Stadt Meerbusch 6. März 2008
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.40.07.31 Ki

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

Beratungsvorlage

zu TOP **4.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 8. April 2008

Gestaltungssatzung Nr. 31
für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B
in Meerbusch-Osterath, Osterath West

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung Nr. 31 für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B in Meerbusch-Osterath, Osterath West in der als Anlage 1 beigefügten Fassung. Gleichzeitig wird die als Anlage 2 beigefügte Begründung beschlossen.

Begründung:

An den Teilbereich WR1 des Baugebietes schließen unmittelbar nördlich die Gräberfelder des Friedhofes an. Um unmittelbare Störungen der Friedhofsruhe auszuschließen und der besonderen Schutzbedürftigkeit des Friedhofes gerecht zu werden, soll die bindende Festlegung getroffen werden, dass entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof ein blickdichter Holzzaun in einer durchgängigen Höhe von mind. 2,00 m über Geländeniveau zu errichten ist. Dem gleichen Ziel dient auch die Festlegung des Ausschlusses von Fenstern im Obergeschoss auf der Nordseite der Gebäude.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung am 15. Mai 2007 wurde der parallel erarbeitete Entwurf einer Gestaltungssatzung durch den Planer detailliert erläutert und die Notwendigkeit dieser Satzung, zur klaren Sicherung der o. g. Pietätswahrung und zur Gewährleistung solider Rechtsicherheit, dargelegt. Die Wahl einer Gestaltungssatzung-Kategorie (vergl. APWL vom 6. November 2007, Top 3.0) ist daher nicht erforderlich. Der Satzungsentwurf hat anschließend zusammen mit dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B vom 16. Januar 2008 bis einschließlich 18. Februar 2008 öffentlich ausgelegen. Die o. g. Bebauungsplanänderung wird in Kürze in Kraft treten.

Damit darüber hinaus das neue Baugebiet die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche und architektonisch harmonische Ausprägung erfährt und die Kauf- und Bauinteressenten sich rechtzeitig über die baugestalterischen Möglichkeiten informieren können, ist eine Gestaltungssatzung notwendig. Durch diese Satzung wird die dem Architekturkonzept zugrunde liegende städtebauliche Gestalt erreicht. Die geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich dieser Satzung nördlich des Rudolf-Lensing-Ringes und des Hinsbecker Weges liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Osterather Friedhof. Auf Grund dieser besonderen städtebaulichen Situation ist eine sensible Einfügung der baulichen Anlagen in das Ortsbild erforderlich. Dies gilt auch im Hinblick auf die südlich des Ruldolf-Lensing-Ringes und am Hinsbecker Weg gelegenen Wohngebiete, die ein qualitätsvolles städtebauliches Ensemble mit einheitlichen Gestaltungselementen darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB sind in dieser Situation nicht ausreichend, um eine befriedigende Einpassung des geplanten Baugebietes in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Weitergehende Festlegungen im Rahmen einer Gestaltungssatzung gem. § 86 der Landesbauordnung - BauO NRW - werden daher erforderlich.

Die Festsetzungen, bezüglich der Materialien leiten sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ab.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, eine Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NRW zu beschließen, um die Realisierung der gewollten städtebaulichen Konzeption einschließlich der Wahrung der Friedhofspietät zu gewährleisten.

Dieter S p i n d l e r

Sprecher/in im Rat: