

EINWENDER 1

Stadt Meerbusch
Stadtplanung und Bauaufsicht
Frau Herrmann
Wittenberger Straße 21

40668 Meerbusch

Fachbereich 4	
Eing.: 02. Aug. 2013	
4-61 / HE	4-63
weiter an: PH	

01.08.2013

**Einspruch gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.17, „Löwenburg“,
Gonellastraße 32, 40668 Meerbusch**

Sehr geehrte Frau Herrmann,
sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung Meerbusch,

gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.17 legen wir Einspruch ein.

In unserem Schreiben vom 13.09.2012 haben wir Ihnen unsere Einwände und Bedenken bereits größtenteils mitgeteilt.

Als unmittelbar betroffener Nachbar und Eigentümer ~~_____~~ mit zwei angrenzenden Grundstücksseiten sind wir insbesondere mit dem Bau der Villa C nicht einverstanden (maximale Höhe, Standort, Bauart, Grenzabstand).

Hier unsere Bedenken und Anregungen:

- Die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt sowie baukultureller Orts- und Landschaftsbilder sehen wir bei einem Bau dieser Größenordnung in dieser Lage nicht als gegeben.
Die Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und den Bodenversiegelungsgrad sehen wir als zu hoch an, wobei durch den Wegfall von Villa C dem entgegengewirkt werden könnte. Das Gebäude im hinteren Grundstücksbereich (Villa C) sollte zugunsten eines Grünbereiches entfallen und damit die Wohnbebauung auflockern. Damit würde die durchgängige Gartenzone im Siedlungsbereich erhalten bleiben.
- Das Grundstück Löwenburg sowie dessen Umgebung sind von unmittelbar an der Straße gelegener Bebauung geprägt, eine in die Tiefe gelegene Bebauung wie mit Villa C geplant, fügt sich in dieses Gesamtbild ohne Hinterlandbebauung nicht ein.

- Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Beeinträchtigung des Ortsbildes insbesondere durch die geplante Flachdachform und die zurückgesetzten Staffelgeschosse.
- Warum werden zwei separate Tiefgaragen genehmigt, wenn mit einer einzigen ein größerer Bedarf an Stellplätzen abgedeckt werden kann und somit für Villa C, und den Wegfall der davorliegenden oberirdischen Parkplätze, weiterer Platz für Grünflächen geschaffen werden kann indem das Gebäude näher an Villa B rückt.
- Die Verlegung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage direkt an die öffentliche Gonellastraße wäre im Sinne einer möglichst geringen zusätzlichen Lärmbelastung für die verkehrsberuhigten Gärten der umliegenden Anwohner ebenfalls die optimalere Lösung.
- Der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist nicht wirklich nachvollziehbar, da im Sinne des Erhaltens einer möglichst großen „grünen Lunge“ im Stadtgebiet Meerbusch der bestehende alte Baumbestand mit seinen tierischen Bewohnern einen hohen Wert für die Stadt haben sollte und nicht erst ab dem von Ihnen genannten Schwellenwert von 20.000m² Grundfläche. Im Gegensatz zur Stadt Meerbusch sehen die umliegenden Anwohner die Beseitigung der bestehenden Gehölze und Grünflächen durchaus als schützenswert an. Eine entsprechende Ausgleichsfläche ist nicht geplant, wobei der Flächenversiegelungsgrad des neuen Bauvorhabens viel höher ist und Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück nicht zulässt.
- Eine „Grünflächenbildung durch u.a. 14 öffentliche Parkplätze“ ist für uns nicht wirklich nachvollziehbar (unter Punkt 3 in Ihrer Begründung).
- Eine Art von Nutzungsänderung durch altengerechte Wohnbebauung, somit verhältnismäßig hohe Fluktuation von Nachbarn absehbar.
- Bisherige ungestörte Gartenidylle hinter dem Haus wird zerstört. Durch Wegfall des bestehenden Baumbestandes entlang der Grundstücksgrenzen entsteht ein fehlender natürlicher Sichtschutz und somit die komplette Einsichtbarkeit unseres Grundstückes durch die angrenzenden geplanten hohen Gebäude der Villen B und C mit Staffelgeschossen und Dachterrassen.
- Der Verzicht auf das geplante Staffelgeschoss der Villa C wäre eine Maßnahme mittels derer große Beeinträchtigungen reduziert würden.
- Eine Gefährdung sehen wir für unseren großen Walnußbaum der sich in einer hinteren Grundstücksecke befindet und durch die geplante Versiegelung bis an die Grundstücksgrenze in seinem Wurzelwerk (das zweifelsfrei über die Grundstücksgrenze hinausgeht) absehbaren Schaden nehmen wird.
- Ebenfalls wird eine Vielzahl an gern gesehenen dort beheimateten Tieren (u.a. Grünspecht, Rotkehlchen, Eichhörnchen, Igel) durch Verlust der geeigneten und jahrelang bewohnten Lebensräume notgedrungen in ihren Beständen zurückgehen.
- Ein Erhalt des bestehenden Baumbestandes ist wünschenswert und würde in mehreren Hinsichten eine Bereicherung darstellen: Naturschutz + Sichtschutz.
- Im Falle der Realisierung des geplanten Bauvorhabens befürchten wir als unmittelbare Anwohner zu Recht negative Auswirkungen aufgrund stark erhöhter Lärmwerte sowie Wertminderung des Grundstückes.

- Durch die geplante wohnintensive Nutzung sind relevante Zusatzbelastungen zu prognostizieren.
- Gewisses Störpotenzial aufgrund von Emmissionen, Flächenbeanspruchung und Gestalt.
- Die Lärmquellen von Parkplätzen, Tiefgarage und Warenanlieferungsverkehr werden bei einer geplanten Bebauung mit insgesamt 21 Wohneinheiten in einem Gebiet wo hauptsächlich Einzel-, Doppel und Reihenhausbauung vorherrscht überproportional steigen und unverhältnismäßig höher sein als bei entsprechend ähnlicher gebietsüblicher Bebauung. Eine gesteigerte Lärmbelästigung der bestehenden Wohnbevölkerung ist somit gegeben und wird mit einer weiterführenden Erschließung durch Bebauungsplan Nr.301 weiter stark zunehmen.
- Als unmittelbare Nachbarn eines Dachdeckerbetriebes kann ich nicht verstehen, dass hier, laut Gutachten, Werte eingehalten werden. Die Messung kann nicht von langer Dauer gewesen sein, sonst wären allein schon die täglichen Geschäftszeiten des Dachdeckerbetriebes ab 5.30Uhr morgens aufgefallen und erwähnenswert.
- Das geplante Bauvorhaben sehen wir in dieser Größenordnung als nicht vertretbar und verträglich in den umgebenden Siedlungsbereich einzuführen und insbesondere durch Villa C zu nah an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen.
Der besondere Siedlungscharakter sollte hier gewahrt werden.
- Einhaltung von Vorschriften über Abstandflächen und sonstige bauordnungsrechtliche Anforderungen sollten zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sein.
- Gewinnmaximierung des Investors sollte nicht den Anliegen der betroffenen Anwohner und einem harmonischen Stadtbild vorgezogen werden.

Durch die Einwände hoffen wir auf eine Planänderung im Sinne der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer mit Würdigung der nachbarlichen Interessen.

Wir möchten Sie bitten, unsere Belange und Anregungen zu berücksichtigen, zu den genannten Punkten Stellung zu nehmen und uns über den weiteren Fortgang auf dem Laufenden zu halten.

Wir behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

FEINWENEDER 2

[Redacted]

Stadt Meerbusch
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung
Wittenberger Str.21

40668 Meerbusch

Fachbereich 4
Eing. 01. Feb. 2013
weiter an: He

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 30. Jan. 2013

[Redacted]

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 31. Jan. 2013
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SB 11 SIm

Datum: 28.01.2013

Widerspruch-Einwredung gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 17
Gonellastr. 32 in Meerbusch-Lank.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den geplanten Bebauungsplan auf der Gonellastr. 32 lege ich Widerspruch ein.

Sie haben nur vor den Bereich der sogenannten Löwenburg neu zu planen, da diese Parzelle im Besitz der Stadt Meerbusch ist und veräußert werden soll.

Alle anderen Grundstücksanlieger der Gonellastr. und der Fronhofstr. sollen unberücksichtigt bleiben.

Warum sollen wir anderen betroffenen Anlieger eine so dichte Bebauung in unseren Gärten akzeptieren, wenn uns für unsere Grundstücke nicht eine ähnliche Möglichkeit eingeräumt wird.

Als Verwaltung wollen Sie uns verkaufen, dass es unsinnig ist eine Parzelle wie die an der [Redacted] ortsmittig liegt nicht so zu bebauen, dass speziell ältere Menschen kurze Wege ins Dorf ohne Auto bewältigen können.

Wieso wird denn nicht der neue Bebauungsplan auf das gesamte Hinterland zwischen Gonellastr. und Fronhofstr. von der Pfaarstr. bis zur Rilkestr. ausgeweitet, da sich dann doch erst eine richtig große Möglichkeit besteht, die Ortsanierung vernünftigt zugestalten?

Mit Ihrem geplanten Bebauungsplan drängt sich mir besonders der Verdacht auf, das die Stadt Meerbusch wieder einmal nur Ihre Verkaufsinteressen berücksichtigen sehen will, ohne sich um die andere Interessen der Anlieger zu kümmern und sich mit diesem Plan nicht mehr Arbeit wie nötig zu machen.

[Redacted]




Stadt Meerbusch
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung
Wittenberger Str.21



40668 Meerbusch

Seite: 2

Datum: 28.01.2013

Ich wäre dafür diesen Bebauungsplan komplettieren und damit für alle eine akzeptable Lösung zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen



Fachbereich 4

Eing.: 22. Juli 2013

4-61 / 4-63
weiter an: / 34

EINWENDER 3

22.07.2013

Stadt Meerbusch
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Abteilung Stadtplanung in Meerbusch Lank-Latum
Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch Dezernat III	
Eing.:	13. Aug. 2013
weiter an:	
FB 4	FB 5 FB 6 SB 11
Fachbereich 4	
Eing.:	14. Aug. 2013
4-61 4-63	

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, Gonellastraße 32 „Löwenburg“ in 40668 Meerbusch

Sehr geehrte Vertreter der Bürger der Stadt Meerbusch,

gegen die von Ihnen beabsichtigte Bebauung erhebe ich hiermit Einspruch. Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.06.2013, Ihr Zeichen 4.61-26-05/VB 17 nehme ich zu der vorhabenbezogenen Bebauung wie folgt Stellung. Als hinterer Nachbar des Grundstückes Gonellastraße 32 „Löwenburg“ bin ich direkt von der vorgesehenen Bebauung betroffen.

1. Allgemeines

Zunächst einmal möchte ich mich zum Beteiligungsverfahren vom September 2012 äußern. Meiner Meinung nach ist eine Mitbestimmung der Bürger gut und wichtig, da es unser demokratisches System unterstreicht. Daher ist es sehr schade, dass kein eingereichter Vorschlag als Ganzes oder als Denkanstoß für eine Verbesserung berücksichtigt wurde. Bürger der Stadt Meerbusch haben konstruktive Ideen gesammelt und diese eingereicht. Leider wurden diese nicht berücksichtigt und so entsteht der Eindruck, dass die Stadt die Verbesserungsvorschläge ihrer eigenen Bürger nicht ernst nimmt.

2. Ablauf der Planung

Des Weiteren möchte ich den allgemeinen Ablauf der Planung ansprechen. Als Nachbar bin ich direkt von der Bebauung betroffen und war erstaunt als die ersten Entwürfe in den Medien kursierten. Über einen längeren Zeitraum durften Investoren ihre Bebauungsvorschläge abgeben und letztendlich wurde über diese unter Ausschluss der Öffentlichkeit abgestimmt. Als Nachbar hatte ich dadurch weder Erkenntnisse über die Art und Zielsetzung der Planung noch die Möglichkeit frühzeitig Wünsche und Ideen äußern zu können. Ich finde bei einer Einbeziehung der Bürger, insbesondere der Nachbarn im Vorfeld, können Vorstellungen dieser und weiterer Gruppen gesammelt werden. Aus diesem Input kann für alle Seiten ein akzeptierbarer Kompromiss gefunden werden, der somit die optimale Lösung darstellt. Leider wurde diese Chance im Vorfeld hier vertan. Es wäre schön, wenn im weiteren Verlauf auf die Vorschläge der Bürger eingegangen werden würde und auch bei zukünftigen anderen Bauvorhaben innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Meerbusch die Anwohner frühzeitig mit einbezogen werden würden.

Ebenfalls möchte ich darauf aufmerksam machen, dass sich die Bürgervertretung primär für ihre eigenen Bürger einsetzen sollte. Die in unmittelbarer Nähe von der Löwenburg wohnenden Bürger stellen eine bereits existierende Gruppe von Einwohnern dar, während die zukünftigen Bewohner des Bauprojektes eine nicht näher bekannte Gruppe sind. Die Bürgervertreter sollten sich stets um die Belange ihrer Bürger kümmern, sei es um ihren eigenen Bürgern barrierefreies Wohnen zu ermöglichen, als auch die Lebensqualität der Anwohner weiterhin aufrecht zu erhalten. Andernfalls entsteht der Eindruck, dass die Bürgervertretung ihre eigenen Bürger nicht vertritt.

Außerdem möchte ich hinzufügen, dass das Grundstück, für diese Art der Bebauung subjektiv gesehen zu günstig verkauft wird. Weiterhin wäre es schön gewesen einen Investor aus Meerbusch zu begünstigen, um die lokale Wirtschaft zu unterstützen. Zudem hätte dieser Gewerbesteuer eingebracht.

3. Art der Nutzung

Barrierefreie Wohnungen sind aufgrund des demografischen Wandels erforderlich. Allerdings ist es für mich nicht ersichtlich, dass diese Wohnungen auch tatsächlich hier gebaut werden müssen. Daher ist die Frage, wodurch der Bedarf an diesem speziellen Standort festgestellt wurde und auf welcher Grundlage bzw. Gutachten diese Entscheidung getroffen wurde. Die allgemeine Aussage des demografischen Wandels stellt für mich keine ausreichende Begründung hierfür dar.

Gerne hätte ich auch Antworten auf die Frage, wie die bedarfsgerechte Vergabe der Wohnungen durchgeführt werden soll. Die Rechtfertigung der Bebauung in dieser speziellen Art und Weise ist nur gegeben, wenn der geplante Verwendungszweck (barrierefrei Wohnen) auch tatsächlich für die vorgesehene Zielgruppe realisiert wird. Eine andere Verwendung stellt für mich die Sinnhaftigkeit des gesamten Projektes in Frage.

4. Ausnutzung des Grundstückes

Es ist unverständlich, warum die Stadt Meerbusch die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,5 im Vergleich zu der vorhandenen Bebauung unverhältnismäßig hoch ansetzt und warum dieser Faktor auch im hinteren Grundstücksteil (Villa C) angesetzt wird. Das sehr groß dimensionierte Bauvorhaben bewirkt für die Nachbarschaft eine erhebliche Beeinträchtigung.

Außerdem war bis jetzt eine Hinterbebauung nicht möglich, jedoch wird diese vermutlich aus wirtschaftlichen Gründen verlassen.

Die Realisierung dieses Bauvorhabens stellt, durch die dadurch verursachten Beeinträchtigungen meines benachbarten Objektes, einen erheblichen Wertverlust dar. Hierzu möchte ich anmerken, dass ich die hintere Ecke des Grundstückes auch zum gleichen Preis bei gleichen Bedingungen kaufen würde um mehr Abstand zu gewinnen.

5. Verdichtung der Bebauung

Ich bin direkt betroffen von dem Gebäudekomplex Villa C. Ich bitte von der Realisierung des Baus der Villa C Abstand zu nehmen, da andernfalls eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch Wohnnutzung nicht erreicht werden kann. Als langjähriger Nachbar vertraute ich auf den bisherigen Zustand des Grundstückes „Löwenburg“, der Jahrzehnte für mich und die benachbarten Anwohner eine „grüne Lunge“ darstellte. Die Nachbarschaft hat sich mit der hinteren Baulinie des bestehenden Pavillons arrangiert. Aus diesem Grund sollten keine Gebäude tiefer in das Grundstück hineinragen.

Sie schreiben in der Begründung in Kapitel 2.1 über das Ortsbild folgendes. „Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Stadtteils Lank-Latum und zeigt entsprechend ausgeprägte Siedlungsstrukturen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung entlang der

zentralen Haupterschließungsstraße Gonellastraße. Es überwiegt die zweigeschossige Bauweise.“ Hieraus lässt sich ableiten, dass Mehrfamilienhäuser unüblich sind. Die von Ihnen als maßvolle Bebauung bezeichnete Planung ist so für mich damit nicht nachvollziehbar. Bis zur Vorstellung des Projektes bin ich davon ausgegangen, dass Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhäuser auf dieses Grundstück gebaut werden.

Des Weiteren sind die aktuell minimalistisch geplanten Grünflächen für die zukünftigen Bewohner viel zu gering. Statt Villa C könnte im hinteren Bereich eine großzügige Grünfläche geschaffen werden, die u.a. sinnvoller Weise als Park-/Spielplatz genutzt werden könnte. Dies würde die Selbstdarstellung der Stadt Meerbusch als „Stadt im Grünen“ unterstützen. Hiermit kann gleichzeitig auf die Nachbarn zugegangen werden.

6. Abstand von der Grundstücksgrenze

Grundsätzlich finde ich eine Bebauung bis in die hinterste Ecke des Grundstückes, wie in Abschnitt 5. beschrieben, nicht in Ordnung. Dennoch habe ich folgende Einwände zu Ihrem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Tiefgarage der Villen B und C sollten zu einer gemeinsamen zusammengelegt werden. Dies hätte den großen Vorteil, dass eine größere Tiefgarage mit mehr Platz und zusätzlichen Stellplätzen geschaffen werden könnte. Dadurch kann auf die Parkplätze P9 - P14 verzichtet werden und die Villa C insgesamt ca. 6 m (Länge der Parkplätze) nach Norden versetzt werden. Dies hätte auch den Vorteil, dass der PKW-Aufzug (Villa C) entfallen könnte. Außerdem sollte die Tiefgarageneinfahrt zwischen Löwenburg und Villa B verlegt werden. Übereinstimmend mit Ihrer Argumentation, würde auch weiterhin die Erschließungsstraße Gegenstand der Planung bleiben. Solange keine weiteren Grundstücke an die Erschließungsstraße angebunden sind, reicht es, diese nur als Fußgängerweg (auch Rettungsweg) freizugeben. Die Villa C kann durch den Verzicht der Parkplätze dennoch nach Norden versetzt werden. Die Parkplätze könnten dann, z. B. für die Bewohner reserviert, in der Tiefgarage zu Verfügung gestellt werden. Dies kommt besonders den stark betroffenen Nachbarn der Fronhofstr. [REDACTED] gute. Aber auch die zukünftigen Bewohner hätten von Ihren Terrassen nicht nur einen minimalen Abstand von 4 m zur Grenze, sondern könnten einen Abstand bis zu 10 m zur Grenze genießen. Dadurch wird auch die Privatsphäre aller Beteiligten gewährleistet. Der zuvor beschriebene Vorschlag ist in Abbildung 1 durch das blaue Rechteck dargestellt (Verschiebung Villa C).

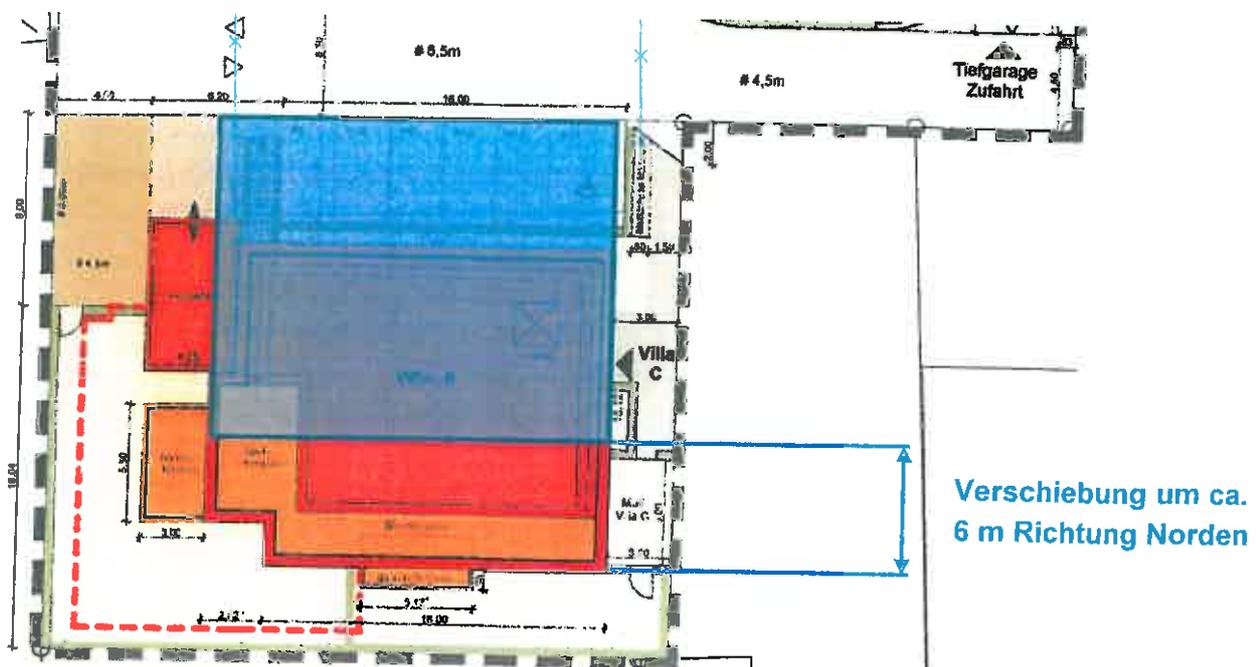


Abbildung 1: Villa C

Im Zusammenhang hiermit steht auch, dass leider nur ein Abstand von $0,4 \times$ Höhe vorgesehen ist und nur eine kleine Ecke, oberhalb der Länge von 16 m, zurückspringt. Für mich steht die Villa C dadurch zu nah an meinem Grundstück. Ich bitte um Anwendung des Faktors 0,8 für die südliche Grenze.

7. Gebäudehöhen und unmittelbare Nähe

Mit der vorgesehenen Bebauung von drei Geschossen bin ich nicht einverstanden. Das Gebäude Villa C mit dieser Höhe passt sich in der Mitte des Wohnkarres, umschlossen hauptsächlich durch Fronhof-, Rilke- und Gonellastraße, nicht in das vorhandene Wohnumfeld ein. Des Weiteren stellt die Villa C für diesen Standort keine maßvolle Bebauung dar, deshalb bitte ich von der Genehmigung dieser Planung Abstand zu nehmen. Das von mir aus zusehende Gebäude Villa C mit einer Länge von ca. 19 m stellt für mich als direkt betroffener Nachbar eine unverhältnismäßig hohe und extreme Sichtbehinderung dar, was von den Planern scheinbar billigend in Kauf genommen wird.

Nicht nur diese Sichtbehinderung, sondern auch der unweigerliche und direkte Sichtkontakt und die Nähe mit den zukünftigen Bewohnern der Villa C auf dem Balkon des 1. OG und der Dachterrasse des Staffelgeschosses zum Süden hin werden mich stark stören. Ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse stellt eine größere Beeinträchtigung als ein Gebäude mit Giebeldach dar. Dabei ist anzumerken, dass auch im gesamten Umfeld, im Bestand, Giebeldächer vorhanden sind. Zur Verdeutlichung, nur ca. 16 m (auch Länge der Dachterrasse selber) ist der geplante Balkon bzw. die Dachterrasse von meiner eigenen Terrasse entfernt. Dadurch fühle ich mich extrem in meiner Privatsphäre gestört. Dieser Abstand ist in der Abbildung 3 (siehe Seite 5) eingezeichnet. Unverständlich ist für mich, dass der Balkon im 1. OG über die Grundmauern hinausragt und die 4 m Abstandszone zum Nachbargrundstück somit noch verkleinert.

Hieraus folgt eine Einschränkung der persönlichen Lebensweise. Konkret fordere ich, dass der Balkon auf der Südseite des 1. OG und die Dachterrasse im 2. OG nicht genehmigt werden.

In der öffentlichen Vorstellung der Pläne im September 2012 wurde kein Balkon auf der Südseite von Villa C dargestellt und es wurde Ihrerseits vorgetragen, dass ein Balkon nach Süden auch nicht Gegenstand der zukünftigen Planung sei. Gleiches gilt für die Dachterrasse, welche zusätzlich nun auch noch in Richtung Süden mit ca. 16 m unverhältnismäßig groß geplant ist. Die folgende Abbildung 2 verdeutlicht diesen Sachverhalt.

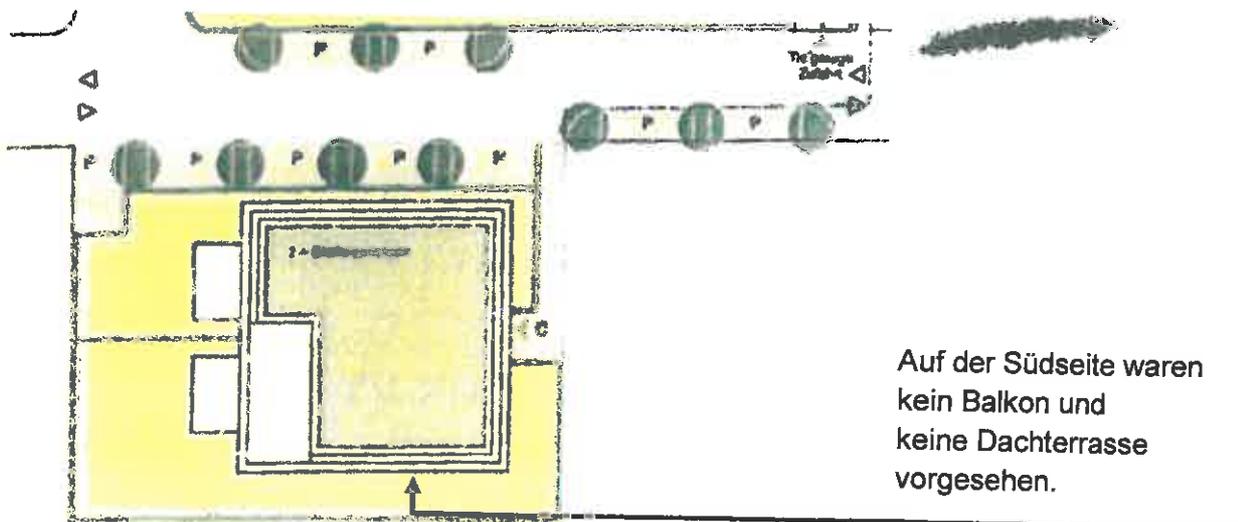


Abbildung 2: vorhabenbezogener Bebauungsplan Stand 09/2012



Abbildung 3: Abstandsdarstellung

8. Lärm

Das vorliegende schalltechnische Gutachten berücksichtigt nur die vorhabenbezogene Bebauung Nr. 17. Dieses geht meines Erachtens nicht weit genug, da der Schalldruckpegel durch die geplante Erschließungsstraße unterbewertet wird. Der zu erwartende „Fremdverkehr“, (steigende Anlieferungen z. B. durch diverse Paketdienste beim Onlinehandel oder auch gewerbliche und private Besuche) stellt eine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

Die zukünftig zu erwartende Stadtplanung sieht eine Anbindung weiterer Grundstücke an das öffentliche Straßennetz vor. Die hieraus zukünftig entstehende Durchgangsstraße wird verstärkt Verkehr anziehen, so dass die Belästigung durch Lärm extrem ansteigen wird.

9. Lärmbelastung durch Lüftungsschacht

Ein weiterer Punkt, den ich ansprechen möchte, betrifft den südlichen Lüftungsschacht der Tiefgarage von Villa C. Dieser wird an der Grenze zu meinem Grundstück eine erhebliche Lärmbelastung verursachen. Um dem entgegenzuwirken, sollte der Lüftungsschacht in den Bereich zwischen Hauseingang und Mülltonnen verlegt werden. Dies hat auch den Vorteil für die zukünftigen Bewohner, dass diese den Lüftungsschacht nicht direkt neben ihrer Terrasse haben werden. Unter Berücksichtigung meines in Abschnitt 6 dargestellten Vorschlags, würde die Villa C mit ihrer Tiefgarage weiter von meiner Grundstücksgrenze entfernt sein und damit auch die Lüftungsschächte.

10. Optik

Zur architektonischen Gesamtgestaltung hinsichtlich der Optik lässt sich noch folgendes hinzufügen. Die Gebäude sollen durch eine moderne und attraktive Erscheinungsform gekennzeichnet sein. Eine weiße Fassade stimmt damit überein, aber im Zusammenhang mit dieser sollte eine moderne und zugleich dezente Farbe wie anthrazit für Fenster, Türen und sonstige Elemente bestimmt sein. Braun wurde schon vor Jahrzehnten verwendet und ist nicht mehr zeitgemäß. Wenn neu gebaut wird, dann bitte auch modern. Die Fassade des EG in rotbraun passt sich gut in das Umfeld ein. Diese würde aber auch bestimmt mit weiß/grau oder anthrazit schöne farbliche Akzente setzen.

11. Zusammenfassung

Zusammenfassend sind die genannten Verbesserungsvorschläge nochmals aufgeführt:

- Villa C: Auf das Staffelgeschoss ganz verzichten oder zumindest eine Giebelbauweise vorsehen
- Keinen Balkon und keine Dachterrasse auf der Südseite von Villa C genehmigen
- Villa C näher in das Wohnquartier einbinden, daraus folgt ein größerer Abstand zu den Nachbarn mit dem Ziel der Gewährleistung der Privatsphäre aller Beteiligten und der Zumutbarkeit einer maßvollen Bebauung
- Tiefgarageneinfahrt zwischen der Löwenburg und Villa B und damit verbunden die Straße im hinteren Bereich aktuell noch nicht für den Verkehr freigeben (Verwendung nur als Fußgängerweg) und durch Poller sperren

Bitte berücksichtigen Sie meine Vorschläge. Weiterhin bitte ich um eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits zu den von mir aufgeführten Punkten. Ich behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Vielen Dank für ihre Bemühungen bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Meerbusch
Büro Bürgermeister

Eing. 26. Aug. 2013

An den Bürgermeister
Herrn Dieter Spindler
Dorfstraße 20
40667 Meerbusch

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, Gonellastraße 32 „Löwenburg“

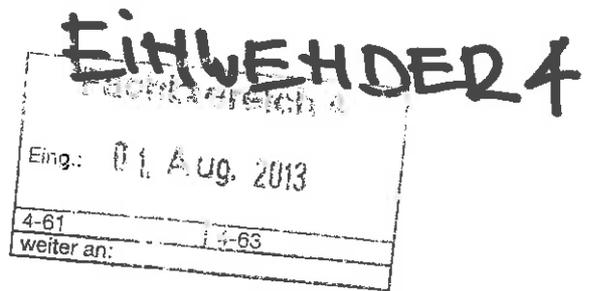
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spindler,

ich wende mich an Sie, als ersten Bürger der Stadt Meerbusch, mit der Bitte sich für meine Interessen einzusetzen. Von der vorgesehenen Bebauung „Löwenburg“ in Meerbusch-Lank, insbesondere des hinteren Bereiches dieses Baugrundstückes, bin ich besonders stark von den Auswirkungen der Bebauung betroffen. Meine Einwände zu diesem Vorhaben sind in der beigefügten Anlage aufgeführt.

Meines Erachtens ist es nicht in Ordnung, dass bei der vorgesehenen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 angesetzt und genehmigt wird. Eine Grundflächenzahl von 0,35 wäre voll ausreichend für das geplante Bauvorhaben auf diesem Grundstück. Somit könnte aus Sicht der Nachbarschaft und auch aus meiner Sicht die Villa C entfallen. Seit über 40 Jahren setze ich mich als aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr im Löschzug Lank-Latum für die Belange der Stadt ein. Es wäre schön, wenn die Stadt Meerbusch meine Vorschläge und Wünsche bei der Planung des Bauvorhabens berücksichtigen würde. Deshalb bitte ich Sie, mich in dieser Angelegenheit hilfreich zu unterstützen.

Vielen Dank für ihre Unterstützung und Bemühungen bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Nicole
Raven/intern/Meerbusch/D
E

01.08.2013 08:41

An Brigitte Herrmann/intern/Meerbusch/DE@Meerbusch
Kopie
Blindkopie

Thema WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17
Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße "Löwenburg", hier
Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nicole Raven

Stadt Meerbusch - Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
Wittenberger Straße 21, 40668 Meerbusch Lank-Latum

Telefon: 02150 - 916 143
Telefax: 02150 - 916 39 143
Mobil:

<mailto:nicole.raven@meerbusch.de>

<http://www.meerbusch.de> --- Weitergeleitet von Nicole Raven/intern/Meerbusch/DE am 01.08.2013 08:41 ---



31.07.2013 16:33

An "Frau Herrmann" <stadtplanung@Meerbusch.de>
Kopie

Thema Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17
Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße "Löwenburg", hier
Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Herrmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

die bereits nach dem öffentlichen Termin im letzten Jahr gemachten Anregungen zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen Ihnen vor. Die bisher erfolgten Reaktionen auf diese Anregungen durch die Stadt Meerbusch, vertreten durch das Stadtplanungsamt, geben keinen Anlass, erfreut zu sein. Ich gehe dennoch davon aus, dass Sie sich mit den, Ihnen zur Kenntnis gebrachten Anregungen sach-

und fachlich auseinandergesetzt haben und entsprechende Berücksichtigungen vor Festlegung erfolgen werden.

Es bleibt allerdings nach wie vor eine nicht akzeptable Merkwürdigkeit in dem Verfahren bestehen, die nicht den Intentionen der Gesetzgebung entspricht.

Dem gesetzlichen Willen der Bauleitplanung nach unterscheidet sich der vorhabenbezogene B-Plan von einem Bebauungsplanverfahren zur Neuordnung eines Gebietes. Der vorhabenbezogene B-Plan schafft bekanntlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ganz bestimmtes Vorhaben, das zulässig ist, wenn es ihm nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 widerspricht diesem Grundsatz. Die geplante Erschließung des Gebietes ist nicht gegeben, da nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 17 Sackgassen ohne Wendemöglichkeit entstehen. Daraus folgt, dass die Erschließung des Gebietes nicht gesichert ist und damit der genannte B-Plan dem Grundsatz eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in seiner Substanz widerspricht und deshalb in der eingebrachten Form nicht zulässig ist.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 intendierte Hoffnung mit einem B-Plan Nr. 301, diesen groben Fehler zu heilen und für die

unvollständige Erschließung, Nachbargrundstücke mittels einer Umlegung oder anderer Instrumentarien zu überplanen, geht planungsrechtlich eindeutig an der Zielsetzung vorbei.

Dieses Vorgehen konterkariert auf das Größlichste die Berechtigung, für das Gebiet der Löwenburg einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Es ist nicht der Wille des Gesetzgebers mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Planungsdruck und Planungszwang auf die umgehenden Gebiete zu erzeugen. Der vorhabenbezogene Bebauung muss innerhalb der gesetzten Planungsgrenzen alle Anforderungen

erfüllen. Das ist bei der Löwenburg ohne Zweifel nicht der Fall.

Das heißt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich einer vollständigen, autarken Erschließung für den Aufstellungsbereich zu ändern und zu überarbeiten ist.

Der Verzicht auf die Umweltprüfung ist formal juristisch streitbar; faktisch jedoch nicht. Der alte Baumbestand ist ortsprägend für diesen Bereich und zugleich Ausgleich für die sowohl von Lärm als auch anderen Emissionen

stark belasteten Gonellastraße. Diese Auffassung wurde von der Stadt Meerbusch auch bis zum erwähnten vorhabenbezogenen Bebauungsplan explizit mit der Begründung vertreten, dass die Innenbereiche mit ihren Gärten und ihrer grünen Ruhezone die notwendige Ergänzung gegen die Emissionsbelastungen der Gonellastraße sind, und eine Bebauung diesem Grundsatz widerspreche. Die Begründung für die Abkehr der Stadt Meerbusch von diesen städtebaulichen Zielen ist nirgends in Ihren Unterlagen zu finden, auch legitimiert die städtebauliche Zielsetzung 'Verdichtung vor Zersiedlung' die exorbitante Verschlechterung der Wohnfunktion nicht. Ein Schutz der Funktion Wohnen wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in keiner Form gewährleistet. Es ist daher zu überprüfen und darzulegen, wie dieser alte Baumbestand kompensiert wird, und es ist zu prüfen, ob dieser Baumbestand nicht erhalten werden kann oder nachgeordnet, einzelne ortsprägende Bäume auf den vorgenannten Gründen erhalten werden können.

Ich fordere Sie daher auf, diese Stellungnahme einer genauen Prüfung zu unterziehen und die entsprechenden Veränderungen vorzunehmen. Meerbusch ist eine Stadt bestehend aus ehemaligen einzelnen Dörfern, deren Identität und Schönheit in der Andersartigkeit der einzelnen Orte besteht.

Es wäre schön, wenn dieser Grundgedanke auch in den Planungsabsichten der Stadt Meerbusch Einzug fände.

Einen Anfang kann das besprochene Gebiet bilden.

Mit freundlichem Gruß

Fachbereich 4
Eing.: 30. Juli 2013
4-61 | 4-63
weiter an:

EINWENDER 5

Stadt Meerbusch
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Abteilung Stadtplanung in Meerbusch Lank-Latum
Wittenberger Str. 21

40223 Düsseldorf

30.07.2013

[Ihre Nachricht vom] [Ihre Zeichen] [Unsere Nachricht vom] [Unsere Zeichen]

**Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, Gonellastraße 32
„Löwenburg“ in 40668 Meerbusch**

Sehr geehrte Vertreter der Bürger der Stadt Meerbusch,

gegen die von Ihnen beabsichtigte Bebauung Bebauungsplan Nr. 17, lege ich hiermit Einspruch ein. Als Anlieger des Grundstückes bin ich unmittelbar von der vorgesehenen Bebauung betroffen und nehme nachfolgend Stellung zu dem Projekt „Löwenburg“.

1. Bebauungsdichte

Das Überschreiten des Höchstwertes laut § 17 BauNVO für die Grünflächenzahl ist nicht akzeptabel. Die Begründung, dass die Verdichtung wegen altersgerechtes Wohnen von Bedeutung ist, kann man nicht als ausreichend bezeichnen, weil der Stadtteil Lank-Latum schon viele Wohnungen für ältere Mitbürger aufweisen kann.

2. Ausnutzung des Grundstückes

Die geplanten Gebäude, vor allem die Villa B + C, beeinträchtigt stark die Wohnkultur der Anlieger. Durch die neuen Gebäude fühle ich mich eingeeengt und immer unter Beobachtung. Bisher war die hintere Bebauung nur einstöckig und ein Großteil der Fläche wurde als Stellplätze für PKW's genutzt. Die geplante Bebauung steht dazu mit Ihren dreistöckigen Gebäude in keinem Verhältnis.

Weiterhin muss man auch die bisherige Nutzung der „Löwenburg“ betrachten. Es waren Verwaltungsgebäude und nach 17 Uhr waren in der Regel keine Mitarbeiter in den Pavillon. Ich fühlte mich dann weder beobachtet noch irgendwie gestört. Mit der neuen Bebauung kann dieses Lebensgefühl nicht mehr garantiert werden. Auch aus diesem Grunde bin ich gegen die Villa B + C.

3. Optischer Eindruck

Dieser Gartenteil zwischen der Gonella- und Fronhofstr. Besteht schon seit mehreren Jahrzehnten. Seit 56-jährig Jahren lebe in dem Reihenhaus. Obwohl das Grundstück sehr schmal ist, fühlte ich mich im Garten nicht eingeeengt. Schon die Vorstellung von den „Wolkenkratzer“ erzeugt bei mir ein Gefühl der Enge und Erdrückung. Weiterhin wird das Bild einer „grünen Lunge zerstört und die Sichtbehinderung ist gegeben.

4 Lärm

Mit der Erschließungsstraße wird der verkehrsbedingte Lärm um **mindestens 100 %** steigen. Bisher hörten wir in unseren Gärten **nur** den Fluglärm, wenn die Abflugroute über **Lank** gewählt wurde. Durch den Kraftfahrtverkehr dürfte sich die Lärmbelästigung verdoppeln. Was **auch** die Wohnqualität beeinträchtigt.

5. Zusammenfassung

Wegen der Lärmbelästigung, wegen dem ländlichen Eindruck und der **Sichtfreiheit** und der Vermeidung von übermäßiger Verdichtung, bitte ich Sie auf den Bau der Villa B+C **zu verzichten**.

Weiterhin bitte ich um eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits zu den von mir aufgeführten Punkten. Ich behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwände 6

Fachbereich 4	
Eing: 01. Aug. 2013	
4-61	4-63
weiter an:	



31.07.2013 20:01

An brigitte.herrmann@meerbusch.de
Kopie ulrich.huechtebrock@meerbusch.de
Blindkopie
Thema Einwände gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 17

Sehr geehrte Frau Herrmann,
sehr geehrte Damen und Herren.

mit nachstehender EMail übersende ich die Einwände von meiner Frau und mir (wohnhaft [REDACTED] Busch) gegen den o.g. Bebauungsplan, der weder den tatsächlichen noch den rechtlichen Anforderungen entspricht, Zudem übergeht er nach unserer Auffassung auch die Interessen der Anwohner des Ortsteils Lank, in dem über deren Interessen hinweg ein solches Vorhaben im Zentrum von Lank durchgesetzt wird, ohne die Interessen der direkten aber auch der übrigen Anwohner ausreichend zu berücksichtigen bzw. einen angemessenen Interessensausgleich herzustellen.

- Zunächst ist nicht erkennbar, auf welcher Rechtsgrundlage auf eine Dachbegrünung bei derart großen Flachdächern verzichtet wird. Dies wäre jedoch nicht nur bezüglich der Optik, sondern auch zum Auffangen der Regenmassen erforderlich.
- Wir fragen uns auch, wie die Existenz bzw. der Schutz des Baumbestandes beim Bau der Tiefgarage gesichert wird. Hier werden nach m.E. die entsprechenden Vorgaben nicht ausreichend berücksichtigt.
- Eine Ersatzpflanzung ist zwar nicht durchsetzbar, da es bei der Stadt Meerbusch keine Baumschutzsatzung gibt, sie kann jedoch im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Zumindest dies wären Sie es den Anwohnern schuldig, eine entsprechende Begrünung zu gewährleisten. Es gibt auch keinen Grund, weswegen hierauf verzichtet werden soll, zumindest wenn eine ausgewogenes Vorhaben gewünscht wäre.
- Insgesamt fügt sich die geplante Höhe und die Art und Weise der geplanten Bebauung nicht in die Umgebung in der Gonellastraße ein. Ein solch großes Gebäude, welches sowohl architektonisch als auch von der geplanten äußeren Gestaltung sich nicht in die Gegend einfügt hat zu unterbleiben.
- Mit dem Vorhaben in dieser Größenordnung "überfrachten" Sie die ohnehin schon völlig überbelastete Gonellastraße. Die Vielzahl der geplanten Wohnungen sowie die sich hieraus ergebenden PKW sind durch die Gonellastraße nicht "aufzufangen". Es kommt zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen, was den Anwohnern nicht zugemutet werden kann, da es zu erheblichen weiteren Lärmbelastigungen kommen wird und auch die Luftbelastung erheblich zunehmen wird. Gibt es ein Gutachten zu der Verkehrslage bzw. zu der Luftbelastung durch den zunehmenden Verkehr? Wenn nein, wäre dieses nach m.E. nach zwingend einzuholen.
- Es wird durch die erhöhte Verkehrsbelastung auch zu einem erheblichen Rückstau auf der

Gonellastraße kommen. D.h. es sind nicht nur die unmittelbaren Anwohner betroffen, sondern auch die übrigen Autofahrer. Der morgendliche Rückstau wird sich erheblich erhöhen, was sicherlich nicht im Interesse der Stadt sein kann. Hierzu möchten wir Sie um die Einholung und Vorlage ein nachvollziehbares Verkehrskonzept.

Ich möchte Sie bitten, die Einwände zu prüfen und hoffe auf eine Berücksichtigung bei der entsprechenden weiteren Projektbearbeitung. Insbesondere muss gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Es dürfte unstrittig sein, dass dies nicht gegeben ist.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Verlauf betreffend dieses vorhabenbezogenen Bauplans.

Mit freundlichen Grüßen



Diese E-Mail einschließlich etwaiger Anlagen enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren und die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

This message (including any attachments) is confidential and may be privileged. If you have received this message in error please contact the sender immediately and delete this message. The content may be read, copied and used only by the intended recipient.

EINWÄNDER

Fachbereich 4

Eing.: 01. Aug. 2013

4-61 4-63

weiter an:



31.07.2013 13:43

An <brigitte.herrmann@meerbusch.de>
<ulrich.huechtebrock@meerbusch.de>

Kopie

Blindkopie

Thema Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 Hier:
Einwände

Sehr geehrte Frau Herrmann,

hiermit möchte ich Ihnen meine Einwände zum o.g. Bebauungsplan mitteilen und Sie bitten, diese eingehend zu prüfen.

1. Der Aufbau über der Tiefgarage (OK Tiefgarage bis OK Gelände) ist mit 50 cm sehr niedrig angesetzt. Eine Bepflanzung mit Bäumen und größeren Sträuchern ist in diesen Flächen ausgeschlossen (vergl. auch FLL Richtlinie für Dachbegrünungen von 2008).
 2. Eine zwingende Dachbegrünung ist bei den sehr großen Flachdächern erstaunlicherweise nicht vorgesehen. Dies hätte jedoch einen entscheidenden Vorteil bei der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und beim innerstädtischen Mikroklima. Starkregenereignisse häufen sich und können zu einem Rückstau in der Kanalisation führen.
 3. Warum müssen die Beläge nicht zwingend als wasserdurchlässiges Pflaster ausgebildet werden?
 4. Wie erfolgt der Schutz des angrenzenden Baumbestandes beim Bau der Tiefgarage? Bei grenznaher Bebauung plus Baugrube ist der z. T. alte Baumbestand des Grundstückes an der Fronhofstraße nicht zu halten, da sowohl die Stütz- als auch die feinen Saugwurzeln komplett gekappt werden. Die Auswirkung derartiger Eingriffe sind z.T. erst nach 2-5 Jahren sichtbar. (vergl. auch RAS-LP4 von 1999)
 5. Eine Ersatzpflanzung ist zwar nicht durchsetzbar, da es bei der Stadt Meerbusch keine Baumschutzsatzung gibt, sie kann jedoch im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Darin enthalten sollte auch der Stammumfang für neu zu pflanzende Bäume sein (mind. 25/30).
 6. Die Fassadengestaltung entlang der Gonellastraße entspricht m. E. nicht dem umgebungsnahen Ortsbild. Dieses besteht vorwiegend aus rotem Klinker (vergl. Löwenburg und Gonellastraße 28). Da die Gonellastraße 28 direkt am neuen Gebäude andockt, wäre es wünschenswert, wenn die Fassade nicht nur im Erdgeschoss eine rot verklinkerte Fassade erhält.
- " Neue Gebäude sollten sich an der Gestaltungssatzung der Stadt Meerbusch orientieren, das in erster Linie das städtebauliche Erscheinungsbild anspricht. Ziel sollte es sein orts- und regionaltypischen Bauformen, Maßstäblichkeiten und Materialien zu bewahren (vergl. www.meerbusch.de/gestaltungssatzung)".*
- Desweiteren nimmt das neue Gebäude nicht bzw. nur unzureichend die Traufhöhe des Nachbargebäudes auf. Die Geschosse bzw. die Traufhöhe verspringt unmittelbar und bilden damit nicht wirklich eine Einheit zum Nachbargebäude.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Fachbereich 4

Eing.: 30. Juli 2013

4-61

4-63

weiter an:

EINWENDER

Stadt Meerbusch

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Abtlg. Stadtplanung in Meerbusch Lang-Katum
Wittenberger Str. 21
40668 Meerbusch

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 17, Gonellastr. 32, "Löwenburg"
in 40668 Meerbusch

Sehr geehrte Vertreter der Bürger der Stadt
Meerbusch,

gegen die von Ihnen beabsichtigte Bebauung
erhebe ich hiermit Einspruch. Als [REDACTED]
[REDACTED] Anlieger des Grundstückes, ebenso wie
mein Nachbar [REDACTED], bin ich als direkter
Anwohner des Grundstückes [REDACTED]
extrem stark betroffen.

Durch den geplanten gesamten Baukomplex,
insbesondere das Gebäude, Villa C" das
mit den nach Westen ausgerichteten Balkonen

einen uneingeschränkten Blick auf meinen Garten darstellt, bin ich nicht einverstanden. Des Weiteren ist eine 2 1/2 geschossige Bauweise ohnehin zu hoch, da es nach meinem Ermessen eine 3stöckige Gebäudehöhe darstellt. Außerdem ist ein ungestörter Aufenthalt in meinem Garten somit nicht mehr möglich. Auch durch den Bau von „Villa B“ ist eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität von erheblichem Ausmaß zu befürchten, hier insbesondere durch die Zufahrt für die Tiefgarage (Lärmbelästigung).

Unabhängig hiervon ginge durch das gesamte Vorhaben auch ein letztes, kleines Stück noch fast unberührter Natur (kleine grüne Oase), verloren, denn alle Bäume und Sträucher müssten dem Projekt wohl weichen.

Als langjähriger Anwohner des [REDACTED] mittlerweile [REDACTED], bitte ich Sie, das Bauvorhaben noch einmal zu überprüfen und den Gebäudekomplex „Villa C“, von dem ich sehr stark betroffen würde zumindest in einer niedrigeren Bauart zu gestalten.

Die Erschließungsstraße und die geplanten Stellplätze würden einen erheblichen Lärm- und Geräuschpegel darstellen, so daß von einer ruhigen Wohnqualität verbunden mit Sichtfreiheit und ungestörtem Aufenthalt auf meinem Grundstück keine Rede mehr sein kann.

Außerdem ist mir noch unverständlich, warum man die Fahrzeuge, die in "Villa C" noch extra durch einen Aufzug befördert werden sollen, nicht mit in die Tiefgarage der "Villa B" einplant.

Zusammenfassung

- Villa C nicht oder in weitaus niedrigerer Bauweise gestalten (keine Dachterrasse)

keine Zufahrt für Villa C (Tiefgarage nur vertl bei Villa B).

Berücksichtigung der Privatsphäre für alle umliegenden Anwohner.

gesamten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in zumutbarer Weise gestalten.

ökologische Gesichtspunkte auf jeden Fall beachten.

Ich bitte Sie abschließend, meine Vorschläge zu berücksichtigen und eine Stellungnahme Ihrerseits abzugeben.

Weiterhin behalte ich mir vor, weitere Stellungnahmen hierzu einzureichen.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freudl. Grüßen



EIHWEHDER 9

Fachbereich 4	
Eing.: 30. Juli 2013	
4-61	4-63
weiter an:	

30.07.13

Stadt Meerbusch
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Abteilung Stadtplanung in Meerbusch-Lank
Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch
z.Hd. Frau Herrmann

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17,
Meerbusch Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“
Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 19.06.13

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffener Nachbar und Eigentümer erhebe ich hiermit Einspruch gegen die von Ihnen beabsichtigte
Bebauung.

Begründung:

Wir leben in einer Zeit, in der innovative zeitnahe Planungen den Ansprüchen der Natur, des Klimas und des Menschen gerecht werden können und sollten, dies sehe ich in diesem Vorhaben nicht. Die Bodenversiegelung bei diesem Projekt ist meines Erachtens viel zu hoch angesetzt. Die geplante Bebauung zerstört das typische Bild des Umfeldes, da sie sich von der üblichen Bebauung abhebt und die Privatsphäre aller Beteiligten massiv stört. Das Gebäude „Villa C“ im südlichen Grundstücksbereich sollte zugunsten eines Grünbereiches entfallen und damit die Bebauung auflockern. Somit würde der in dieser Zone durchgängige Grünflächenbereich mit Baumbestand erhalten bleiben und ein Gewinn für angenehme Atmosphäre der geplanten Wohneinheiten werden. Für die angrenzenden Grundstücke sollte somit keine erhebliche Beeinträchtigung, soziale Belästigung und Einschränkung der persönlichen Freiheit entstehen. Es kann nicht sein, dass aus finanziellen Gründen nur eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung durchgeführt wird und die Interessen und Anregungen der Anwohner nicht berücksichtigt und gefolgt werden. Zum Gesundheitsschutz und zur Wahrung des Wohnbildes im angrenzenden Umfeld sind ein Gesamtbebauungsplan und die Entwicklung eines langfristigen Konzeptes für diesen Bereich notwendig, den ich im vorhandenen Bebauungsplan nicht erkennen kann.

Bemerkung:

Nach Einsicht des Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.17 ist für mich immer noch nicht erkennbar das, wenn dieses Bauvorhaben so umgesetzt werden sollte, die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Außerdem sehe ich die Erhaltung des auf meinem Grundstück befindlichen Kirschbaumes durch den Bau der Tiefgarage in diesem Bereich als gefährdet.

Anmerkung:

Desweiteren erhoffe ich mir eine bis heute ausbleibende Stellungnahme, was mit dem auf meinem Grundstück befindlichen und bis zum Pavillon laufenden Kanal und Erdkabel geschieht.
Um eine Information ob die Stadt Meerbusch Vorkaufsrecht hat, sollte ich planen das Grundstück zu verkaufen, wird erbeten.

Bitte berücksichtigen Sie meine Begründung und Bemerkung. Weiterhin bitte ich um eine Stellungnahme. Ich persönlich behalte mir vor weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichem Gruß