

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/322/2012 vom 16. April 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	03.05.2012

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A in Meerbusch Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg**

- 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**
- 3. Zustimmung zum neuen Vorentwurf**

### **Beschlussvorschlag:**

#### 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A in Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg, hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 4. Juli 2011 bis einschließlich 15. Juli 2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Über die eingegangenen Äußerungen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

Die Bedenken der Einwender betreffen zum größten Teil folgende Punkte:

#### A. Erhalt der Grünfläche

Es handelt sich bei der öffentlichen Grünfläche um eine relativ kleine Fläche (763 m<sup>2</sup>), die keinen Einfluss auf das Stadtklima hat. Auch kann eine Aufenthaltsqualität nicht erkannt werden. Die Fläche wird kaum genutzt und in unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Grünflächen.

- In nur 80 m ist der Ortsrand von Osterath erreicht und somit die freie Landschaft.
- In 150 m Entfernung (Straße Am Lindchen) befindet sich ein Kinderspielplatz der Kategorie B.
- In 450 m ist die große öffentliche Parkanlage (ca. 16.000 m<sup>2</sup>) mit Kinderspielbereich (Kategorie A und B) an der Insterburger Straße zu erreichen.

Der Wegfall der kleinen öffentlichen Grünfläche, die mit ihrer Größe max. 2 Baugrundstücken entspricht, ist durch die vorstehenden Bereiche mit besserer Ausstattung und Qualität ersetzbar.

#### B. generell zu dichte Bebauung

Die Grundstücke für die Doppelhäuser mit ca. 250-300 m<sup>2</sup> sind übliche Größen, eine extreme „Dichte“ kann hier nicht gesehen werden. Auch das Mehrfamilienhaus im neuen Vorentwurf ist mit

der Umgebungsbebauung verträglich und liegt hinter den Festsetzungen des Ursprungplanes zurück (siehe Punkt C). Grundsätzlich sind die Gemeinden dazu angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die Entwicklung der Innenbereiche dem Außenbereich vorzuziehen. Durch den Abriss des Kindergartens ergibt sich in diesem Bereich die Möglichkeit der Neuordnung teilw. mit zusätzlichen Baurechten, die aber an die Umgebungsbebauung angepasst sind.

### C. zu hohe und dichte Bebauung am Dörperweg

Bei der neuen Planung handelt es sich um eine „Änderung“ des bereits sei 21.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A. Dieser Plan setzt eine bis zu III-geschossige, ohne Höhenbegrenzung, geschlossene Bebauung am Dörperweg fest. Es wurde bisher nur ein Teilbereich (Dörperweg 50-52) realisiert. Dem Eigentümer steht somit z.Z. ein wesentlich größeres und massiveres Baurecht zur Verfügung. In Abstimmung und auf Wunsch der Stadt wurde in der Bebauungsplanänderung bereits ein reduzierte Baumasse und Bauhöhe festgelegt. Es wurde eine mittlere Höhe (ca. 9,50 m) zwischen den angrenzenden Gebäuden Dörperweg 50-52 (ca. 11,50 m) und Dörperweg 40-42 (ca. 8,20 m) festgelegt. Auch im neuen Vorentwurf (Mehrfamilienhaus) sind diese Höhen angedacht, lediglich die Baumasse ist etwas größer, liegt aber trotzdem immer noch unter den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 67 A.

#### 1. Einwender

Schreiben vom 14. Juli 2011

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Siehe Punkt A, B und C.*

Es wurden bereits von der Stadt die vorhandenen Bäume im Plangebiet untersucht und zwei Bäume als erhaltenswert eingestuft. Leider ist es aufgrund der Stellung der Baukörper aber nicht möglich diese zu erhalten. Grundsätzlich ist ein Ersatz für gefällte Bäume in einem Plan der Innenentwicklung nicht erforderlich. Trotzdem werden im späteren Rechtsplan Festsetzungen zum Anpflanzen getroffen, die eine Bepflanzung der Flächen festschreiben.

#### 2. Einwender

Schreiben vom 15.07.2011

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Siehe Punkt A, B und C.*

Bei den aufgeführten Beispielen handelt es sich immer um spezielle Einzelfälle, aus denen keine generelle Vermarktungsstrategie der Stadt abgeleitet werden kann. Auch hier bietet es sich jetzt durch die Überplanung des ehemaligen Kindergartengrundstückes an, die angrenzende Grünfläche zu betrachten und den „Status quo“ zu überdenken.

Der zitierte Kommentar ist ebenfalls nicht auf die „bestehende“ Grünfläche zu beziehen. Die Fläche wurde ja nicht ausgewiesen und „freigehalten“, sondern wurde bepflanzt und gepflegt.

#### 3. Einwender

Schreiben vom 19.07.2011

#### 4. Einwender

Schreiben vom 19.07.2011

#### 6. Einwender

Schreiben vom 27.07.2011

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Siehe Punkt C.*

#### 5. Einwender

Schreiben vom 19.07.2011

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Siehe Punkt A und B.*

Durch den Verkauf des angrenzenden Grundstücksteils entfällt der Garagenhof. Die erforderlichen Stellplätze für das Wohngebäude Dörperweg 50-52 müssen dann auf dem Restgrundstück nachgewiesen werden. Die Lage der Stellplätze wurde mit dem Eigentümer (Vermieter) abgestimmt.

#### 7. Einwender

Schreiben vom 08.08.2011

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Siehe Punkt A und C.*

Den Bedenken wird nicht gefolgt.  
*Siehe Punkt A und B.*

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Es handelt sich bei der vorgelegten Planung um einen Vorentwurf. Bei der Erarbeitung des Rechtsplanes werden Aussagen zum Artenschutz, Lärmschutz, Regenwasserversickerung und Bodenschutz getroffen und zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.

3. Zustimmung zum neuen Vorentwurf

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem neuen Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A in Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg in der Fassung vom 11. April 2012 zu.

**Alternativen:**

Erhalt der Grünfläche mit neuem Vorentwurf

**Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 21. Juni 2011 beschlossen, zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 1 (ohne Versammlung) durchzuführen. Der Vorentwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67 A lag in der Zeit vom 4. Juli 2011 bis einschließlich 15. Juli 2011 in der Abteilung Stadtplanung öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage in Kopie (Anlage 1) beigefügten Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. Juli 2011 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie (Anlage 2) beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurde die als Anlage in Kopie (Anlage 3) beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligungen zu entscheiden.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hatte am 21. Juni 2011 einem Vorentwurf zugestimmt. Dieser wurde in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer und dessen Planer erstellt. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke von einem anderen Käufer erworben, der im Bereich des Dörperweges etwas andere Planvorstellungen hat. Dort soll anstelle der 2- und 3-er Hausgruppe ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage entstehen (Anlage 4). Diese Bebauung wurde mit der Stadt abgestimmt und ist dort ebenfalls städtebaulich vertretbar. Eine erneute Bürgerbeteiligung ist für die leicht veränderte Planung nicht erforderlich.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard  
Technischer Beigeordneter

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 – Schreiben Einwender 1-8
- Anlage 2 – Liste TöB
- Anlage 3 – Schreiben Rhein-Kreis Neuss
- Anlage 4 – neuer Vorentwurf (3 Pläne)