitige Festsetzungen

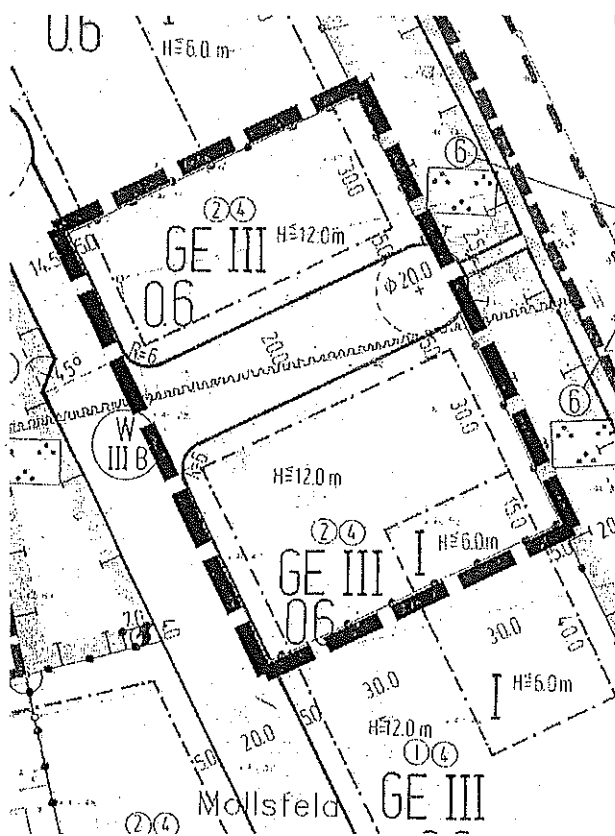
Derzeit handelt es sich bei den Festsetzungen um die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Meyersweg, für welche im Rahmen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach Abstandserlass der Index 2 festgesetzt ist. Der Index 2 bezieht sich auf Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII mit einem Abstandserfordernis von 100 m und ausnahmsweise Abstandsklasse VI mit einem Abstandserfordernis von 200 m.

### 3.2. Geplante Festsetzungen

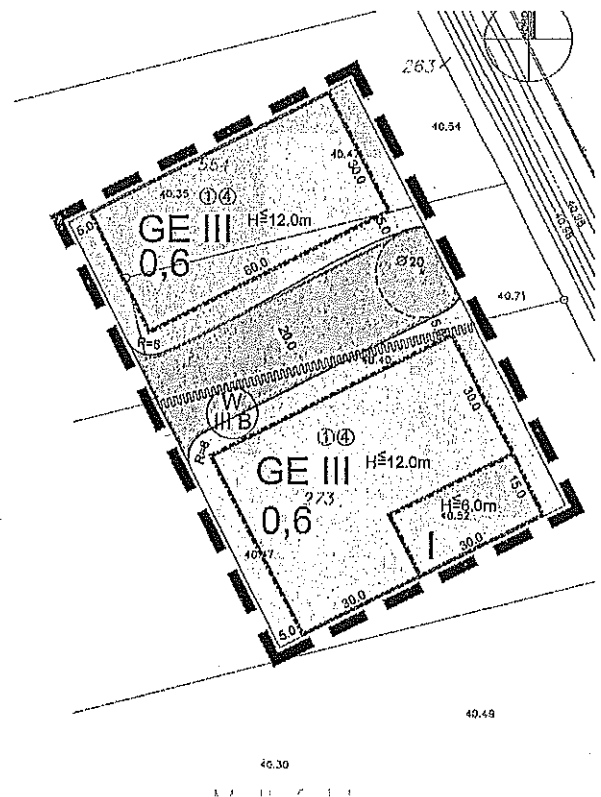
Für den Bebauungsplan Nr. 265 „Görgesheideweg“ liegt ein schallschutztechnisches Gutachten vor, welches zu dem Ergebnis kommt, dass neben der Errichtung von Lärmschutzanlagen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem vorhandenen Verkehrslärm (Schallschutzwand entlang der Stadtbahnlinie), der für das westlich gelegene Gewerbegebiet Mollsfeld festgesetzte Index 2 in jedem Fall auf Index 1 gesetzt werden muss, um der Zielsetzung der geplanten Wohnbebauung zu entsprechen und die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Grundlagen zur Realisierung der Maßnahme zu schaffen.

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. Die betroffenen Grundstücke sind derzeit noch nicht bebaut.

Die sonstigen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 231 getroffenen Festsetzungen haben weiterhin Bestand.



Ausschnitt rechtgültiger Bebauungsplan Nr. 231 „Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



Planzeichnung zur 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld“



#### 4. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 17. Dezember 2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Am 5. Februar 2004 bis einschließlich 20. Februar 2004 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) statt.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 12. Juni 2007 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit den Schreiben vom 8. Januar 2004.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften ebenfalls am 12. Juni 2007 beraten und entschieden.

Der Rat der Stadt hat am 20. Juni 2007 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Essen, den 24. Mai 2007

atelier stadt & haus  
Gesellschaft für Stadt – und Bauleitplanung  
Annastraße 75  
45130 Essen

gez. Schauer

#### 5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den  
Der Bürgermeister  
Dezernat III  
Fachbereich 4 - Stadtplanung  
Im Auftrag:

Herrmann

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ - als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den  
Der Bürgermeister  
Dezernat III  
Fachbereich 4 - Stadtplanung  
Im Auftrag:

Herrmann