

1. Aufstellungsbeschluß und Planverfahren

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12. 06. 1980 beschlossen, für einen Bereich beiderseits der Straße "Zur Rheinfähre" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BBauG aufzustellen. Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine Erweiterung des Hotel- und Restaurationsbetriebes "Haus Niederrhein" planungsrechtlich vorzubereiten (siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 3 dieser Begründung). Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (4) BBauG und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG haben stattgefunden. Über das Ergebnis der beiden letztgenannten Verfahrensschritte hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21. 07. 1981 entschieden. Entsprechend der Forderung des Oberkreisdirektors wurde mit Ratsbeschluß vom 21. 07. 1981 das Plangebiet an der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Kreisstraße 1 (Zur Rheinfähre) bis an den Hochwasserschutzdeich erweitert; die östliche Plangebietsgrenze wurde auf die Strommitte des Rheins verlegt.

2. Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Langst-Kierst beiderseits der Straße "Zur Rheinfähre", im Westen teilweise an den Hochwasserschutzdeich angrenzend, im Osten bis zur Strommitte des Rheins reichend. Es hat eine Größe von ca. 9,5 ha und liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet. Die mittlere Geländehöhe im Bereich zwischen Sommer- und Winterdeich beträgt etwa 30 m ü NN. Zum Plangebiet gehören folgende Grundstücke:

Gemarkung Langst-Kierst,

Flur 2, Flurstücke: 1 tlw., 33 tlw., 34, 35, 96, 97, 100 - 108, 118
(alt 99), 119 (alt 105), 120 (alt 99), 121 (alt 99),
122 (alt 98) und 123 (alt 98) sowie

Flur 3, Flurstücke: 106 tlw., 251 - 255 und 849 tlw. sowie

Flur 5, Flurstücke: 4 tlw., 7, 8 und 19 tlw..

Das Plangebiet wird durch die aus westlicher Richtung kommende Kreisstraße Nr. 1 erschlossen, die das Plangebiet in west-östlicher Richtung durchquert und am Fährkopf der Autofähre nach Düsseldorf-Kaiserswerth endet. Bis auf zwei Gebäude mit Restaurationsbetrieben, davon eines mit Hotelbetrieb (Haus Niederrhein) ist das Plangebiet unbebaut. Die Grünflächen zwischen Winter- und Sommerdeich wurden landwirtschaftlich, die Rheinwiesen im unmittelbaren Rheinuferbereich dagegen nur zu Erholungszwecken u.a. teilweise als Campingplatz genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind durch teilweise sehr alten Baumbestand nach Süden und Osten gegen die freie Landschaft hin abgeschirmt.

Das Plangebiet selbst sowie die nördlich bzw. südlich angrenzenden Rheinuferbereiche werden wegen ihrer Lage am Fährkopf der Autofähre zwischen Düsseldorf-Kaiserswerth und Meerbusch-Langst-Kierst und der vorhandenen Ausflugslokale in den Sommermonaten sehr stark von Erholungssuchenden aufgesucht, die hier teilweise "passive Erholung", aber auch "aktive Erholung" in Form von Wassersport, Camping etc. suchen. Im Meerbuscher Raum zählt dieser Bereich wegen seines hohen Erholungswertes mit zu einem der attraktivsten und somit auch zu einem der am stärksten frequentierten Erholungsbereiche.

3. Veranlassung zur Planaufstellung

Mit wachsender Bevölkerung und wachsender Freizeit sind auch vermehrte Erholungsansprüche an einen verkleinerten Raum zu bewältigen. Wohlstand und sozialpsychologische Faktoren begünstigen die Erholungsnachfrage an der Peripherie von Ballungsräumen. Diese verstärkten flächenhaften Erholungsansprüche stehen jedoch meist in einer Konfliktsituation mit der Landschaft und der Landwirtschaft sowie der Besiedlung dieser Räume; andererseits werden durch regionale Bauvorhaben (Verkehrsstraßen, Ver- und Entsorgungsanlagen) vorhandene potentielle Erholungsgebiete zerschnitten bzw. von Immissionen in ihrer Erholungswirksamkeit eliminiert. Angesichts der sich konkretisierenden Ansprüche erscheint eine Teilung der Funktionen in der Landschaft unumgänglich. Diesem Leitbild entsprechend ist es Ziel der Stadt Meerbusch, die bestehenden Erholungsfunktionen der Landschaft zu erhalten, und wo möglich, in Schwerpunkten auszubauen und ggf. private Maßnahmen auf dem Gebiet der Erholung und Freizeit zu fördern.

Diese Zielsetzung verfolgt auch der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan, indem er einerseits die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des im Plangebiet liegenden gastronomischen Betriebes "Haus Niederrhein" schaffen will, und andererseits die bestehenden Erholungsfunktionen im Rheinuferbereich neu ordnen will.

Der ersten Zielsetzung liegt die Absicht des Eigentümers von Haus Niederrhein zugrunde, die vorhandenen, teilweise sehr beengten Räumlichkeiten den ständig steigenden Anforderungen wegen der erhöhten Nachfrage auszubauen. Mit dieser Absicht sind im wesentlichen folgende Erweiterungsmaßnahmen verbunden: ,

- Erhöhung der Bettenzahl um ca. 80 Betten
- Errichtung eines Hallenschwimmbades für Hotelbenutzer
- Errichtung von zwei Tagungs- bzw. Geschäftsräumen
- Vergrößerung der Küche und der Restaurationsräume

Diese vorgenannten Maßnahmen sind auch zur langfristigen Existenzsicherung des Betriebes unumgänglich, wobei die beabsichtigte Größenordnung an der unteren Grenze der betriebswirtschaftlichen Rentabilität liegt.

Da das Bauvorhaben wegen der vorgesehenen Größenordnung weder nach § 35 (2) BBauG noch nach § 35 (4) BBauG genehmigungsfähig ist, und die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange nur in einem Bebauungsplanverfahren gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden können, hat der Rat der Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der zweiten Zielsetzung soll u.a. dem Willen der Stadt Meerbusch sowie den Forderungen der Landschaftsbehörden entsprochen werden, die verschiedenen Freizeitaktivitäten im Rheinuferbereich, insbesondere des Campingwesens beiderseits des Fährkopfes neu zu ordnen. Übergeordnetes Ziel ist es hierbei, den unmittelbaren Gewässerrand des Rheins wieder der Allgemeinheit als Freizeit- und Erholungszone zugänglich zu machen. Diese Bereiche wurden bislang überwiegend durch Aufstellen von Zelten und Wohnwagen einer Allgemeinnutzung weitgehend entzogen. Im gesamten Planbereich soll deshalb das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen durch geeignete planerische Festsetzungen ausgeschlossen werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist für den städtischen Campingplatz bereits ein Neuordnungskonzept für die Umgestaltung und Zurückverlegung aus dem unmittelbaren Rheinuferbereich erarbeitet worden.

4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt und Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den gesamten Planbereich noch landwirtschaftliche Fläche dar. Deswegen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 12. 02. 1981 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BBauG zu ändern (1. Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes) und einen Bereich entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan als Sondergebiet - Hotel - darzustellen.

Die im Bebauungsplan-Entwurf neben der Nutzung "Hotel" vorgesehene Nutzung "Ausflugslokal" kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da beide Nutzungen betrieblich zusammengehören, die Nutzung "Ausflugslokal" der Hauptnutzung "Hotel" untergeordnet ist und die geplanten Nutzungen schon heutigen Gegebenheiten entsprechen.

Landesplanerische Bedenken gegen die beabsichtigte Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO bestehen nicht, zumal der Landesentwicklungsplan Nr. III - Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen - den gesamten Rheinuferbereich als Erholungsgebiet darstellt. Gemäß den Zielsetzungen des LEP III sollen die Erholungsgebiete je nach Eignung schwerpunktmäßig mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen ausgestattet werden, wobei eine größere Anzahl von Feriengästen und Erholungssuchenden sowie eine längere Aufenthaltsdauer zur Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage des Fremdenverkehrs durch entsprechende Angebote von Erholungseinrichtungen beitragen soll.

5. Planung

Da das gesamte Plangebiet in einem Gebiet liegt, das wegen seiner besonderen Schutzwürdigkeit unter Landschaftsschutz steht (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen beiderseits des Rheinstromes) und im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheinstromes liegt, steht die Durchführung eines Bauvorhabens in der beabsichtigten Größenordnung an dieser Stelle erstmal nicht im Einklang mit diesen Bestimmungen.

Andererseits kann aber den berechtigten Interessen des Eigentümers auf eine weitere betriebliche Entwicklung und Existenzsicherung nicht widersprochen werden. Um diesen sich entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen ausgewogen Rechnung tragen zu können, ist das Bauvorhaben so konzipiert, daß einerseits dem Landschaftsschutz und der Wasserwirtschaft sowie andererseits der Eigentums- und Existenzsicherung Rechnung getragen werden kann.

So ist der Forderung der Wasserwirtschaft entsprechend das Bauvorhaben auf Stützen gestellt, damit ein ungehinderter Wasserabfluß gewährleistet ist und eine Gefahr für die Deichanlagen bei extrem hohen Wasserständen nicht besteht. Das Stützenraster quer zur Strömungsrichtung wurde so gewählt, daß der wirksame Abflußquerschnitt zwischen Banndeich und dem bestehenden Haus Niederrhein nicht wesentlich verschlechtert wird. Der Abstand ist so groß, daß sich Treibgut nicht festsetzen kann. Die Unterkante der Gebäudekonstruktion des Erweiterungsbaues wurde so weit angehoben, daß sie dem Bemessungshochwasser von 33,82 ü NN entspricht.

Der ursprünglichen Forderung der Wasserwirtschaft, im Überschwemmungsgebiet generell keine weiteren Anpflanzungen, die den Abflußquerschnitt weiter einengen, mehr vorzusehen, konnte nach Abwägung mit den Belangen des Landschaftsschutzes nicht in vollem Umfang Rechnung getragen werden. So ist zur landschaftsgerechten Einbindung des Bauvorhabens in das typische Landschaftsbild der Rheinaue eine Eingrünung erforderlich. Aus diesem Grunde ist auf den zur freien Landschaft hin gelegenen Grundstücksflächen, die noch keinen Bewuchs aufweisen, eine Bepflanzung mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen vorgesehen. Der Abstand der einzelnen Bäume wurde so gewählt, daß sich Treibgut nicht festsetzen kann. Art und Umfang der Anpflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben diesen landschaftspflegerischen Maßnahmen soll zur besseren Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft der neue Baukörper die Firsthöhe des bestehenden Baukörpers nicht wesentlich überschreiten und der Baukörper in seiner Gesamtheit horizontal und vertikal gegliedert werden. Die Anordnung der einzelnen unterschiedlichen Gebäudeteile wurde so gewählt, daß bei Blickrichtung von der gegenüberliegenden Rheinseite der mittlere Hauptbaukörper durch das vorhandene Gebäude verdeckt wird und somit keinen störenden Einfluß auf das Gesamtbild der Ufersilhouette ausübt. Nach Norden und Süden hin wurden Abtreppungen der Geschosse vor-

gesehen, um einen allmählichen Übergang zur freien Landschaft hin zu gewährleisten. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt beschlossen, parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Satzung über die äußere Gestaltung nach § 103 BauO NW aufzustellen, in der die zu verwendenden Baumaterialien sowie Dachformen u.a. gestalterischen Elemente festgelegt werden. Aufgrund der v.g. Festsetzungen ist zu erwarten, daß die Durchführung des Gesamtprojektes keine negativen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft bzw. die Landschaft nach sich zieht.

Da sich das Baugebiet und das darin zu verwirklichende Bauvorhaben aufgrund der besonderen Lage und Nutzung von den Baugebieten nach § 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, kommt hier nur die Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Frage. Der gewollte Festsetzungsgehalt - Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf Hotel und Ausflugslokal - läßt sich keinem der nach § 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften sind zwar auch in anderen Baugebieten zulässig, aber dennoch kommt nur die Festsetzung als SO-Gebiet in Frage, da dieses Gebiet so gestaltet werden soll, daß es sein "eigenes Gesicht" erhält. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) Geschoßhöhen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf das konkrete Bauvorhaben beschränkt. Ebenso wurde die Abgrenzung des SO-Gebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. den Rheinuferbereich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, wobei darauf geachtet wurde, daß noch für die Landwirtschaft ausreichend große Restgrundstücke verbleiben. Das östlich der Straße "Zur Rheinfähre" gelegene Gebäude ("Hasenhütte") kann durch entsprechende planerische Festsetzungen nur in seinem Bestand gesichert werden, da aus hochwassertechnischen Gesichtspunkten eine Erweiterung nicht möglich ist. Durch einen weitgehenden Ausschluß von Nebenanlagen soll einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden. So sollten nur Nebenanlagen zugelassen werden, die den Hauptzweck des SO-Gebietes dienen und sich optisch unterordnen müssen. Die bestehende Miniaturgolfanlage soll als zusätzliches Freizeitangebot planungsrechtlich abgesichert werden. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind entsprechend der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. im unmittelbaren Rheinuferbereich als Grünflächen - Rheinwiesen - festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes und der Anschluß an die übrigen Stadtteile und das übergeordnete Straßennetz (B 222) erfolgt über die Straße "Zur Rheinfähre", die als Kreisstraße Nr. 1 in der Straßenausbaufläche des Kreises Neuss liegt. Über die Autofähre nach Düsseldorf-Kaiserswerth ist das Erholungsgebiet auch an das rechtsrheinische Straßennetz (B 3) angebunden. Durch den Kreis Neuss ist beabsichtigt, dieses Teilstück der Kreisstraße auszubauen, da sie den Ansprüchen an eine sichere Verkehrsführung nicht mehr genügt. So ist es insbesondere an Sommerwochenenden für Fußgänger und Radfahrer, die bislang keine eigenständige Verkehrsfläche haben, nicht möglich, gefahrlos das Erholungsgebiet am Rheinufer zu erreichen. Der Bebauungsplan soll deshalb die planerischen Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Ausbau mit einem kombinierten Fuß- und Radweg auf der Südseite der Straße schaffen. Bei der Festlegung der Trassenführung durch den Kreis wurde auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen, so daß kein erhaltenswerter Aufwuchs beseitigt werden muß. Die Gradienten sollen beim Ausbau geringfügig, und zwar, auf das nördlich angrenzende Geländeniveau angehoben werden. Hierdurch wird erreicht, daß bei niedrigen Hochwasserständen noch ein hochwasserfreier Zugang möglich ist. Bei eintretendem Hochwasser, welches ein Begehen und Befahren der Zufahrtsstraße und -wege unmöglich macht, ist das Hotel rechtzeitig zu räumen. Für den Notfall ist seitens der Eigentümer bzw. Besitzer der Betriebe zur Rettung von Personen ein stets einsatzbereites Motorboot bereitzuhalten.

Die derzeitige Parkraumsituation muß als unbefriedigend angesehen werden und führt in Spitzenzeiten zu erheblichen Verkehrsbehinderungen. Aus diesem Grunde soll bei der Umgestaltung des städtischen Campingplatzes auf der Nordseite des Fährkopfes der vorhandene provisorisch angelegte Parkplatz erheblich ausgeweitet werden. Neben den PKW's der Camper soll er auch Stellplätze für die Erholungssuchenden bereithalten.

Die Stellplätze für die Besucher der gastronomischen Betriebe sind auf den Grundstücken vorgesehen, wobei auch die jetzt vorhandenen Stellplatzflächen umgeordnet werden sollen, um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen. Die durch die Erweiterung des Hauses Niederrhein erforderlichen weiteren Stellplätze sollen unter dem Erweiterungsgebäude im Stützengeschoß angelegt werden, so daß eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen entfällt. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind auf bestimmte Bereiche begrenzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße, insbesondere im Kurvenbereich, nicht zu gefährden.

6. Übernahme anderer gesetzlicher Bestimmungen in den Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet liegt, wie bereits ausgeführt, im Landschaftsschutzgebiet (VO über den Schutz von Landschaftsteilen beiderseits des Rheinstromes). Für den Teil des Plangebietes, der als Sondergebiet festgesetzt werden soll, ist zu einem späteren Zeitpunkt (mit Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 141 nach § 11 BBauG) die Herausnahme aus dieser Verordnung erforderlich, da eine solche Festsetzung mit den Belangen des Landschaftsschutzes nicht vereinbar ist. Die Stadt Meerbusch wird frühzeitig einen Antrag an die Höhere Landschaftsbehörde stellen. Da das Vorhaben in einem nach § 112 ff. LWG festgestellten Überschwemmungsgebiet liegt, bedarf es der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde nach § 113 (1) LWG. Dieses wasserrechtliche Genehmigungsverfahren soll ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfinden. Die Schutzzonen nach der DeichschutzVO sind im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt.

Das Plangebiet liegt weiterhin im Bereich der Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan IV, in der äquivalente Dauerschallpegel von 62 - 67 dB (A) auftreten können. Da das Plangebiet am Rande dieser Zone liegt, ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 62 dB (A) zu rechnen. Aufgrund dieser Lärmbelastung ist den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse passive Schallschutzmaßnahmen am Hochbau durchzuführen. Eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG ist dagegen nicht erforderlich, da nach Art der beabsichtigten Nutzung ein Planungsrichtpegel von 60 - 65 dB (A), entsprechend den Misch- bzw. Kerngebieten zugrundeliegenden Richtlinien, angenommen werden kann und somit keine wesentlichen Überschreitungen der Richtwerte gegeben sind.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie ist sichergestellt. Im Bereich der Stellplätze für Haus Niederrhein beabsichtigt das RWE, eine hochwasserfreie Transformatorstation zu errichten (Maststation).

Im Zusammenhang mit der Erweiterung von Haus Niederrhein beabsichtigt die Stadt Meerbusch, ein Abwasserpumpwerk zu errichten, dem die Abwässer beider Betriebe zugeführt werden können. Die Ableitung zum vorhandenen Mischwassersammler in der K 1 soll durch eine Druckrohrleitung erfolgen. Die Klärung der Abwässer soll nach abgeschlossenem Umbau des Gruppenklärwerkes Lank in der Kläranlage Düsseldorf-Nord erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann somit als sichergestellt angesehen werden.

8. Überschlägliche Kostenermittlung und Finanzierung

Durch die städtebauliche Maßnahme entstehen der Stadt lediglich Kosten in Höhe von ca. 200.000,-- DM für Entwässerungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, die entsprechend den Satzungen der Stadt Meerbusch auf die Anlieger umgelegt werden können.

Die Bereitstellung der Haushaltsmittel für die Entwässerungsmaßnahme kann erwartet werden. Im Haushalt 1982 sind 150.000,-- DM vorgesehen.

Durch den Ausbau der Kreisstraße Nr. 1 entstehen der Stadt Meerbusch keine Kosten.

9. Verwirklichung der Planung

Die Durchführung des Bebauungsplanes, d.h., der noch ausstehende Grunderwerb für den Ausbau der Kreisstraße, soll möglichst durch den Grundstücksverkehr auf freiwilliger Basis erfolgen, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 ff. BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) seitens der Stadt Gebrauch gemacht werden soll. Sollte dieser Weg nicht zum Erfolg führen, muß, soweit erforderlich, der Weg der Enteignung beschritten werden.

Es ist zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses
Bebauungsplanes weder im wirtschaftlichen noch im sozialen
Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der
in diesem oder im benachbarten Gebiet wohnenden und arbei-
tenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Meerbusch
Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:



(Dr.-Ing. Grabe)
Techn. Beigeordneter

AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung

des Rates der Stadt Meerbusch vom

07.07.1982

des Hauptausschusses

Vom

5. Bebauungsplan-Nr. 141, Meerbusch-Langst-Kierst, Sondergebiet Rheinfähre

5.1 Prüfung der Bedenken und Anregungen

Der Empfehlung des Planungsausschusses folgend beschließt der Rat der Stadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 2 a (Abs. 6) BBauG vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, wie folgt:

1. Flughafen Düsseldorf GmbH - Schreiben vom 14. April 1982

Die Hinweise sind im Bebauungsplan-Entwurf bereits berücksichtigt. Unter Ziffer C 2 ist im Textteil des Bebauungsplanes eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BBauG aufgeführt, die auf die Bauhöhenbeschränkung nach § 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) hinweist. Unter Ziffer D 2 ist ferner ein Hinweis auf die Lage des Planungsgebietes innerhalb der Lärmschutzzone C nach dem Landesentwicklungsplan IV enthalten.

2. Heimatkreis Lank e. V. - Schreiben vom 24. April 1982

Über die im wesentlichen inhaltsgleichen Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat der Planungsausschuß des Rates der Stadt Meerbusch bereits in seiner Sitzung am 14. Oktober 1981 beraten und beschlossen.

Die geplante Erweiterung des Hotels "Haus Niederrhein", auch in der projektierten Größenordnung, ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 141 und als solcher auch mit der Oberen und Unteren Landschaftsbehörde sowie der Oberen und Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Von diesen Dienststellen wurden zu dem offengelegten Bebauungsplan-Entwurf, der das Ergebnis zahlreicher Vorabstimmungsgespräche beinhaltet, keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Dem von der Stadt Meerbusch zur schonensten Einbindung in die Landschaft erstellten Grüngestaltungsplan sowie dem landschaftspflegerischen Rahmenplan haben die Landschaftsbehörden zugestimmt und auf deren Grundlage sind im Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG getroffen worden.

Die Ausdehnung des Bauvolumens ist durch exakte Festsetzungen im Bebauungsplan beschränkt. Diese Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen, Geschößzahlen, Höhenfestsetzungen für Gebäudeunter- und -oberkante, Stützenanordnung im Erdgeschoß, GRZ und GFZ) stellen das Ergebnis der Abwägung über die Größenordnung der geplanten Erweiterung dar, die bereits vor der Offenlegung bei der Erstellung des Planentwurfes stattgefunden hat. Eine Reduzierung des zulässigen Bauvorhabens soll daher nicht vorgenommen werden. Die Belange des Landschaftsschutzes sind durch all diese Maßnahmen ausreichend berücksichtigt worden. Eine über das zumutbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten. Zusätzliche Maßnahmen zur Eingrünung bzw. Einbindung in die Landschaft sind aus hochwasser-technischen Gründen nicht möglich.

Detaillierte Festsetzungen bezüglich der Baustoffe sind im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Hierzu hat der Planungsausschuß jedoch bereits in der o. g. Sitzung ebenfalls einen grundsätzlichen Beschluß im Sinne der Anregung des Heimatkreises gefaßt, der bei der Bauausführung berücksichtigt werden wird. Entsprechende Baubeschreibungen für das geplante Projekt liegen der Stadt bereits vor.

3. OKD Neuss, Kreisplanung - Schreiben vom 26. April 1982 -

Eine Überprüfung der unterschiedlichen Kartengrundlagen sowie die Absteckung der geplanten Achse der K 1 in der Örtlichkeit hat ergeben, daß die Darstellung der zu erhaltenden Bäume im Bereich vor der Kurve an der Gestätte "Hasenhütte" falsch ist. Der Bebauungsplan-Entwurf soll bezüglich der Darstellung dieser Bäume korrigiert werden. Damit verbunden ist eine geringfügige Änderung der Straßenbegrenzungslinie, die die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Erhaltung der Bäume sicherstellt. Gleichzeitig soll die in der Kartengrundlage dargestellte vorhandene Demmbüschung gestrichen werden, da es sich in der Örtlichkeit um eine Einschnittsbüschung handelt. Eine redaktionelle Korrektur der topographischen Darstellung ist vorzunehmen.

Den Bedenken und Anregungen wird somit gefolgt.

Amt

61

Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Meerbusch, den 22.07.1982

- Schriftführer -