



STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am
8. April 2008

Tagesordnung	Seite
Anwesenheit	2
I. ÖFFENTLICHE SITZUNG	3
1.0 Bürgeranregung gem. § 24 GO NRW vom 12. Oktober 2007 zu einer neuen Fußwegverbindung zwischen Stadtbahn und Städt. Hauptschule in Meerbusch-Osterath	3
2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg	3
2.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	3
2.2 Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB	3
2.3 Zustimmung zum Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB	3
2.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	3
2.5 Beschluss der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	3
3.0 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B in Meerbusch-Osterath, Osterath-West	8
3.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	8
3.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	8
4.0 Gestaltungssatzung Nr. 31 für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B in Meerbusch-Osterath, Osterath West	11
5.0 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209, Meerbusch-Latum, Gemeinbedarfsflächen an der Nierster Straße	12
5.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB	12
5.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	12
6.0 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 in Meerbusch-Büderich, Haus Meer; erneuter Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	13
7.0 Bebauungsplan Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Schul- und Sportzentrum; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	13
8.0 Grundstücksangelegenheiten Änderung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken, Stand: Oktober 2007	14
9.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	15
10.0 Termin der nächsten Sitzung	15
11.0 Verschiedenes	15

Anwesenheit

Sitzungsort: Städt. Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 36, Meerbusch-Büderich

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:05 Uhr

Anwesend

sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Jürgens

von der CDU-Fraktion:

Ratsfrauen Kox, Schoppe

Ratsherren Becker, Hoppe, Jung, Stüttgen, Wehrspohn

sachkundiger Bürger Denecke, Stocks,

von der SPD-Fraktion:

Ratsherren Losse, Schoenauer

Ratsfrau Niederellmann-Siemes,

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

Herren Hansen, Hüchtebrock, Kirsten, Lutum, FB 4

Herr Trapp, FB 5

Frau Schröter, Herr Gatzlik, FB 6

Es fehlen:

./.

Schriftführer

Herr Hansen

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.

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1.0 Bürgeranregung gem. § 24 GO NRW vom 12. Oktober 2007 zu einer neuen Fußwegverbindung zwischen Stadtbahn und Städt. Hauptschule in Meerbusch-Osterath

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, der Bürgeranregung gem. § 24 GO NRW vom 12.10.2007 zu einer neuen Fußwegverbindung zwischen der Stadtbahnhaltestelle Kamper Weg und der Hauptschule am Wienenweg derzeit nicht zu folgen.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg

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

2.2 Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB

2.3 Zustimmung zum Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB

2.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

2.5 Beschluss der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Beschluss:

2.1 _ _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 12. Januar 2007 bis einschließlich 12. Februar 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:

Einwender 1.

Schreiben vom 22.01.2007

Der Anregung wird gefolgt.

Wie sich erst im Rahmen der konkretisierten Erschließungsplanung zum Vorhaben ergeben hat, würde das südöstliche Doppelhaus mit der Erdgeschossenebene unterhalb der Straßenkrone und damit der Rückstauenebene des Abwasserkanals liegen. Um eine benutzbare Entwässerung des Gebäudes zu gewährleisten, ist die Rückstauenebene auf die Erdgeschosshöhe zu beziehen. Dabei bezieht sich die Rückstauenebene wiederum auf den nunmehr festgelegten Kanalanschluss im Hohegrabenweg. Eine Änderung der Gebäudeplanung ist dabei nicht erforderlich, jedoch ist die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe anzuheben. Wie bisher in den Ansichten und im Gebäudeschnitt im Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 dargestellt, bleibt die absolute Gebäudehöhe von 10,9 m über Oberkante Fußboden unverändert. Änderungen der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich ebenfalls nicht.

Dem entsprechend regt der Einwender an, die maximale Firsthöhe des südlichen Gebäudes anzupassen und zur städtebaulichen Gestaltungseinheit auch die mittleren Gebäude ebenso auf 46,25 über NN – Normalnull - festzusetzen. Zur Schaffung einer einheitlichen First- und Trauflinie

innerhalb des Plangebiets soll, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA1, in dem ausschließlich die denkmalgeschützten Gebäude liegen, die Firsthöhe in allen Baugebieten mit 46,25 m über NN und die Traufhöhe mit 41,50 m über NN festgesetzt werden. Mit dieser Änderung würden die technischen Erfordernisse der Entwässerung des Plangebietes gesichert erfüllt werden können.

Somit würde im WA4 die Firsthöhe um ca. 50 cm und im WA3 um ca. 25 cm angehoben und die Firsthöhe des nordöstlichen Gebäudes im WA2 um ca. 25 cm abgesenkt werden.

Die Änderung für das südöstliche Baufenster ist aus technischer Sicht notwendig. Der Wunsch einer Anpassung der Höhen mit dem Ziel der Sicherstellung eines abgestimmten städtebaulichen Bildes des neuen Wohnquartiers kann nachvollzogen werden. Die Absenkung der Firsthöhe am geplanten nordöstlichen Doppelhaus, in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung „Auf den Steinen“, ist hervorzuheben. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei den sonstigen Erhöhungen der maximalen First- und Traufhöhe um 0,50 m bei einem Doppelhaus und der maximalen Firsthöhe um 0,25 m bei zwei Doppelhäusern um eine unbeträchtliche Änderung unter Betrachtung der individuellen Lage dieser Neubauten.

Da bei den übrigen Doppelhäusern die anzupassenden First- und Traufhöhen schon im Entwurf vorgesehen waren und sich die absoluten Gebäudehöhen nicht verändern, werden die Festsetzungen lediglich vereinheitlicht. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg wird entsprechend geändert.

Einwender 2.

Schreiben vom 19.01.2007

Den Anregungen wird gefolgt.

Mit dem Fachbereich 5 'Straßen und Kanäle' wurde die Straßenausbauplanung kontinuierlich abgestimmt. Hierbei wurde die Planung auch auf eine abschnittsweise Realisierung in zwei Bauabschnitten untersucht. Aufgrund der sich hieraus ergebenden Vorgaben ist es notwendig, die Straßenbreiten des Innenringes auf 4,75 m zu erhöhen. Gleichzeitig verlagert sich die Lage der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zum Hohegrabenweg geringfügig. Darüber hinaus sind zur Sicherstellung der Erschließung Flächen, die zuvor lediglich als private Zufahrten (Flächen für Garagen und Stellplätze) festgesetzt waren, ebenfalls als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Hierbei handelt es sich um zwei Flächen, die an dem nordöstlichen und dem südöstlichen Kurvenbereich der Ringerschließung liegen. Diese dienen nun den Anwohnern und der Allgemeinheit als Wende- bzw. Rückstoßflächen. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen wurde berücksichtigt.

Durch die Verbreiterung der Straße verringern sich geringfügig die Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 entsprechend. Dies wird durch eine Verkleinerung der mittig liegenden Fläche für Garagen und Stellplätze ausgeglichen. Um den bisherigen Abstand der geplanten Wohngebäude zur Straße zu erhalten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen unwesentlich verschoben.

Zur gestalterischen Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude in die Neuplanung ist die Pflanzung einer umrahmenden Hecke vorgesehen. Diese ist weiterhin Bestandteil der Festsetzungen, jedoch wird die Festsetzung einer unrealistischen Breite von mind. 1 m Breite gestrichen. Aufgrund der vorhandenen Flächenausweisung ist eine Breite von ca. 40 cm anzunehmen. Die textliche Festsetzung wird angepasst. Die städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung ist hiervon nicht berührt.

Die Änderung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird mit der technischen Notwendigkeit zur Sicherstellung der Erschließung begründet und durch Farbeintragung im Bebauungsplan geändert. Da das bisherige Erschließungssystem beibehalten wird und die notwendigen zusätzlichen Verkehrsflächenanteile hauptsächlich durch die Verkleinerung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten kompensiert werden, handelt es sich um eine unbeträchtliche Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplan setzt die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen zur Begrünung des geplanten Wohngebietes um. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um 10 großkronige und 10 kleinkronige Laubbäume in den Randbereichen der geplanten Erschließungsstraße. Weiterhin wurde eine landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung erstellt, die ein positives Ergebnis aufwies. Auch unter Berücksichtigung der Planänderung nach Offenlage können die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen nach wie vor realisiert werden. Die

Aufweitung der Verkehrsfläche bedingt eine geringfügige Zunahme der versiegelten Flächen. Durch die Änderungen des Bebauungsplans verschlechtert sich die ökologische Eingriffsbilanz des Planvorhabens, verbleibt jedoch mit +158,5 Ökologischen Wertpunkten weiterhin positiv. Insgesamt ergeben sich bei einer Realisierung der nach Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Planänderungen im Hinblick auf die landschaftspflegerischen Belange somit keine nennenswerten Auswirkungen. Eine Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen wird durch die benannten Änderungen nicht begründet. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Einwender 3. Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 05.02.2007

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben, sind die Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenverunreinigung Voraussetzung zur Nutzung der betroffenen Bereiche zu Wohnzwecken. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Meerbusch gesichert. Der Hinweis auf die gesetzlichen Anzeigepflichten betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Untere Bauaufsichtsbehörde erhält eine Kopie des Durchführungsvertrages.

Die Grundstücke werden im Vollanschluss an den städtischen Kanal angeschlossen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist Grundlage der Planung und Inhalt des Durchführungsvertrages. Die aktuelle Information zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und in der zusammenfassenden Erklärung aufgenommen.

Einwender 4. Geologischer Dienst NRW

Schreiben vom 17.02.2007

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Geologische Dienst macht auf die Lage Büderichs innerhalb der Erdbebenzone 1 aufmerksam. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Einwender 5. T-Com

Schreiben vom 11.01.2007

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die T-Com bittet im Schreiben vom 11.07.2006 um Sicherung von Telekommunikationsleitungen durch die Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der T-Com zu belasten sind.

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 14. November 2006 wurde schon folgende Vor-Abwägung beschlossen:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei den genannten Telekommunikationsanlagen handelt es sich zum einen um den Privatanschluss der bestehenden Gebäude. Dieser bleibt im Falle der denkmalgeschützten nördlichen Gebäude bestehen und wird durch die Planung nicht berührt. Das zurzeit leerstehende südliche Wohngebäude wird mit Realisierung der Planung abgerissen.

Bei der festgesetzten Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, in die grundsätzlich Erschließungsanlagen eingebracht werden können. Für die geplanten Gebäude sind die entsprechenden Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger durchzuführen und werden privatrechtlich gesichert. Eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und dem Anreger erfolgt mit Konkretisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Die bestehende überörtliche Telekommunikationsanlage befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche des Hohegrabenwegs. Der Hohegrabenweg selbst liegt dabei nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die geplante Einfahrt ins neue Wohnquartier ist als Überfahrt des bestehenden Fußwegs geplant bzw. soll lediglich mit einem neuen Belag versehen werden. Die bestehende Telekommunikationsanlage wird hierdurch nicht tangiert.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung wurde aufgrund der Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 21.08.2006 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung insofern schon gefolgt, als die genutzten Leitungen inklusive Schutzstreifen schon im Bebauungsplan nachrichtlich - entgegen der hier gemachten Aussage - übernommen wurden. Spezifische Leitungsbezeichnungen, wie sie hier von PLEdoc auf dem Plan markiert wurden, sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Nach Aussage des Altlastengutachters liegen die belasteten Böden in deutlicher Entfernung zu den Gasleitungen und deren Schutzstreifen. Eingriffe in diese Bereiche sind daher aufgrund der Bodenuntersuchung nicht notwendig. Dem Investor wird mitgeteilt, dass er sich rechtzeitig mit der E.ON Ruhrgas AG bzw. der PLEdoc GmbH abzustimmen hat, sollten im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitungen sonstige Eingriffe erforderlich sein.

Eine Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (Maßstab 1: 10000) ist auf Grund der geringen Größe nicht möglich.

Vor-Abwägung vom 14. November 2006 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der beigelegten Unterlagen des Anregers ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ein kleiner Bereich (süd-westlicher Rand des festgesetzten WA5) durch eine Leitungstrasse betroffen ist. Im Bereich zwischen der heutigen Gasübergabestation der wbm und dem Hohegrabenweg liegen ebenfalls Gasleitungen. Der Bebauungsplan wird durch die Darstellung - im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme - der Leitungen und der einzuhaltenden Schutzstreifen ergänzt. Überbaubare Grundstücksflächen sind nicht betroffen, weitere Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich somit nicht. Eine Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist auf Grund der geringen Größe nicht möglich. Weitere Leitungen inkl. Schutzstreifen liegen außerhalb des Plangebiets der Bauleitpläne und berühren diese nicht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2. _ Beschluss der Entwurfsänderung gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt die Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) -BauGB- in der zurzeit geltenden Fassung auf der Grundlage der Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Einwender Nr. 1, Nr. 2 sowie des Rhein-Kreises Neuss und des Geologischen Dienstes NRW.

Es wird festgestellt, dass mit den Änderungen eine erneute Planoffenlegung gemäß § 3 (2) BauGB nicht erforderlich wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3. _ Zustimmung zum Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB

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

Der Rat der Stadt stimmt dem Durchführungsvertrag Stadt ./ Fa. Baukraft Projektentwicklung GmbH gemäß § 12 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg zu.

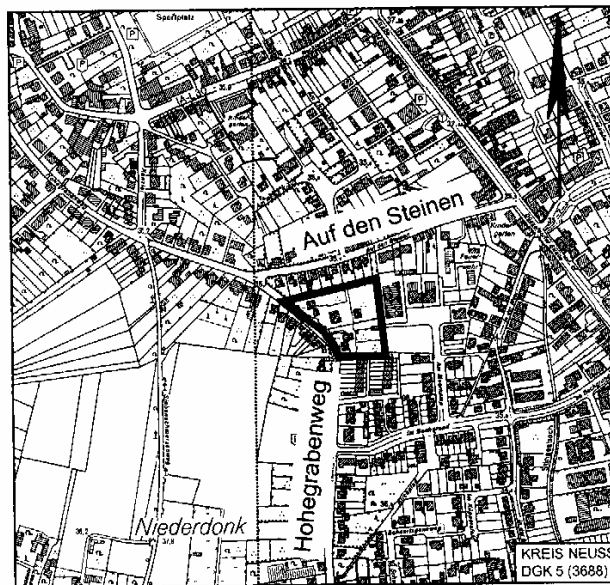
Abstimmungsergebnis: einstimmig

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg, einschließlich der Änderungen auf Grund von Stellungnahmen, als Satzung gemäß § 10 (1) 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 / SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV.NRW. S. 380).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst die Flurstücke Nr. 194, Nr. 195, und Nr. 101, Flur 41 der Gemarkung Büderich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen, wobei sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 12. Februar 2008 beschlossene Abwägung zu eigen macht. Diese Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 8. April 2008 vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.5 _ _ Beschluss der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu TOP 2.3 – 2.5: Ratsherr Jürgens

- 3.0 **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B in Meerbusch-Osterath, Osterath-West**
 3.1 **Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
 3.2 **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschluss:

3.1 _ _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

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

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B, Meerbusch-Osterath, Osterath West hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 16. Januar 2008 bis einschließlich 18. Februar 2008 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:

Einwender 1

Schreiben vom 14.02.2008

zu a)

Der Anregung zum Bau einer Mauer wird nicht gefolgt.

Die südliche Grenze des Friedhofes wird abschnittsweise durch Hecken gebildet. Ebenso stehen entlang der Grundstücksgrenze auf der Seite des Friedhofes mehrere erhaltenswerte Bäume. Die Errichtung einer Mauer entlang der Grundstücksgrenze würde eine durchgehende Fundamentierung erforderlich machen. Hierdurch würde das Wurzelwerk der Bäume und der Hecken zwangsläufig erheblich geschädigt. Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften hat in dem angesprochenen Beschluss vom 10. Juli 2003 unter Pkt. 1 ebenfalls beschlossen, alle größeren wertvollen Bäume in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zu sichern. Mit der nun getroffenen Festsetzung eines Zaunes reduziert sich der Eingriff in den Boden und damit in den Wurzelbereich auf die Aushebung von Punktfundamenten, womit ein weitgehender Schutz des Wurzelraumes gewährleistet wird. Das primäre Ziel, die wirksame Unterbrechung der Sichtbeziehung zwischen Friedhof und geplantem Wohngebiet, wird mit dem blickdichten Zaun ebenfalls vollumfänglich erreicht. Dies gilt auch für den nunmehr geplanten 2,00 m hohen Zaun, da auch in dieser Höhe die Sichtbeziehung unterbrochen ist. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 15. Mai 2007 wurde dieser Sachverhalt vom Planer detailliert dargestellt und der konkretisierten Planung zugestimmt. Auf Grundlage dieser Planungskonzeption wurde vom Rat am 24. Mai 2007 die Aufstellung der Planänderung beschlossen und diese am 2. Juli 2007 öffentlich bekanntgemacht.

zu b)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Richtig ist, dass die Gebäude im WR1-Gebiet auch über ein „Ober“-Geschoss verfügen. Dieses sogenannte „Staffelgeschoss“ stellt nach den Regelungen der Landesbauordnung jedoch nach hiesiger Rechtsauffassung kein Vollgeschoss dar, da die Fläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Erdgeschosses aufweist. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss dient v. a. der Zielsetzung, keine über ein Vollgeschoss hinausgehende Bebauung und damit eine ungewollte Verdichtung der Grundstücke zu ermöglichen. Über die gleichzeitig getroffene Festsetzung der max. zulässigen Oberkanten der Gebäude und enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke genau begrenzt und definiert.

Bei der vom Einwender im Vorfeld vorgeschlagenen Architekturidee einer Bebauung (eingeschossig) mit Satteldach wurde mit einer Firsthöhe von 6,98 m kalkuliert. Auch diese Architektursprache wäre grundsätzlich zulässig, jedoch wurde - auch nach mehrmaligen Aufforderungen - kein darauf fußender, für die Planänderung notwendiger, fachgerechter Rechtsplanentwurf eingereicht.

zu c)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die im Beschluss des Fachausschusses vom 10. Juli 2003 getroffenen städtebaulichen Rahmenbedingungen haben im Ganzen das Ziel, eine Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den Anforderungen an eine würdevolle Friedhofsnutzung herzustellen. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende

Entwurf berücksichtigt umfänglich diese Zielsetzungen, stellt jedoch ein von den Einzelpunkten der ersten städtebaulichen Rahmenvorgaben abweichendes Architekturkonzept dar. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 15. Mai 2007 wurde dieser Sachverhalt vom Planer detailliert dargestellt und dem Vorentwurf mit 15 Ja-Stimmen, bei 2-Enthaltungen zugestimmt. Der Ausschuss hat die Entwurfsanpassungen gewissenhaft beraten und ist zu der Auffassung gelangt, dass die o. g. Anforderungen an die Verträglichkeit beider benachbarten Nutzungen mit diesem Entwurf und den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan – sowie v. a. mit den Festlegungen in der parallel erarbeiteten Gestaltungssatzung - in hohem Maße gegeben sind.

zu d)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass im „Ober“-Geschoss der direkt zum Friedhof hin ausgerichteten Nordfassaden Fensteröffnungen unzulässig sind. Ein ungewolltes, direktes und zeitgleiches „Gegenüber“ - von privaten Tätigkeiten hinter einem Fenster und eines Grabbesuches - wird somit ausgeschlossen.

Selbstverständlich wird nicht in Abrede gestellt, dass über die möglichen seitlichen Bauwerksöffnungen im Staffelgeschoss bzw. über die Schmalseiten der nach Süden zum Rudolf-Lensing-Ring ausgerichteten Dachterrassen eine Einsehbarkeit des Friedhofes möglich ist. Eine vom Einwender geforderte gänzliche Sichtabschottung ist aber unter Beachtung der Pietät (= taktvolle Rücksichtnahme lt. Duden) nicht notwendig, da der Friedhof grundsätzlich Teil des öffentlichen Raumes und des Gemeinschaftslebens ist.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Architekturkonzept mit der Ausrichtung der Hauptwohnseite nach Süden zur friedhofsabgewandten Seite des Rudolf-Lensing-Rings nimmt diese erforderliche taktvolle Rücksichtnahme auf den Friedhof bzw. seine Besucher wahr und ermöglicht ein sozialverträgliches Miteinander.

Einwender 2

Schreiben vom 13.02.2008

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Planung greift nicht in die Grundstücksrechte des Nachbargrundstückes ein. Eine vom Einwender gewünschte blickdichte Einzäunung seines Grundstückes gegenüber einer zukünftig angrenzenden öffentlichen Wegefläche ist städtebaulich nicht erforderlich bzw. bedingend. Der individuelle Wunsch nach Einfriedung des Grundstückes ist nachvollziehbar, liegt aber im Ermessen des Grundstückseigentümers selbst. Somit ergibt sich kein Anspruch auf Übernahme von Kosten für eine Einfriedung auf dem benachbarten privaten Grundstück durch den Vorhabenträger oder durch die Stadt.

Für den geplanten Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch ein qualifiziertes Fachbüro eine Ausbauplanung erstellt, die durch den Fachbereich 5, Straßen und Kanäle der Stadt Meerbusch geprüft und abgenommen wird. Die ordnungsgemäße Anlage der zukünftig öffentlichen Wegefläche einschl. der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers ist Gegenstand dieser Fachplanung und wird gewährleistet.

Das Schlupftor oder ein Gartentor innerhalb der privaten Einzäunung des Grundstückes kann auch weiterhin verbleiben.

Einwender 3, Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 18.02.2008

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Gewährleistung des Sichtschutzes werden die Grundstücke auf der Nordseite lückenlos mit einem 2,00 m hohen blickdichten Zaun eingefriedet. Die entlang der Grundstücksgrenze abschnittsweise vorhandenen Hecken und der ebenfalls an der Grundstücksgrenze liegende Baumbestand werden geschützt.

Weiterhin wird durch die Gestaltungssatzung der Ausschluss von Fensteröffnungen in der Nordfassade des Obergeschosses bestimmt.

Beim Abbruch der Gärtnerei wird im Genehmigungsverfahren das Umweltamt des Rhein-Kreises Neuss beteiligt.

Der Investor wird bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich informieren.

Das häusliche Schmutzwasser wird in den städtischen Abwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Die befestigten Flächen sind so auszubilden, dass sie über den belebten Boden entwässern können oder durchlässig gestaltet werden. Die Hinweise werden im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt. Eine erneute öffentliche Planauslegung wird dadurch nicht erforderlich.

Einwender 4, Handwerkskammer

Schreiben vom 18.02.2008

Der Anregung wird gefolgt.

Zunächst ist festzustellen, dass eine gewerbliche Nutzung als Ausstellungsfläche für Steinmetze auch in Zukunft innerhalb des geplanten WA-Gebietes zulässig ist.

Unabhängig hiervon wird die Stadt Meerbusch die Betriebe bei der künftigen Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort unterstützen. Als möglicher Ersatzstandort wäre ein städtischer Grundstücksstreifen südwestlich des Bommershöfer Weges im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche denkbar.

Ein öffentliches Interesse an Ausstellungsflächen von Steinmetzbetrieben kann jedoch nicht unterstellt werden. Die unabdingbare Notwendigkeit einer unmittelbaren Nachbarschaft von Steinmetzen und Friedhöfen gibt es nicht und ist auch – mit einer Ausnahme – in den anderen Stadtteilen Meerbuschs nicht anzutreffen.

Einwender 5, Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel

Schreiben vom 28.01.2008

Der Hinweis wird beachtet.

Einwender 6, Geologischer Dienst NRW

Schreiben vom 25.01.2008

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 1 wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt. Eine erneute öffentliche Planauslegung wird dadurch nicht erforderlich.

Einwender 7, Deutsche Telekom

Schreiben vom 17.01.2008

Der Hinweis zur schriftlichen Anzeige von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich wird beachtet.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B, Meerbusch-Osterath, Osterath West 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 9. Oktober 2007 (GV.NRW. S. 380).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei begrenzt

im Norden von der südlichen Grenze des Osterather Friedhofsgeländes

im Nordwesten von den westlichen Grenzen der vorhandenen westlichen Steinbildhauerei und eines Teilstücks des südlichen Fahrbahnrandes der Straße "Bommershöfer Weg"

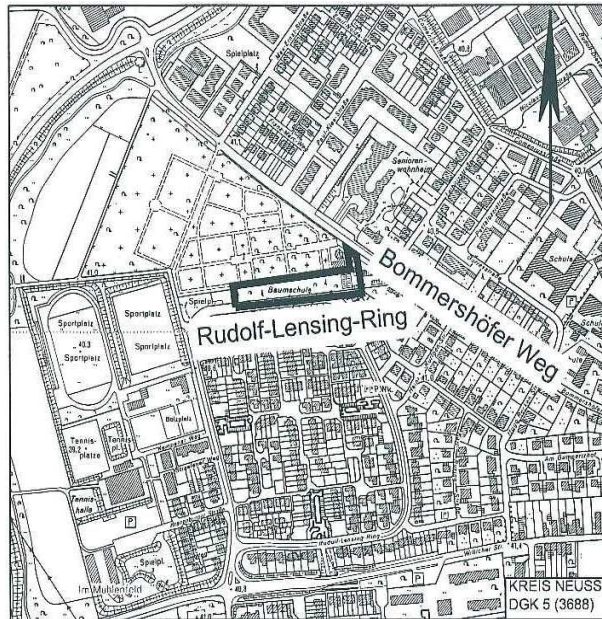
im Nordosten von der nördlichen Grenze eines Teilstücks des "Bommershöfer Weg"

im Osten von der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 214 der Flur 9 der Gemarkung Osterath

im Süden vom nördlichen Rand der Fahrbahnfläche Rudolf-Lensing-Ring und im Südosten von der südlichen Grenze eines Teils des Flurstückes 449 der Flur 9 der Gemarkung Osterath (Hinsbecker Weg).

im Westen von der östlichen Grenze des Flurstückes 899 der Flur 9 der Gemarkung Osterath sowie eines Teils des Flurstücks 898 Flur 9 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 8. April 2008 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften 8. April 2008 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. 65 B außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat zu TOP 3.2: Ratsherr Jürgens

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

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

Sprecher im Rat: Ratsherr Jürgens

Ratsherr Rettig stellt den Antrag, für die westlichen und östlichen Gebäudefassaden im Obergeschoss eine maximale Fensterfläche von nur 70% zuzulassen, um die Einsichtmöglichkeiten auf den Friedhof zu vermindern.

Abstimmungsergebnis: 15 Nein-Stimmen, 2 Ja-Stimmen

- 5.0 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209, Meerbusch-Latum, Gemeinbedarfsflächen an der Nierster Straße**
 5.1 **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB**
 5.2 **Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB**

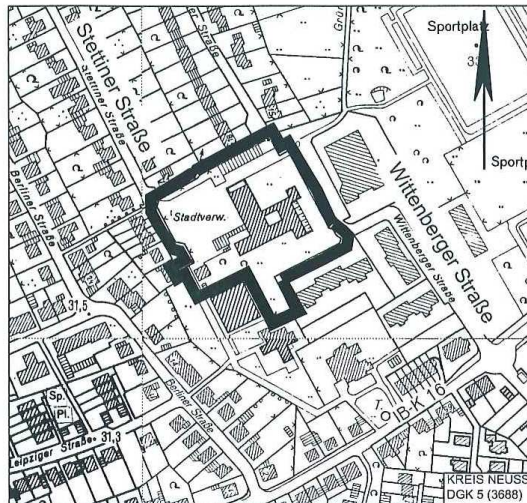
Beschluss:

5.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 1 (8) BauGB, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209, Meerbusch-Latum, Gemeinbedarfsflächen an der Nierster Straße. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 488 der Flur 8 der Gemarkung Latum und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

5.2 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209, Meerbusch-Latum, Gemeinbedarfsflächen an der Nierster Straße einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 488 der Flur 8 der Gemarkung Latum und ist in vorstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

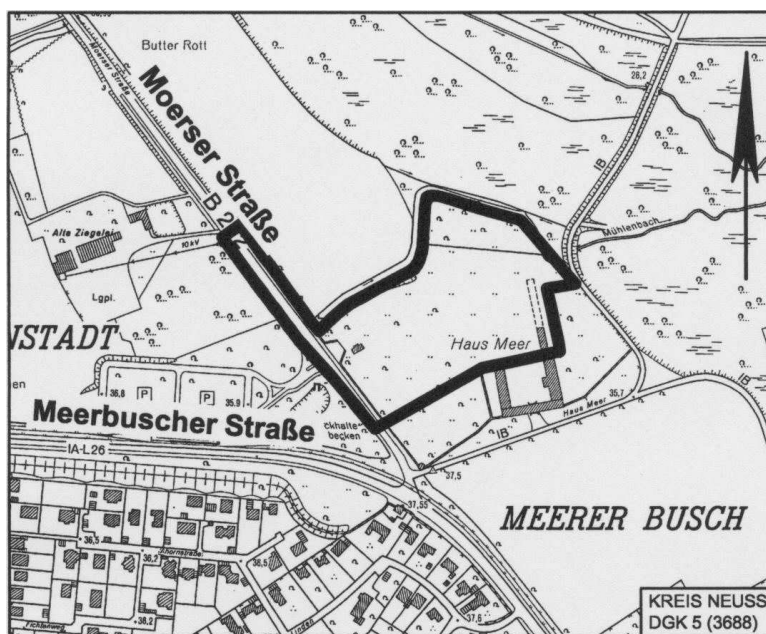
Sprecher im Rat zu TOP 5.1: Ratsherr Jürgens

6.0 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 in Meerbusch-Büderich, Haus Meer; erneuter Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt unter Aufhebung seines Beschlusses vom 16. August 2007, den Entwurf der Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 in Meerbusch-Büderich, Haus Meer, einschließlich des aufzuhebenden Planes gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: einstimmig

7.0 Bebauungsplan Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch / Schul- und Sportzentrum; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Ratsherr Losse nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Beschluss:

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

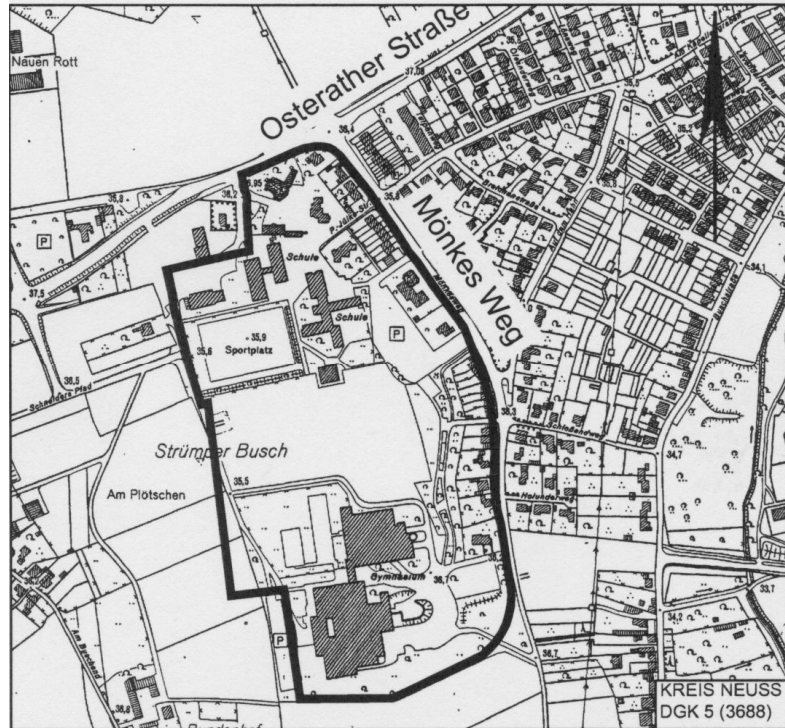
Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Schul- und Sportzentrum.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

Norden	durch die südliche und östliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 264 und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Osterather Straße (L 154)
--------	---

Osten	durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des Mönkesweges und der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 280
Süden	durch die nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 280 und die Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 276
Westen	durch die östliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 276

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 42 und 75 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Jürgens

8.0 Grundstücksangelegenheiten

Änderung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken, Stand: Oktober 2007

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: Oktober 2007 werden wie folgt geändert:

7. Rückzahlung einer gewährten Förderung, Sicherung im Grundbuch.

Sofern der Erwerber gegen die Pflicht zur Eigennutzung nach Nr. 5.1. c) verstößt, kann die Stadt Meerbusch die Nachzahlung des nachgelassenen Betrages zuzüglich Zinsen in Höhe des jeweiligen Basiszinssatzes, höchstens jedoch in Höhe von 20 % jährlich, ab dem Ersten des Monats, der auf die Beurkundung folgt, verlangen. Die Nachzahlungspflicht ist durch eine Kaufpreinsnachlasshypothek zu sichern. In Höhe der zu erwartenden Finanzierungslasten des Gesamtvorhabens tritt die Stadt in Abteilung III des Grundbuches mit der einzutragenden Kaufpreinsnachlasshypothek im Rang zurück. Die mit der Kaufpreinsnachlasshypothek und ihrer Sicherung jetzt und in Folge verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Jürgens

9.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

10.0 Termin der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung findet gemäß Langzeitplan am 6. Mai 2008 statt.

11.0 Verschiedenes

keine Beschlussfassung

Meerbusch, den 9. April 2008

Jürgens
Ausschussvorsitzender

Hansen
Schriftführer