**3. Änderung der
Gestaltungssatzung Nr. 25
der Stadt Meerbusch
für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27, Meerbusch-Strümp,
Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp**

Begründung

Der Rat der Stadt hat am 10. März 2005 die Gestaltungssatzung Nr. 25 beschlossen, um für einen Teil des Neubaugebiets „Am Strümper Busch“ auf Grundlage einer stadtgestalterischen Konzeption die Voraussetzungen für ein ausgewogenes äußeres Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereichs zu schaffen.

Am 28. September 2006 hat der Rat der Stadt die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25 beschlossen. Dies war erforderlich, um den in § 3 (2) und § 3 (3) der Satzung möglicherweise nicht eindeutigen Begriff der „glasierten Dachpfanne“ zu präzisieren und eindeutig zu definieren. Die 1. Änderung der Gestaltungssatzung trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 2. November 2006 in Kraft.

Die 2. Änderung der Gestaltungssatzung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 in Meerbusch Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp.
Durch die Bebauungsplanänderung wurden die noch unbebauten Flächen in diesem Bereich neu geordnet. Neben der Festsetzung einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche erfolgte unter anderem auch eine Verschiebung und Modifizierung der bisher festgesetzten Baufenster. Dies hatte zur Folge, dass auch die Gestaltungssatzung Nr. 25 in diesem Bereich geändert werden musste. Das lag daran, dass die Gestaltungssatzung bisher konkrete Gestaltungszonen definierte, die sich auf die festgesetzten überbaubaren Flächen bezogen. Da sich diese änderten, passten Lage und Größe der hier bislang geltenden Gestaltungszonen 1.0, 1.1 und 1.2 nach der Bebauungsplanänderung nicht mehr.
Aus diesem Grund wurde die Gestaltungssatzung auf die geänderten Baufenster angepasst. Die Festlegung unterschiedlicher Gestaltungszonen war im Änderungsbereich allerdings nicht mehr erforderlich und konnte entfallen.

Die 3. Änderung der Gestaltungssatzung umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 in Meerbusch Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp.
Durch die Bebauungsplanänderung werden die noch unbebauten Flächen in diesem Bereich neu geordnet. Es kommt hauptsächlich zu einer Verschiebung und Modifizierung der Baufenster, wobei es auch zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Erschließung in zweiter Reihe von der Gerhart-Hauptmann-Straße aus gesehener

Baufenster kommt. Dies hat zur Folge, dass die Gestaltungssatzung Nr. 25 in diesem Bereich geändert werden muss.

Das generelle vom Rat der Stadt durch den Beschluss über die Gestaltungssatzung Nr. 25 und ihre Begründung formulierte und dokumentierte Planungsziel bleibt grundsätzlich unverändert. Allerdings erfolgt eine geringfügige Modifizierung der § 3 (Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen), § 5 (Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen) und § 8 (in der 2. Änderung der Gestaltungssatzung noch § 7) (Abfallbehälter) sowie der Ergänzung um den § 7 (Begrünung nicht überbauter Flächen). Die Festsetzung von Flachdächern für die kleinteilige Bebauung entlang der Gerhart-Hauptmann Straße setzt die Rhythmik der Dachformen im Quartier fort. Im zurückliegenden Baufeld ist die Wahl zwischen Satteldach und Flachdach freigestellt. Weitere Dachformen werden ausgeschlossen, um Unruhe in der Dachlandschaft zu vermeiden. Festsetzungen zur Dachbegrünung werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 behandelt und konkretisiert. In § 5 wird lediglich die Höhe der Einfriedungen verändert, sowie eine konkrete Artenauswahl für Pflanzungen hinzugefügt. Mit § 7 wird die Gestaltungssatzung um die „Begrünung nicht überbauter Flächen“ ergänzt. Diese Festsetzung sichert eine ökologisch hochwertige Gestaltung von unbebauten Flächen im Quartier, wodurch Kleinklima und Lebensqualität verbessert werden sollen. § 8 wird um den Aspekt der Fahrradabstellanlagen ergänzt, die in der neuen Planung größere Beachtung finden und hiermit rechtlich fixiert werden.

Die Änderungssatzung wird im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen für erforderlich gehalten. Den städtebaulichen und ortspflegerischen Gesichtspunkten wird dabei Vorrang vor potentiellen, subjektiv empfundenen Einschränkungen der Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt.
Eine zusätzliche einmalige oder dauerhafte Kostenbelastung der Bauwilligen als Folge der Festsetzungen dieser Änderungssatzung besteht nicht.

Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter