



Stadt Meerbusch
Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch

Leverkusen, 12.12.2022

Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Nierst - Am oberen Feld / Kulenweg“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir im Namen der Himmels Immobilienentwicklung GmbH die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Nierst – Am oberen Feld / Kulenweg“. Wir bitten Sie, entsprechend dem verabredeten Zeitplan, die erforderlichen Beschlüsse der gemeindlichen Gremien zur Einleitung und Durchführung der erforderlichen Verfahren herbeizuführen.

Inhaltlich nehmen wir Bezug auf den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans „Nierst – Am oberen Feld“ in der Fassung vom 12.12.2022 sowie die zwischenzeitlich umfangreich erfolgten Abstimmungen über diesen Entwurf. Die Himmels Immobilienentwicklung GmbH erfüllt die gesetzlichen Anforderungen gem. § 12 Abs.1 BauGB. Sie ist berechtigt (Eigentümerin, Erwerbsvormerkungsberechtigte etc.), das Vorhaben auf dem Baugrundstück zu errichten, und bereit und in der Lage, es und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

Nach Einleitung des erforderlichen Satzungsverfahrens werden wir umgehend einen Entwurf des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen, so dass dieser in jedem Fall vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtswirksam geschlossen werden kann.

Für kurzfristige Unterrichtung über die von der Gemeinde getroffenen Beschlüsse sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jana Himmels

Himmels Immobilienentwicklung GmbH
Bonner Str. 12
51379 Leverkusen

02171 4017820
post@himmels.eu

Finanzamt Leverkusen
230/5775/0216
USt ID: DE184067129
Nationalbank AG
IBAN: DE63 3602 0030 0006 0280 39
BIC: NBAGDE3E



Stadt Meerbusch
Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch

Leverkusen, 01.12.2022

**Erläuterung zur Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
„Nierst - Am oberen Feld / Kulenweg“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchten wir Ihnen nachfolgend den vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Nierst „Am oberen Feld“ näher erläutern:

Der vorliegende Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeigt 20 Doppelhäuser, wovon fünf im mittleren Bereich des Kulenweges angeordnet sind und vier Doppelhäuser im Bereich der Straße Am oberen Feld. Alle übrigen Doppelhäuser sind so angeordnet, dass diese ausschließlich über die geplante innere Erschließung der Stichstraße von der Stratumer Straße erschlossen werden. Der Adolf-Rütten-Weg soll nicht als Erschließung dienen. Um verkehrstechnisch ein „Durchfahren“ von der Stratumer Straße zum Am oberen Feld zu vermeiden, ist die Stichstraße mit einem Wendehammer versehen und kann nur fußläufig an die Straße Am oberen Feld erreicht werden. Im Vergleich zur bisherigen Planung wird nun der Kulenweg verbreitert, indem der Bauherr der Stadt einen Streifen mit einer Breite von 1m zur Erweiterung und Neuplanung der Straße zur Verfügung stellt.

Insgesamt bildet die Planung den dörflichen Charakter ab, indem in der genannten Anordnung der Doppelhäuser die Bebauung in der Straße Am oberen Feld und am Kulenweg weitergeführt wird und hier jeweils lediglich vier bzw. fünf Doppelhäuser entstehen.

Zwischen den fünf Doppelhäusern entlang des Kulenwegs und den Häusern an dem geplanten Stichweg zieht sich ein breites Band aus heimischen Gehölzen, welches sich aus einem grünen Platz an der Ecke Kulenweg / Am oberen Feld heraus entwickelt. Sämtliche Einfriedungen der Grundstücke werde durch heimische Heckenbepflanzungen erfolgen, wie sie ebenfalls im Dorf vorkommen. Es wird großen Wert auf den Erhalt der bestehenden Bäume auf dem Grundstück gelegt. Diese wurden vom Vermesser dokumentiert und sind in der Planung mit einer roten Umrandung kenntlich gemacht.

Himmels Immobilienentwicklung GmbH
Bonner Str. 12
51379 Leverkusen

02171 4017820
post@himmels.eu

Finanzamt Leverkusen
230/5775/0216
USt ID: DE184067129
Nationalbank AG
IBAN: DE63 3602 0030 0006 0280 39
BIC: NBAGDE3E



HIMMELS
IMMOBILIENENTWICKLUNG GMBH

Die Materialität und die Architektur der Doppelhäuser sollen sich ebenfalls an dem dörflichen Charakter orientieren. Somit werden es keine Flachdachbauten im Bauhausstil geben, sondern angelehnt an die bestehende Dorfbauweise zweigeschossige Häuser mit Sattel- oder Walmdächern. Ebenso bei der Fassade werden die Häuser unterschiedliche Klinkerfassaden erhalten, wie sie im bestehendem Dorfbild vorherrschend zu sehen sind. Darüber hinaus werden alle Häuser bewusst nach neusten ökologischen Erkenntnissen gebaut, so dass keine fossilen Brennstoffe mehr erforderlich werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jana Himmels

Himmels Immobilienentwicklung GmbH
Bonner Str. 12
51379 Leverkusen

02171 4017820
post@himmels.eu

Finanzamt Leverkusen
230/5775/0216
USt ID: DE184067129
Nationalbank AG
IBAN: DE63 3602 0030 0006 0280 39
BIC: NBAGDE3E