STADT MEERBUSCH

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/709/2013 vom 14. Januar 2014
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	04.02.2014 20.02.2014

Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl
1. Ergebnis der informellen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. des § 3 (1) BauGB
2. Ergebnis der informellen Beteiligung der Behörden i. S. des § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden i. S. § 2 (2) BauGB
3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl, hat im Sinne von § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 30. April 2013 bis einschließlich 21. Mai 2013 zur 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:

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl	
Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Nr. 1

[redacted]
40667 Meerbusch

A
Schreiben vom 11.11.2011
Wir hatten im Frühjahr d. J. bereits mehrfach gesprochen über einen Ankauf eines Streifens längst unseres Grundstücks Am Breil [redacted] zur Erweiterung der Stellplatz-Situation, sowie Anbindung an das neue Baugebiet.
Ich wollte fragen, wie weit die Planung für die Bebauung des Alten Bauhofes Moerser Str. inzwischen gekommen ist, bzw. wann wir mit einer Erweiterung bzw. einem Planentwurf rechnen können?

B
Schreiben vom 30.12.2011
als direkte Anlieger an den Alten Bauhof Moerser Str. sind wir interessiert am Ankauf eines Grundstückstreifens von ca. 180 qm zu Erweiterung unserer äußerst beengten PKW-Parksituation im Bereich der vorhanden Privatstr., Am Breil [redacted]. In der Anlage erhalten Sie eine Skizze mit der möglichen Erweiterung unseres Grundstücks zur Errichtung von 2-3 zusätzlichen PKW-Stellplätzen.
Ich bitte höflichst um Ihre Rückäußerung, ob ein Ankauf kurzfristig möglich ist.

C
Schreiben vom 22.02.2012
Ich beziehe mich auf die bisher mit Ihnen geführten, freundlichen Gespräche zum Ankauf eines Grundstückes zur Erweiterung der Parksituation im Bereich des Privatweges Am Breil [redacted].
Anbei erhalten Sie eine Kopie unserer Anfrage an den Herrn Bürgermeister, zum Ankauf städtischen Geländes im Zuge der Umgestaltung des Alten Bauhofes Moerser Str., welche leider zum jetzigen Zeitpunkt negativ beantwortet wurde.
Wie Ihnen bereits mitgeteilt, haben wir weiterhin starkes Interesse aus den angeführten Gründen am Ankauf des in der beiliegenden Skizze kenntlich gemachten Grundstückes. Auch als zwischenzeitlich neuer Gewerbesteuerzahler der Stadt Meerbusch würde ich es natürlich begrüßen, wenn unserem Begehren entsprochen werden würde.
Wir bitten Sie deshalb erneut höflichst um Berücksichtigung in dem zu erwartenden Bauentwurf.

D
Schreiben vom 07.05.2013

Zur Begradigung des Grundstückes und **Ausbildung einer bequemeren Zufahrt zur Garage und Wendemöglichkeit** ist der Verkauf eines Grundstücksstreifens grundsätzlich möglich. Das Grundstück des Einwenders liegt ca. 1,40 m über dem Gelände des ehemaligen Bauhofes. Entsprechend ist eine Stützmauer erforderlich die vom Käufer zu errichten wäre und bestimmten gestalterischen Anforderung entsprechen müsste.

Dahin gehend wird ein Verkaufsangebot erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, mit seinen abschließenden Regelungen, ausgesprochen und anschließend einen Vertrag mit dem Einwender geschlossen.

Eine **Anbindung an das Neubaugebiet** wird von den weiteren Anliegern der Privatstraße abgelehnt und somit nicht weiter verfolgt. Dies auch unter Beachtung des vorhandenen topographischen **Höhenunterschieds von ca. 1,40 m**, der eine großflächige, städtebaulich unerwünschte Geländemodelierung bzw. Geländeangleichung, u. a. unter Beachtung entwässerungstechnischer Belange, nach sich ziehen würde.

Dies gilt auch für eine im Schreiben vom 7. Mai 2013 gewünschte **Wendefläche** auf dem städtischen Grundstück, zur Beseitigung offensichtlicher verkehrlicher Missstände der nordöstlichen Privaterschließung.

Eine verkehrsoptimierende Flächenbereitstellung, die nur den Anliegern der Stichstraße zu Gute kommt, ist auf den Anliegergrundstücken selbst zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend wurden planerisch zweckmäßige Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die, soweit gewünscht, in Zukunft ausgefüllt werden können und die Anliegersicherheit nachhaltig verbessern helfen. Hierzu sind alle Anlieger aufgefordert.

Einen ersten Plan mit nur einem Mehrfamilienhaus-Riegel an der Moerser Straße und dahinter ausschließlich geplante Einfamilienhäuser gab es von Seiten der Stadt nicht und wurde mit dem Einwender auch nicht besprochen.

Eine städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** zu erfolgen.

In unmittelbarer Lage an der Stadtbahnhaltestelle Forsthaus ist ein nachhaltiges Wohnquartier mit einem **Mix aus Familien- und Generationenwohnungen und Stadthäusern** städtebaulich folgerichtig. Durch die differenzierte Gebäudestellung, einer Bebauung mit flachen bzw. leicht geneigten Dächern und einem allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss treten die neuen dreigeschossigen Stadthäuser in einen zeitgemäßen Dialog mit dem Altbestand.

Das - im Verhältnis zum Grundstück des Einwenders tiefer liegende - neue hochwertige Wohnquartier wird dabei, im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes vom offen geführten Schacku-

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Vielen Dank für die aufschlussreiche Vorstellung des Bebauungsplans-Entwurfs am letzten Montag. Da unser Grundstück mit 2 Seiten an die Baufläche grenzt und wir somit doppelt betroffen sind, erlaube ich mir hiermit, noch einmal an die von uns angesprochenen Punkte zu erinnern;
Mehrfamilienhaus Bebauung in 2. und 3. Reihe.
Ich wehre mich aus den folgenden Gründen dagegen, eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bis in die dritte Reihe durchzuführen:
Es sollte eine Abgrenzung der direkten Anlieger und aller Alt-Anlieger zu den 3,5 geschossigen MFH-Gebäuden eingehalten werden. Schließlich wurde in ersten Planungen generell nur von einem MFH-Riegel an der Hauptstr. und im inneren Verlauf nur von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern gesprochen. Das hinter uns liegende Gartengrundstück war über ewige Zeit nur Gartengelände, hier eine Bebauung mit einem MFH durchzuführen, beeinträchtigt die Alt-Anlieger in einem hohen Maße. Ein 3,5 geschossiges MFH in unmittelbarer Nähe eines EFH zieht auch eine deutliche Wertminderung der betroffenen Grundstücke nach sich. Wer kommt hierfür auf?
Ein von der Planung her gewolltes Höhen-Gefälle von dem MFH-Riegel bis zu den EFH im östlichen Bereich ist aufgrund der gleichbleibenden oder sogar teilweise noch höheren Bauhöhe von 13 mtr. im hinteren Bereich nicht ersichtlich. Hilfreich wäre hier zumindest ein Verzicht auf die in 3. Reihe stehenden MFH und eine Höhenbeschränkung auf 2,5 Geschosse /10 mtr. für die 2. Reihe hinter dem Riegel.
Ein Verkauf als EFH-Grundstücke sichert der Stadt Meerbusch einen höheren Verkaufserlös als ein Verkauf als MFH an Investoren.
Wie Sie sicher bemerken konnten, haben mehrere Anwohner ebenfalls für einen Verzicht auf eine MFH-Bebauung in 2+3 Reihe votiert.
Sollte dies aus politischen Gründen und gegen den Bürgerwillen doch nicht berücksichtigt werden, stellen wir hilfsweise den Antrag auf zumindest den Verzicht auf die MFH-Bebauung in 3. Reihe, im Minimum jedoch auf Reduzierung der Bauhöhe für den nördlich gelegenen hinteren Block auf 2,5 Geschosse /10 mtr, so wie der südlich gelegene Block auch.

Ankauf einer Fläche:
Seitens der übrigen Anwohner der Privatstr. mer Bach durchquert.

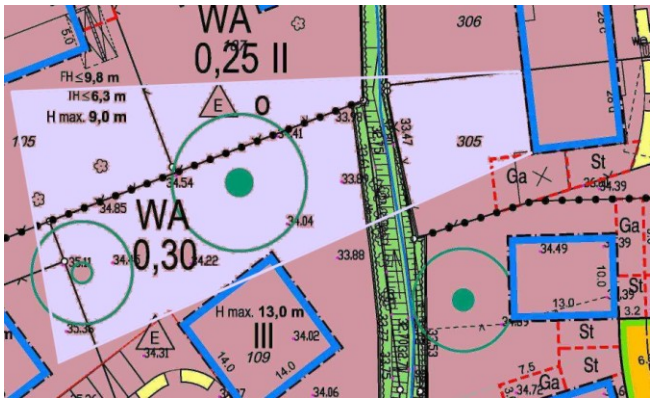
Eine **Wertminderung** der benachbarten Grundstücke kann, auch unter Beachtung der Vornutzung (gewerblicher Bauhof), nicht erkannt werden. Im Gegenteil ist nach Realisierung des Neubaugebietes mit einer Grundstückspreissteigerung zu rechnen.

Dass die Realisierung des Quartiers mittelbar neben anderen Faktoren den Verkehrswert der benachbarten Grundstücke beeinflussen kann, stellt im Übrigen dabei keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.

Eine weitergehende rücksichtnahmebedürftige Position des Einwenders wird nicht erkannt. Unter Abwägung der öffentlichen und geäußerten privaten Belange gegeneinander und untereinander wird dem Wunsch nach einer **Reduzierung der Geschossigkeit** nicht gefolgt.

Dies auch deshalb, da im Vorentwurf über die Festsetzung der Gebäudestellung Belange der Rücksichtsnahme beachtet wurden.

In der jeweiligen direkten Verlängerung der vorhandenen Gartenbereiche bzw. Sichtachse der vorhandenen Terrassen- und Gartenbereiche sind **keine Baufenster** festgesetzt.
(siehe hell unterlegte Fläche, nachfolgende Abbildung).



In der direkten Sichtachse nach Westen ist dabei auf dem städtischen Grundstück eine **große Linde** als erhaltenswert festgesetzt, die heute schon sichtschützend ist. Dies gilt ebenso für die vorhandenen und zukünftigen Grünstrukturen entlang der Uferbereiche des Schackumer Baches.

Darüber hinaus verhindert die vorhandene **Einfriedung** des Einwendergrundstückes in Ihrer Breite und Höhe schon heute eine hier befürchtete unerträgliche Einsichtbarkeit. Die neuen Baukörper ziehen sich aus den direkten Blickachsen weit zurück. Mögliche seitliche Einsichten sind städtebaulich zumutbar. Ein Anspruch auf Beibehaltung des Status Quo besteht nicht.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	Am Breil [redacted] wurde ausgedrückt, dass eine Anbindung bzw. Erweiterung der Privatstr. für die Allgemeinheit nicht gewollt wird. Deshalb bitte ich erneut um Berücksichtigung meines Ankaufswunsches einer ausreichenden Fläche zur Anlegung von 2-3 Stellplätze und einer Wendefläche gem. den bereits mehrfach vorliegenden Schreiben und Vorschlägen. Vielen Dank im Voraus für eine bürgerfreundliche Entscheidung und Planung	 vorhandene Eingrünung am Bach (zur Erhaltung festgesetzt) Der Verkaufserlös der städtischen Grundstücke richtet sich nach der **Ausnutzbarkeit**. Entscheidend für den gewählten Bebauungsmix sind die gute städtebauliche Lage des Baugebietes am **öffentlichen Personennahverkehr**, das bundes- und landesplanerische Gebot zur Innenverdichtung und die umgebende eher heterogene Bebauung. Insgesamt wird des Weiteren dem Belang der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung (demographische Entwicklung) ein hoher Stellenwert beigemessen. Gemessen an diesen Anforderungen kann ausgeführt werden, dass aus städtebaulichen Gründen das Vorhaben die nachbarliche Grundstücknutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt und dass sich, insbesondere hinsichtlich der Lage der Neubauten auf dem städtischen Grundstück sowie der Dimensionierung der Baufenster und Gebäudehöhen der Stadthäuser, die neue Bebauung einfügt, weder rücksichtslos erdrückend wirkt und zu keiner unzumutbaren Einsichtsmöglichkeit führt.
Nr. 2 [redacted] **40667 Meerbusch** **Schreiben vom 31.05.2013**	Vielen Dank für die Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Alter Bauhof vom 29. April und für unser freundliches Gespräch in Ihrem Büro am 30. April. Bezüglich des Bebauungsplans hätten meine Familie und ich folgende Wünsche und Anregungen. Der Schackumer Bach grenzt direkt an unseren Garten und verläuft nur wenige Meter entfernt von unserem Haus und unserer Terrasse und heute führt der Bach kein Wasser. Wir haben bedenken, dass der Bach nach einer Renaturierung und Einleitung von Regenwasser zu einer Insektenplage sowie zu Geruchsbelästigungen führt.	Mit der vorgesehenen Öffnung des südlichen vorhandenen, gemauerten Bachabschnittes und einer Beibehaltung des heute offen geführten nördlichen Bachbettes wird kein nachhaltiger Eingriff in das Gewässer vorbereitet. Schon heute und in der Vergangenheit floss das **Niederschlagswasser** der Flächen des ehemaligen Bauhofes dem Bach zu. Mit der möglichen Einleitung des Niederschlagswassers von später versiegelten Flächen verändert sich die Ist-Situation nicht wesentlich. Da der **Schackumer Bach** in seinem südlichen Verlauf, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, jedoch gezielter Wasser aufnimmt, kann es während erhöhter Regentage zu etwas mehr Wasserdurchfluss kommen, welches die befürchteten Mückenlarven und sonstige organische, geruchsför-

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Für die Gebäude entlang der Moerser Str. planen Sie eine 3-stöckige Bauweise. Alle Neubauten hinter dieser ersten Reihe sollten möglichst nur über eine Etage oder maximal zwei Etagen verfügen. Eine Bebauung mit drei Etagen hinter der ersten Reihe empfinden wir als deutlich zu hoch.

Die Straße Am Breil ist in der ersten Hälfte bis zur Straßenbahnüberführung zumindest stellenweise extrem eng und leider auch relativ stark befahren, weil das Wohngebiet entlang der Straßen ‚Forsthaus' und ‚Im Park' auch über diesen Straßenabschnitt erschlossen wird. Es bleibt stellenweise kaum Raum für Fußgänger. Es wäre vorteilhaft wenn die Straße zumindest entlang der engsten Stellen zu Gunsten von Fußgängern etwas verbreitert werden könnte. Hierbei sehen wir es nicht als erforderlich an, dass ein gepflasterter Fußweg angelegt wird. Etwas Raum für einen ‚Trampelpfad' würde vollkommen ausreichen.

Unser Nachbar im Haus [redacted] hat kaum eine Möglichkeit sein Auto auf eigenem Grundstück oder auch auf der Privatstraße zu wenden. Die Einrichtung einer Wendemöglichkeit für diesen Nachbarn wäre sehr hilfreich. Falls sich die Stadt entscheiden sollte ein angrenzendes Teilstück des Grundstücks, alter Bauhof an unseren Nachbarn zu veräußern oder unserem Nachbarn sonst wie als Wendefläche zur Verfügung zu stellen würden auch wir uns darüber sehr freuen.

Parkplätze entlang der Privatstraße einzuplanen halten wir durchaus für sinnvoll. Es sollte sich hier aber, wie während der Informationsveranstaltung erwähnt um eine reine Angebotsplanung halten und von jeglichen Zwängen abgesehen werden. Das heißt eine Bauausführung sollte nur mit Einverständnis aller betroffenen Grundstückseigentümer erfolgen.

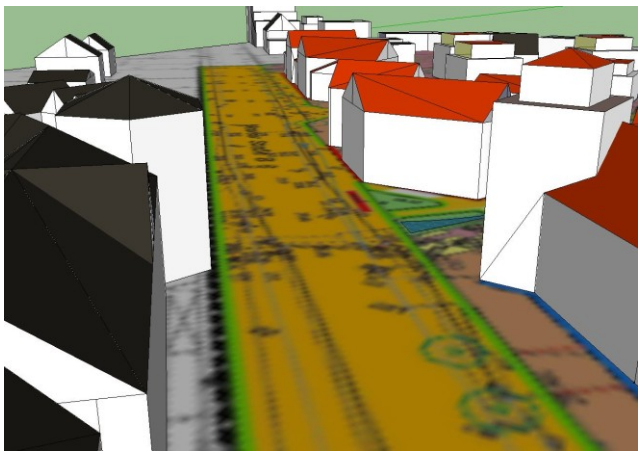
dernde Ablagerungen wegschwemmt und für ein gesunderes und saubereres Flussbett sorgen wird, als heute.

Die Eigentümer zahlen schon heute eine Unterhaltungsgebühr an den Gewässerunterhaltungspflichtigen.

Die geplante **straßenbegleitende Wohnbebauung** an der Moerser Straße ist mehrfach gegliedert. Entlang der Moerser Straße ist eine straßenraumfassende 2- bis 3-geschossige Randbebauung konzipiert, die im Erdgeschoß tlw. Praxen und Büros aufnehmen könnte, als sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur an einer der Hauptverkehrsstraßen Büderichs (L 137). Großflächiger Einzelhandel ist aufgrund der nicht integrierten Lage im Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Büderichs (Nebenzentrum) nicht zulässig.

Die Obergeschosse können verschiedene Wohnungsgrößen und -formen aufnehmen, dies v. a. unter Beachtung der guten Anbindung an den ÖPNV (Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus").

Zur Optimierung der **Solarnutzung** ist es beabsichtigt, der Straßenrandbebauung drei nach Süden ausgerichtete, zur Moerser Straße hin giebelständig stehende Gebäudeteile aufzusetzen.



Perspektive: solaroptimierte Ausrichtung der Dächer / Blick nach Norden

Im neuen verkehrlichen Anbindungsbereich an der Moerser Straße treten die Gebäudeteile seitlich zurück, um den Eingangsbereich in das neue Quartier zu betonen. Die **Straßenrandbebauung** in lärmresistenter Bauausführung dient dabei den hinterliegenden Grundstücken als aktiver Schutz gegenüber dem Verkehrslärm der Moerser Straße.

Eine rücksichtnahmebedürftige Position des Einwenders wird nicht erkannt. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird dem Wunsch nach einer **Reduzierung der Geschossigkeit** der drei Stadthäuser von einer Dreigeschossigkeit zu einer Zwei- oder Einge-

schossigkeit nicht gefolgt. (vergl. auch Einwender Nr. 1 und Nr. 10)

Die Anregung zur Verbreiterung der öffentlichen Straße „Am Breil" wird geprüft. Entgegen der gewählten differenzierten Festsetzung von Flächen für Straßenbeleitgrün, öffentlichen Parkplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche im Vorentwurf werden die gesamten städtischen Grundstücke im Bereich der Straße „Am Breil" als **öffentliche Verkehrsfläche** dargestellt. Somit verbleibt für die detaillierte Ausarbeitung der späteren tiefbautechnischen Ausbauplanung genügend Anpassungsoption, um den Verkehrsraum mit begleitenden Parkplätzen und ggf. Fussgängerstreifen auszustatten.

Bezüglich einer **Wendemöglichkeit** am Privatstraßenstich „Am Breil" wurde eine diesbezügliche Lageoption auf den privaten Grundstücksflächen über Flächenfestsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgezeigt und im Entwurf optimiert, zumal der Wunsch eines Anrainers auf zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten vorliegt. Der Vorschlag, die anzutreffende verkehrliche Problematik auf den angrenzenden städtischen Flächen des inneren Neubaugebietes zu lösen, wird nicht gefolgt.
Die Einplanung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Privatstraße ist nicht vorgesehen. Angebote für private Stellplätze werden aufgezeigt.

Nr. 3

Fam. [redacted]
[redacted]
40667 Meerbusch

Schreiben vom 08.05.2013

Die geplante Bebauung mit teils 3,5 Geschossen erscheint uns völlig überdimensioniert, auch wenn in unmittelbarer Nachbarschaft der Rheinhof als mehrgeschossiger Komplex steht, so ist das übrige Wohnviertel doch durch zweigeschossige Gebäude geprägt.

Die Neubauten an der Kanzlei (ehemaliger Sportplatz) zeigen, wie eine Fläche mit bestehender Bebauung ringsherum nicht zugebaut werden sollte. Die einzelnen Gebäude sind viel zu hoch und zu klotzig, es entsteht ein ghettoartiger Charakter und die Neubauten wirken wie Fremdkörper.

Der geplante Schallschutz durch die 3,5 Geschosshöhe führt zwangsweise zu einer Mehrbelastung der gegenüberliegenden Häuser.
In der Hoffnung, dass der Entwurf hinsichtlich der Höhe überarbeitet wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Einwendung richtet sich gegen die teilweise 3-geschossige mehrfach gegliederte **Straßenrandbebauung mit Satteldach** entlang der Moerser Straße.

Vor dem Hintergrund und unter Berücksichtigung des vorhandenen Trends zu kleineren Haushalten, bei weiterhin steigendem Wohnflächenverbrauch pro Kopf, dem verstärkten Zuzug aus Düsseldorf sowie den daraus resultierenden vielfältigen ökologischen Belastungen gewinnt das flächensparende Bauen einen zentralen Stellenwert für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Deshalb ist es notwendig, auf die im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche der unbebauten Innenbereiche zurückzugreifen, diese im Sinne einer angemessenen Innenverdichtung (**Wiedernutzungspotenzial**) zu ergänzen und somit über eine identitätsstiftende städtebauliche Figur zu einem attraktiven Wohnumfeld mit differenzierten Qualitäten zu gelangen.

Durch die differenzierte Gebäudestellung, eine Bebauung mit geneigten Dächern, treten die neuen dreigeschossigen Giebelflächen an der Moerser Straße in einen zeitgemäßen Dialog mit dem Altbestand.

Im Übrigen wird die Gartenstadt Meerer Busch auf der Westseite der Moerser Straße, die hier nicht **städtebaulicher Maßs-**

tab einer Neubebauung sein kann, von eingeschossigen Gebäuden geprägt. Nur an der Moerser Straße selbst ist dabei bauplanungsrechtlich eine Zweigeschossigkeit zulässig und tlw. vorzufinden.

Bezüglich der Bebauung an der Kanzlei, im Bereich des ehemaligen Sportplatzes, ist eine solche pauschale Beurteilung der zukünftigen Gebäude durch den Einwender - nach abschließender Fertigstellung der straßenbegleitenden Bebauung sowie der Bepflanzung der Außenbereiche und Gärten - erneut durchzuführen, da Vorhaben grundsätzlich während der Rohbauarbeiten einen gänzlich wuchtigeren Habitus aufweisen.

Perspektive: Blick nach Osten

Nach Prüfung teilt der Gutachter mit, dass durch die geplanten neuen Gebäudekörper entlang der Moerser Straße keine relevanten Erhöhungen der **Beurteilungspegel durch Reflexionen** verursacht werden.
Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Abstände wurde in den Varianten- und Einzelpunktberechnungen nur eine geringe Erhöhung der Geräuscheinwirkungen am Wohnhaus Moerser Straße [redacted] um 0,6 dB ermittelt. Die direkt einwirkenden Geräusche der Moerser Straße sind im vorliegenden Fall jedoch dominierend.
Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik liegt die Hörschwelle bei über 1 dB, so dass hier keine spürbare Erhöhung vorliegt. Weiterhin spricht man von einer relevanten Erhöhung erst ab einer Grenze von 3 dB. Eine Festsetzung z. B. schallabsorbierender Baustoffe ist somit nicht erforderlich.

Nr. 4

[redacted]

40667 Meerbusch

Als Anwohner haben wir folgende Anregungen:
Bauhöhe:
Eine max. Bauhöhe von 14,5 m bei der Bebauung an der Moerser Straße, sowie 13 m bei den Stadtvillen ist nicht akzeptabel. Diese Bauhöhen passen nicht in die Umgebung.
Wir befürworten eine max. Bauhöhe von ca. 11 m FH entsprechend der Bauhöhe gege-

Der Anregung wird zum Teil gefolgt.

Der Vorentwurf sieht an der Moerser Straße eine **2 bis 3-geschossige Straßenrandbebauung** mit Satteldach vor, die sich traufständig nach Süden hin orientiert, zur Nutzung der **Sonnenenergie**. Mit den verbindenden niedrigeren Gebäudeteilen parallel zur Moerser Straße wird eine aufgelockerte Fassadenansicht gewährleistet.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Schreiben vom 08.05.2013

nüber auf der Moerser Straße.
Im Detail sind wir für folgende Bauhöhen;
- Häuser an der Moerser Str. mit II: TH 8 m, FH 10 m (wie im Bauplan)
- Häuser an der Moerser Str. mit III: max. 11 bis 12 m und nur erlaubten 2 Vollgeschossen; selbst bei 3 Vollgeschossen, müsste eine Bauhöhe von 12 m reichen
- Stadtvillen mit II: 10 m (wie im Bauplan)
- Stadtvillen mit III: 10 m

und nur erlaubten 2 Vollgeschossen
Als Ausnahme betrachten wir das geplante Haus gegenüber den Meerbuscher Arkaden.

Geschossanzahl:
Wir sind gegen eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen, sowohl bei der Bebauung an der Moerser Straße als auch bei den sogenannten Stadtvillen.
Wir sind für eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen, wie sie gegenüber auf der Moerser Straße und in der direkten Umgebung üblich sind.
Als Ausnahme betrachten wir das geplante Haus gegenüber den Meerbuscher Arkaden.

Dachtyp:
Bei den Häusern an der Moerser Straße ist das Satteldach zwingend vorzuschreiben; insbesondere bei den höheren Häusern, damit diese nicht zu wuchtig aussehen.

Offene Bebauung:
Wir befürworten eine offene Bebauung an der Moerser Straße. In der direkten Umgebung sind bisher keine Reihenhäuser. Daher würden sich die Reihenhäuser nicht in die Umgebung anpassen.
Eine Alternative könnten Stadtvillen auch an der Moerser Straße sein.

Schallschutz:
Das Schallschutzgutachten soll auch prüfen, welcher Schall an den geplanten Häusern an der Moerser Straße zur Straßenseite zurück geworfen wird, wodurch womöglich der Lärmpegel der Anwohner gegenüber erhöht wird. Ggf. sollten schallhemmende Baustoffe und Bauarten vorgeschrieben werden, die verhindern, dass Anwohner im Baubestand einen höheren Lärmpegel ausgesetzt sind. Überlegenswert wären auch Baustoffe zu verwenden, die Schadstoffe aufnehmen.

Versetzte Bebauung:
Die nach hinten versetzte Bebauung an der Moerser Straße sehen wir positiv, u. a. weil Bäume erhalten werden, aber auch teilweise

Dabei richten sich die Giebelflächen direkt zur Moerser Straße hin aus. Der First des Daches im Giebeldreieck ist dabei der höchste Punkt. Der Einwender stellt sich hier eine vollständige Dachkante vor, die so nicht gegeben ist.
Die Traufhöhe ist mit max. 10 m festgesetzt, muss jedoch nicht ausgenutzt werden. Die Ausnutzung der maximalen Höhen differiert in Abhängigkeit der architektonischen Entwürfe und entscheidet über die Dachneigungen.

Der Einwender versucht darzustellen, dass das Gebäude der sogenannten Meerbusch Arkaden (TH: 9,90 m/ FH = 14,55 m (ohne Turm) eine abschließende nördlichen Siedlungsgrenze im Stadtteilkörper definiert. Ab den Arkaden sollten beiderseits der Moerser Straße nur noch Gebäude mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Geschossen errichtet werden. Dies wird unter Beachtung der **Siedlungsstruktur** verneint.

Siedlungsstruktur

Das Haus des Einwenders ist der Villenbebauung der benachbarten Gartenstadt Meerer Busch zuzuordnen (TH = 7,21 m, FH = 11,25 m) und hat zwei Geschosse. Das südlich daran angrenzende zweigeschossige Gebäude auf der westlichen Seite der Moerser Straße hat eine Traufhöhe von 7,53 m und eine Firsthöhe von 12,42 m. Der Unterschied zur **Giebelhöhe** der geplanten Straßenrandbebauung beträgt somit zwischen ca. 2 und max. 3,25 m.

Die geplante Straßenrandbebauung darf dabei in ihrer Funktion und Nutzung nicht mit einer Villenbebauung analog der Gartenstadt gleichgesetzt werden.

Beispielhaft ist für die Straßenrandbebauung folgende Addition anzunehmen:
Sollte das Erdgeschoss, zur Aufnahme eines z. B. Kosmetiksalons, eine etwas höhere Geschosshöhe mit großem Schaufenster von ca. 3 m Höhe erhalten, ist noch die Deckenkonstruktion von ca. 30 cm hinzuzurechnen. Sollen die beiden Wohngeschosse darüber eine Deckenhöhe von ca. 2,75 m erhalten, zuzüglich zweier Deckenkonstruktionen, wird eine Wandhöhe von 9,40 m erreicht. Entsprechend einer konstruktiven Reserve wurde eine maximale Traufhöhe von 10,0 m festgesetzt. Auf diese Wand-

der Bürgersteig verbreitet wird.

Mischbebauung:
Es sollte überprüft werden, ob nicht eine reine Wohnbebauung sinnvoll ist, wo es Wohnungsmangel gibt und dieses Wohngebiet so gut an Verkehr und ÖPNV erschlossen ist. Eine Mischbebauung sinnvoll scheint nur Im Haus gegenüber den Meerbuscher Arkaden.

Baumerhalt:
Positiv ist, dass der jetzige Baumbestand erhalten wird.

Stell- und Parkplätze:
Es sollten mehr Parkplätze, am Besten in den Tiefgaragen vorgesehen werden.
Zum einen können in einer Wohnung ≤ 75 qm mehr als 2 Personen leben, und haben dann wahrscheinlich auch einen höheren Bedarf als einen Stellplatz. Ferner ist zu bedenken, dass durch Elektromobilität, eine Entwicklung zu einem Stadtauto als zusätzliches Auto nicht unwahrscheinlich ist.
Jedes Gewerbe hat einen anderen Parkplatzbedarf, und die Gewerbe verändern sich mit der Zeit. Aus diesen Gründen sollten einige Reserveparkplätze eingeplant werden.
Ferner sollte man evtl. Ladestationen oder die Möglichkeit von Ladestationen vorschreiben. Evtl. auch eine Ladestation bei den öffentlichen Besucherparklätzen planen.

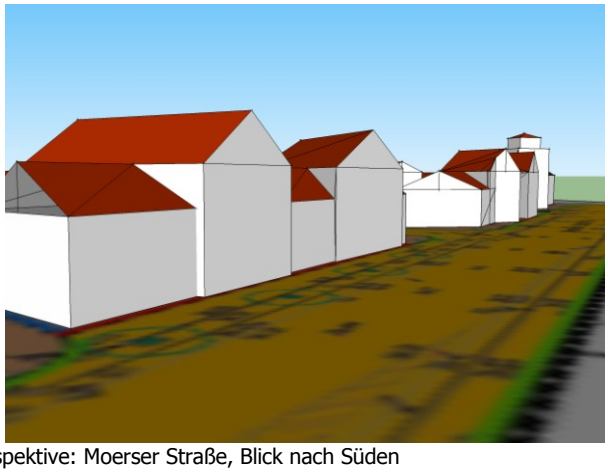
Umwelt:
Neben Ladestationen sollte man bei der Straßenbeleuchtung LED Beleuchtung einplanen.

Bebauungsvorschriften. Gestaltungssatzung:
Da es sich um ein gehobenes Wohnquartier handelt, sollte man überlegen, ob man nicht Vorschriften zur Bebauung bzw. eine Gestaltungssatzung erstellt. Wie bereits o. a. sollten Satteldächer bei der Bebauung an der Moerser Straße zwingend vorgeschrieben werden. verklinkerte Fassaden und schallhemmende Baustoffen wären weitere Punkte.

Unterirdische Wertstoffcontainer:
Man sollte prüfen, ob man die Wertstoffcontainer an der Hildegundisallee nicht durch unterirdische Wertstoffcontainer (wie am Theodor Hellmich Platz) im Neubaugebiet ersetzen kann. Alternativ kann man diese natürlich an gleicher Stelle an der Hildegundisallee umbauen. Unterirdische Wertstoff-

höhe ist dann noch die Dachkonstruktion zu stellen, welche bei einer üblichen 45°-Neigung eine Firsthöhe von ca. 5 bis 6 m betragen könnte. Da keine Dachneigung festgesetzt ist, wird bei der angenommen Firsthöhe das Dach entweder weniger steil ausfallen oder die Geschosshöhen geringer zu dimensionieren sein.

Im Sinne des Einwenders wird insofern eine strengere, einengendere Festsetzung für den Entwurf gewählt, die ggf. ein flacheres **Satteldach** bedingen wird. Unter Beachtung der späteren Proportionen wird der Bebauungsplan geändert und eine max. Firsthöhe von 13 m und eine max. Traufhöhe von 10 m für die dreigeschossigen Gebäudeteile festgesetzt.



Perspektive: Moerser Straße, Blick nach Süden

Der Anregung eines gänzlichen Verzichtes auf eine **Dreigeschossigkeit** in der Nähe eines Haltepunktes der Stadtbahn muss unter demographischen und städtebaulichen Gesichtspunkten jedoch verworfen werden. Dies auch deshalb, da die Bebauungsstruktur der Gartenstadt Meerer Busch nicht als eine natürliche Demarkationslinie betrachtet werden kann. Die Bebauungsstruktur der östlichen Moerser Straße in Richtung des vielgeschossigen Rheinhofes differenziert fortzuführen, ist städtebaulich sinnvoll und fügt sich in das Gesamtgefüge ein.

Der Entwurf eines Wohnquartiers mit einem **Mix aus Familien- und Generationenwohnungen und Stadthäusern** ist städtebaulich folgerichtig. An der Geschosshöhe der Stadthäuser mit z. B. nachgefragten kleineren Seniorenwohnungen, wird ebenfalls festgehalten, da sie durch eine differenzierte Gebäudestellung, einer Bebauung mit flachen Dächern und einem allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss, unter Beachtung der nördlich angrenzenden vorhandenen 1970er-Jahre autofreien Flachdachsiedlung, nicht unpassend auftreten, sondern im Übergang von der neuen Straßenrandbebauung zu den Einfamilienhäuser einen vermittelnden Dialog zum Altbestand bilden werden.

Durch die **Festsetzung einer Firsthöhe und einer Traufhöhe** ist die Satteldachform für die Straßenrandbebauung entlang der Moerser Straße vorgegeben.

Die Festsetzung von Baulinien und einer abweichenden Bauwei-

container scheinen weniger „Wildmüll" an zu ziehen. Mehrkosten für unterirdische Wertstoffcontainer müsste man mal zusätzlichen Säuberungsaktionen bei oberirdischen Wertstoffcontainern gegenüberstellen.
Andererseits sind die Öffnungen bei neuen Papiercontainern indiskutabel klein, auch wenn es dafür wohl gute Gründe gibt.

Information:
Die Bürger und insbesondere die betroffenen Anwohner sollten frühzeitig persönlich informiert werden, und nicht nur über das Amtsblatt, das nur unregelmäßig und bei Bedarf veröffentlicht wird. Auch wenn durch die Veröffentlichung im Amtsblatt die gesetzlichen Erfordernisse erfüllen, so ist dies doch kein Akt gewollter Bürgerbeteiligung; sondern eher eine Mindestinformation in der Hoffnung, dass so wenig Bürger wie möglich, die im Amtsblatt veröffentlichte Informationen lesen.
Des Weiteren wäre es sowohl bürgernah als auch verwaltungsfreundlich, wenn man Baupläne im Internet einsehen könnte. Wobei man immer berücksichtigen sollte, dass es noch viele Bürger gibt, die keinen Internetzugang haben oder haben wollen.
Wir erwarten über die folgenden Schritte in diesem Verfahren persönlich informiert zu werden.

Beteiligung / Architektur:
Falls möglich, wäre es überlegenswert, wenn es eine Beteiligung evtl. in einer Art Werkstattverfahren zwischen Politik, Verwaltung, Investor und Architekt, sowie den Bürgern und Anwohnern geben würde. Durch Kommunikation kann man viele Probleme minimieren oder gar aus der Welt schaffen.

se entlang der Moerser Straße wird mit dem Ziel der Ausbildung einer raumbildenden Straßenrandbebauung begründet. Die Straßenrandbebauung in lärmresistenter und -abgewandter Bauausführung dient dabei den hinterliegenden Grundstücken als aktiver Schutz gegenüber dem Verkehrslärm der Moerser Straße (vergl. auch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan).

Sicherlich wäre eine **Lärmschutz**-Maßnahme in Form der Errichtung einer Lärmschutzwand am effektivsten. Lärmschutzwände wirken vor allem dadurch, dass sie den direkten Schallausbreitungsweg zum Empfänger unterbrechen, wodurch der kürzeste Schallweg über die Oberkante führt. Direkt hinter einer hohen Lärmschutzwand ist der Straßenlärm daher nicht nur leiser, sondern auch deutlich tieffrequenter. Lärmschutzwände sollten also vom akustischen Standpunkt aus möglichst hoch ausgeführt werden, was wegen der optischen Wirkung jedoch aus städtebaulichen Gründen an der Moerser Straße abzulehnen ist.

Nach Aussage des Gutachters werden durch die geplanten neuen Gebäudekörper entlang der Moerser Straße keine relevanten Erhöhungen der Beurteilungspegel durch **Reflexionen in Richtung benachbarter Gebäude** verursacht. Durch weitere Varianten- und Einzelpunktberechnungen wurde eine Erhöhung der Geräuscheinwirkungen am Wohnhaus Moerser Straße [redacted] um 0,6 dB ermittelt. Im vorliegenden Fall sind die direkt einwirkenden Geräusche der Moerser Straße dominierend und es kommt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Abstände zu den genannten Ergebnis.
Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik liegt die Hörschwelle bei über 1 dB, so dass hier keine spürbare Erhöhung vorliegt. Weiterhin spricht man von einer relevanten Erhöhung erst ab einer Grenze von 3 dB. Eine Festsetzung schallabsorbierender Baustoffe ist somit nicht erforderlich.

Entlang der Moerser Straße ist eine straßenraumfassende 2- bis 3-geschossige Randbebauung konzipiert, die im Erdgeschoß tlw. Praxen und Büros aufnehmen könnte, als eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur an einer der Hauptverkehrsstraße Büderichs (L 137). Die Ausweisung einer offenen Bauweise wird städtebaulichen und aus immissionsschutzrechten Gründen abgelehnt.

Die erforderlichen **Stellplätze und Garagen** sind, gemäß des Meerbuscher Stellplatzschlüssels, im gesamten Quartier auf den eigenen Grundstücken vorzuhalten. Die Einhaltung wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Dies gilt auch bei späteren Umnutzungen. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im Bebauungsplan den Gebäude direkt zugeordnet. Der Stellplatzschlüssel der Stadt hat sich bewährt. Für alle Varianten zukünftiger Mobilitätsfragen und möglicher aber schwankender Bewohnerzahlen Stellplätze vorzuhalten würde jede nachhaltige städtebauliche Planung sprengen und zurück zur Ideologie der autogerechten Stadt führen.

Die Anregungen zu einer Ladestation für Elektrofahrzeuge sowie zur **Straßenbeleuchtung** mit LED werden geprüft, sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes und können im Plan auch nicht festgesetzt werden.

Die Frage, ob eine **Gestaltungssatzung** erforderlich ist, haben der Ausschuss für Planung und Liegenschaften und der Rat der Stadt zu entscheiden. Ein entsprechender Antrag kann von den politischen Parteien im zuständigen Ausschuss gestellt werden.

Die Anregung, die **Wertstoffcontainer** an der Hildegundisallee durch unterirdische zu ersetzen, wird geprüft. Der Standort ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Gemäß der Hauptsatzung der Stadt werden **öffentliche Bekanntmachungen**, die durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, im Amtsblatt der Stadt Meerbusch vollzogen. Das Amtsblatt liegt in den Bürgerbüros der Stadt Meerbusch zur Abholung aus. Gleichzeitig erfolgt ein Aushang des Amtsblattes in den Informationsschaukästen der Stadt Meerbusch. Im Internet wird unter der Adresse www.meerbusch.de auf das Amtsblatt hingewiesen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblattes vollzogen.
Eine individuelle Information jedes Einzelnen über alle Verfahrensschritte ist aus Gleichbehandlungsgründen nicht möglich.

Obwohl das Bauleitplanverfahren im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften auf eine **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** im Sinne des § 3 (1) BauGB mit Bürgerversammlung und anschließender einwöchiger Offenlegung der Planunterlagen, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, nicht verzichtet.

Über die allgemeinen Wahlen und Abstimmungen hinaus haben die Bürgerinnen und Bürger in Meerbusch viele Möglichkeiten, sich an gesellschaftlichen und politischen Prozessen zu beteiligen. Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meerbusch können schriftlich beantragen, dass der Rat über eine bestimmte Angelegenheit, für die er gesetzlich zuständig ist, berät und entscheidet. Um eine Änderung bzw. Erweiterung der Informationspraxis zu erreichen, ist ein diesbezüglicher Antrag an den Hauptausschuss bzw. an dessen Vorsitzenden zu richten. Darüber hinaus können die Bürger beantragen (Bürgerbegehren), dass sie an Stelle des Rates über eine Angelegenheit der Gemeinde selbst entscheiden (Bürgerentscheid). Für diese Instrumente der Bürgermitwirkung sind jeweils bestimmte Quoren zu erfüllen.

Nr. 5

[redacted]

41061

Als Anlage erlauben wir uns, Ihnen eine Email von Frau Schröter mit unseren Anlagen zu o. g. Bebauung zukommen zu lassen, der wir eine Alternative zur Straßenrandbebauung geschickt haben, aus der Sie entnehmen können, dass wir uns an Sie wiederum mit der Bitte wenden sollen, diese Alternative gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einer Planänderung zur Realisierung der vorgeschlagen **solitären Großform** wird nicht gefolgt.

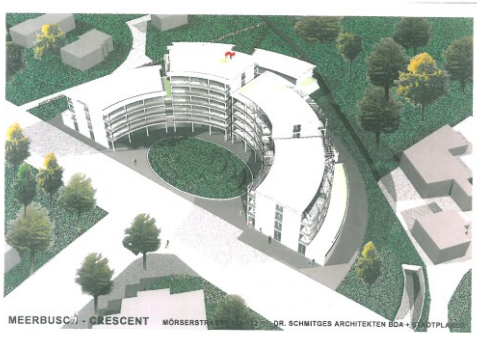
Grundsätzlich ist eine derartige architektonische Einzelform nicht undenkbar, jedoch lässt der Vorschlag wesentliche städtebauliche Faktoren unberücksichtigt. Dazu gehört das Ziel der Einbeziehung angrenzender Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die des ehemaligen Bauhofes hinaus, um die brachliegen hinterliegenden Wohnbaupotentiale zu erschlie-

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Mönchengladbach

Schreiben vom 28.05.2013

Zu Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.



vorgeschlagene Bebauung

Royal Crescent in Bath

Victoria Park, Bath

ßen, die ohne Gesamtplanung keiner städtebaulich Ordnung zugeführt werden können.

Der vom Einwender angeregte Entwurf reduziert sich auf eine isolierte architektonische Betrachtung. Eine quartiersbezogenen Verknüpfung angrenzender Grundstücke, eine **Gesamterschließungskonzeption**, Wegeanschlüsse und eine qualitätstiftende Integration des Schackumer Baches sind nicht zu erkennen.

Ob die angedachte zentrale Platzsituation an der Moerser Straße eine Aufenthaltsqualität hätte, darf bezweifelt werden. Auch stellt die halbrunde Gebäudeausprägung keinen neuen Eingangsbereich dar, weder in die Gartenstadt Meerer Busch hinein, noch in ein neues Wohngebiet und steht bezugslos zur umgebenden Bebauung im Einmündungsbereich der Hildegundisallee.

Überdies ist die gewählte Architektur von ihrer Sprache und Dimension keinesfalls mit der beispielhaft gezeigten Bebauung der **Royal Crescent in Bath** aus dem 18. Jahrhundert und deren direkten Lage am Victoriapark oder mit der sog. Hufeisensiedlung in Berlin-Britz von 1925-1933 zu vergleichen.

Im Bebauungsplan ist eine 2- bis 3-geschossige Randbebauung konzipiert, als eine Weiterführung der bauordnungsrechtlichen zulässigen Straßenrandbebauung der östlichen Moerser Straße, mit der Möglichkeit einer Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur an einer der Hauptverkehrsachsen Büderichs (L 137).

Zur Optimierung der Solarnutzung ist es beabsichtigt, der Straßenrandbebauung drei nach Süden ausgerichtete, zur Moerser Straße hin giebelständig stehende Gebäudeteile aufzusetzen. Im Zufahrtsbereich zum neuen Quartier springen die Fassaden raumbildend und einladend zurück. Dabei wird durch die gewählte Schrägstellung der Immissionsschutz unterstützt.

Perspektive: Vorentwurf

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Hufeisensiedlung in Berlin

Nr. 6

[redacted]

40667 Meerbusch

A

Schreiben vom 28.04.2010

Zunächst möchte ich mich, auch im Namen meiner Schwester, Frau [redacted], für das freundliche Gespräch am 14.04.2010 bedanken.

Wie seinerzeit besprochen, bitten wir bei der zukünftigen Planung zur Aufstellung eines Bebauungsplans des Gebietes „Alter Bauhof" in Büderich zu berücksichtigen, dass wir unter Umständen die an diesem Planungsgebiet anliegenden Teile unserer Grundstücke mit einem Anteil von bis zu 50% der Neuplanung zuordnen möchten.

Dies betrifft die Grundstücke [redacted]

B

Schreiben vom 01.05.2013 an FB 5

Als Eigentümer der Grundstücke Flur 4 in Meerbusch-Büderich, Grundstücke [redacted]

beantragen wir die Rückübereignung der Grundstückparzellen, die sich unmittelbar vor unseren Grundstücken befinden und Eigentum der Stadt Meerbusch sind.

Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan 82 Meerbusch-Büderich, Brühl ist zu entnehmen, dass auf diesen Parzellen die Einrichtung eines Parkstreifens mit begleitender Grünfläche geplant ist. Auf die Einrichtung eines Parkstreifens entlang der Straße Am Breil und vor unseren Grundstücken gelegen sollte verzichtet werden. Der Bedarf für zusätzliche Parkflächen ist in diesem Bereich nur sehr gering.

Über die auf den Grundstücken vorhandenen Stellflächen hinaus werden die Flächen vor den Einfahrtstoren unserer Grundstücke im Bedarfsfall genutzt. Durch die Einrichtung des geplanten Parkstreifens würden diese Flächen entfallen, ohne dass zusätzlicher

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Um den zukünftigen Wohnbau-Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen Flächen im Sinne einer geforderten Innenentwicklung zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese" weitgehend zu verzichten, wird der Anregung gefolgt.

Obwohl **Innenentwicklung** als wesentliche städtebauliche Zielsetzung definiert ist, hat sich die Intensität des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich in den letzten Jahren auch in Anbetracht des demographischen Wandels weiter gesteigert, so dass die hinterliegenden Grundstücke des Einwenders in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen wurden.

Der Anregung nach **Rückübereignung** städtischer Grundstücksparzellen, die sich unmittelbar vor der Bestandbebauung entlang der Straße Am Breil befinden, wird nicht gefolgt.

Dies wäre auch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht möglich, da noch keine abschießend detaillierte tiefbautechnischer Entwurfplanung vorliegt.

Hinzu kommt die zu prüfende Anregung zur Verbreiterung der öffentlichen Straße „Am Breil" durch andere Einwender. Deshalb werden entgegen der bisher gewählten differenzierten Festsetzung von Flächen für Straßenbeleitgrün, öffentlichen Parkplätzen und **öffentlicher Verkehrsflächen** im Vorentwurf die gesamten städtischen Grundstücke im Bereich der Straße „Am Breil" als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Damit verbleibt für die detaillierte Ausarbeitung der späteren tiefbautechnischen Ausbauplanung genügend Anpassungsoption, um den Verkehrsraum mit begleitenden Parkplätzen und ggf. Fußgängerstreifen auszustatten. Dabei ist zu beachten, dass die Ausstattung des Straßenzuges mit **öffentlichen Parkplätzen** nicht auf die aktuelle Situation zielt, da nach Aussage des Einwenders die Anwohnerschaft wenig Besucher hat, sondern auch im Vorgriff auf die nächste Generation, deren soziale Kontakte ggf. intensiver sind.

Erst dann kann über einen möglichen Verkauf städtischer, nicht benötigter Restflächen an die Anlieger entschieden werden.

Wenn mit den Stellflächen vor Einfahrtstoren die Grundstückszufahrten gemeint sind, so wurden diese im Vorentwurf berücksichtig. Grundsätzlich ist der eigene **private Stellplatzbedarf**

Parkraum geschaffen würde.
Zudem würde das Freiraumprofil der Straße Am Breil in diesem Bereich erweitert, was vermutlich noch mehr dazu führen wird, auf dieser Straße schnell zu fahren. Dies ist bereits in erheblichem Umfang der Fall, obwohl dort die Fahrgeschwindigkeit auf 30 Km/h begrenzt ist.
Im Übrigen ergeben sich bei der Einrichtung einer Parkzone unmittelbar vor dem Bahnübergang über die Straßenbahngleise Sicherheitsbedenken.
Sollte die Einrichtung eines Parkstreifens jedoch unabdingbar sein, beantragen wir die Rückübereignung des darum geplanten und vor unseren Grundstücken gelegenen Grünstreifens an. Wir würden die Gestaltung des Grünsteifens gerne in Übereinstimmung mit der Stadtverwaltung- lieber selbst durchführen und dessen Pflege übernehmen. Dies würde zudem der Stadt Meerbusch Kosten ersparen.
Entsprechende Anregungen legen wir dem Fachbereich 4 im Wege des Planungsverfahrens mit gleicher Post vor.

C
Schreiben vom 01.05.2013 an FB 4

Als Eigentümer der Grundstücke [redacted] unterbreiten wir Ihnen folgende Anregungen zum Vorentwurf des obigen Bebauungsplans und bitten um deren Berücksichtigung;
Auf die Einrichtung eines Parkstreifens entlang der Straße Am Breil und vor unseren Grundstücken gelegen sollte verzichtet werden. Der Bedarf für zusätzliche Parkflächen ist in diesem Bereich nur sehr gering. Über die auf den Grundstücken vorhandenen Stellflächen hinaus werden die Flächen vor den Einfahrtstoren unserer Grundstücke im Bedarfsfall genutzt.
Durch die Einrichtung des geplanten Parkstreifens würden diese Flächen entfallen, ohne dass zusätzlicher Parkraum geschaffen würde. Zudem würde das Freiraumprofil der Straße Breil in diesem Bereich erweitert, was vermutlich noch mehr dazu führen wird, auf dieser Straße schnell zu fahren. Dies ist bereits in erheblichem Umfang der Fall, obwohl dort die Fahrgeschwindigkeit auf 30 KM/h begrenzt ist.

für die jeweilig vorhandenen Wohneinheiten auf dem eigenen Grundstück vollumfänglich abzudecken.
Sollte hier im „Bedarfsfall" ein zusätzlicher Besucher-Stellplatz gemeint sein, ist eine zukünftige geordnete allgemein nutzbare Parkraumgestaltung in der Straße Am Breil nur folgerichtig.

Nur mit der Anlage von öffentlichen Längsparkplätzen wird das **Straßenraumprofil** nicht erweitert und bei entsprechender Eingrünung und Nutzung auch optisch nicht vergrößert.

Eine Einhaltung der **Fahrgeschwindigkeit** aller Anlieger der Straße „Am Breil" kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies gilt unabhängig von der Breite oder Länge einer Straße.

Angesprochene **Sicherheitsbedenken** bezüglich des Bahnüberganges können nicht erkannt werden, da die ersten Parkplätze aus dem Vorentwurf erst in einem Abstand von ca. 10 m eingeplant waren.

Eine Pflicht zur Realisierung der Baurechte besteht nicht.

Der Anregung zur Einplanung einer **dritten Zufahrt** zum Wohnhaus Am Breil [redacted] und einer dritten Garage wird gefolgt. Unter dem Gesichtpunkt einer geordneten Anlage wird die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatz und Garage von 3 auf 6 m verbreitert, um eine Doppelgarage zu ermöglichen.

Ohne eine konkretisierende Anregung möglicher Abweichungen und Detailänderungen wird an der Angebotsplanung, unter Beachtung der Einfügung in das Gesamtkonzept sowie eines flächensparenden Grundstückzuschnitts, festgehalten.

Nicht akzeptabel ist, dass der Einwender zwar die von der Gemeinde **zugestandenen Baurechte** begrüßt, jedoch eine zumutbare verkehrstechnische Maßnahme, die für die neuen Wohnnutzungen auf seinen Grundstücken ausreichende Wende- und Aufstellflächen für z. B. Handwerker, Umzugswagen, Rettungsdienste, etc. aufzeigt, verweigert.
Hier wird versucht, die Vorteile der Planung anzunehmen, jedoch die **verkehrliche Abwicklung** sowie einen befürchteten finanziellen Mehraufwand auf öffentliche Straßen bzw. auf die Stadt abzuwälzen.

Im Sinne eines angemessenen Straßenabschlusses und einer **städtebaulich tragfähigen Erschließung** der hinterliegenden Grundstücke wird an dem Ziel der Ausweisung privater Erschließungsflächen durch die ordnende Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgehalten.

Ein vom Einwender geahnter zukünftiger Streit um die Nutzung zugänglicher privater Stellplätze durch Nichteigentümer kann durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stellplatz-Sperrbügel) vorgebeugt werden. Dies kann jedoch nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden.

Im Übrigen ergeben sich bei der Einrichtung einer Parkzone unmittelbar vor dem Bahnübergang über die Straßenbahngleise Sicherheitsbedenken.
An den Fachbereich 5 (Straßen und Kanäle) werden wir einen entsprechenden Antrag auf Rückübereignung des zuvor in den 50er-Jahren im Wege eines Baugenehmigungsverfahrens an die damalige Gemeinde Büderich abgetretenen Grundstücksstreifens richten.
Sollte die Einrichtung eines Parkstreifens jedoch unabdingbar sein, regen wir die Rückübereignung des darum geplanten und vor unseren Grundstücken gelegenen Grünstreifens an. Wir würden die Gestaltung des Grünsteifen -gerne in Übereinstimmung mit der Stadtverwaltung- lieber selbst durchführen und dessen Pflege übernehmen. Dies würde zudem der Stadt Meerbusch Kosten ersparen.

Die Eigentümer des Grundstücks [redacted] beabsichtigen, auf ihrem Grundstück einen zusätzlichen Garagen- und einen Stellplatz einzurichten und benötigen dazu eine Zufahrtsmöglichkeit zur Straße Breil. Wir regen an, dies zu ermöglichen.
Wir sind dankbar für die Definition der Planung bezüglich des Grundstücks [redacted] und der jeweils unteren Hälfte der anderen oben bezeichneten Grundstücke als Angebotsplanung und erklären, dass wir vermutlich eine Nutzung der Grundstücke als Baugelände erst zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen wollen.
Unter Berücksichtigung und Beibehaltung der vorgegebenen Bauweise, Flächennutzung, Geschosszahl und Bauhöhen könnte sich jedoch eine Abweichung bezüglich anderer Details der in diesem Grundstückbereich vorgezeichneten Angebotsplanung ergeben. Wir regen an, dies möglich zu machen.
Weiterhin regen wir an, auf den an dieser geplanten, später zu errichtenden, privaten Erschließungsstraße gelegenen Wendehammer als zwingende Maßnahme zu verzichten, ebenso auf die in diesem Bereich bezeichneten Stellplätze. Letztere könnten in gleicher Weise entweder in die zu bebauenden Parzellen integriert werden oder im Rahmen einer Gemeinschaftsanlage, z.B. Tiefgarage, zusammengefasst werden. Der vorgesehene Platz für Müllbehälter könnte auf diese Weise optisch angenehmer dort mit einbezogen und in unmittelbarer Nähe zum bis dahin

genutzten Weg des Müllfahrzeugs platziert werden.
Erfahrungsgemäß entwickelt sich mit der Zeit häufig Streit um die Nutzung öffentlich zugängiger Stellplätze durch Nichteigentümer. Dies würde auf diese Weise vermieden.

Nr. 7

[redacted]
40667 Meerbusch

Schreiben vom 01.05.2013

Ich bewohne mit meiner Familie das Einfamilienhaus Moerser Str. [redacted], das durch einen Privatweg zu erreichen ist. Unmittelbar an meinen Garten angrenzend, soll es nach dem Bebauungsplanentwurf möglich sein, sogenannte Stadtvillen mit einer Höhe von 13,0 m zu errichten. Als Ausgleich soll es dann möglich sein, auf meinem Grundstück etwas großflächiger zu bauen und auch höher (9,0 m). Die derzeitige Bebauung auf meinem Grundstück ist von der Fläche und der Höhe her allerdings deutlich geringer.

Ich bitte sehr darum, dass auf die Höhe der bestehenden Bebauung Rücksicht genommen wird.
Nach der Planung wäre es möglich, eine Stadtvilla mit einer Höhe von 13,0 m, d.h. mit drei Vollgeschossen, zu errichten. Ein solches Gebäude wäre somit doppelt so hoch wie mein Einfamilienhaus und fügt sich nicht in die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung ein.

Es würde eine erhebliche Verschattung geben und die Bewohner der oberen Etage der geplanten Bebauung hätten uneingeschränkte Einsicht in meinen Garten, auf meine Terrasse und in meine Wohnräume.

Ein drittes Vollgeschoss der geplanten Stadtvilla würde die Lebensqualität der Bewohner meines Hauses und aller angrenzender Einfamilienhäuser in erheblichem Ausmaß beeinträchtigen.

Ich vermag nicht einzusehen, weshalb gerade hier, d.h. angrenzend an Grundstücke mit Einfamilienhäusern, Bauten mit drei Vollgeschossen geplant werden.

Ich möchte daher dringend darum bitten, das an meinen Garten angrenzende Gebäude mit einer geringeren Höhe, d.h. lediglich mit zwei Vollgeschossen festzusetzen.

Meines Erachtens sollte es möglich sein, jenes Gebäude mit den drei Vollgeschossen in Richtung Wendehammer zu verlegen.

Ich würde mich sehr freuen, wenn meine

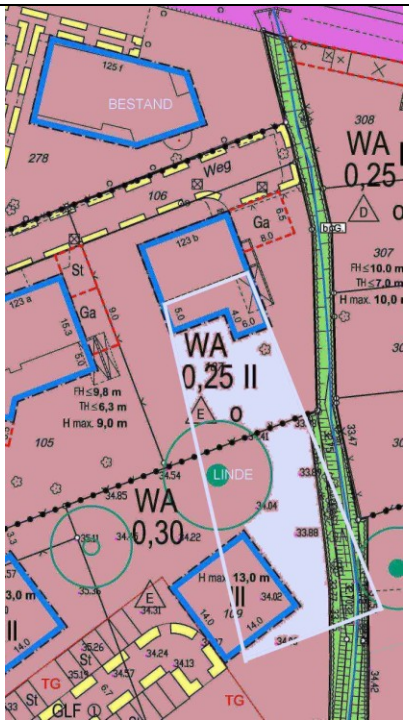
Die vorhandene Lage zeigt, dass das Wohnhaus des Einwenders nicht nur gegenüber der Neubebauung, sondern auch im Verhältnis zur nördlich angrenzenden 1970er-Jahre-Mehrfamilienhaussiedlung seine **Identität als selbständiges Bauwerk** behält. Vom heutigen Gebäudebestand bis zum ersten Neubau (vordere Kante) ist ein Abstand von 35 m mehr als angemessen.

Die Festsetzung einer zulässigen 2-Geschossigkeit der bestehenden Bausubstanz ist dabei kein **Ausgleich** für die beabsichtigte Bebauung auf dem ehemaligen Bauhof, sondern eine folgerichtige Angleichung an die umgebende Bebauungsstruktur.

Wenn der Bebauungsplan in dem Bestandgebiet, in dem nach bisherigen Baurecht sehr niedrig verdichtet bebaut wurde, nunmehr eine höhere Bauhöhe zulässt oder wie hier die Baufelder erweitert werden, so bedeutet diese planerische Erhöhung der Ausnutzbarkeit eines Grundstückes für den Eigentümer grundsätlich auch eine Wertsteigerung für das eigene Grundstück.

Die Firsthöhe beträgt im Übrigen schon heute 9,56 m. Von einer **doppelten Höhe** kann somit nicht gesprochen werden. Schon mit dem Bau einer zusätzlichen Gaube könnte das große ausgebaute Dachgeschoss des Einwenders eine planungsrechtliche 2-Geschossigkeit erreichen.

Einwände und Anregungen zu dem geplanten Bauvorhaben Berücksichtigung finden würden.



In der direkten Sichtachse nach Süden, befindet sich zwischen der ersten Neubauung und dem Grundstück des Einwenders eine große städtische Linde, die als erhaltenswert festgesetzt ist und heute schon hoch **sichtschützend** ist (siehe hell unterlegte Fläche, vorstehende Abbildung). Hinzu kommt auch, dass der Einwender selbst einen ca. 3 m hohen Sichtschutzzaun an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufgestellt hat.

vorhandene, gesicherte Linde vor dem Grundstück des Einwenders

Eine weitergehende rücksichtnahmebedürftige Position des Einwenders wird nicht erkannt. Unter Abwägung der öffentlichen und geäußerten privaten Belange gegeneinander und untereinander wird dem Wunsch nach einer Reduzierung der Geschossigkeit nicht gefolgt.
Beachtenswert ist hierbei auch, dass in den letzten 40 Jahren

jederzeit auf den nördlich angrenzenden 1970er-Jahre-Bestandgebäuden eine Aufstockung mit einem Satteldach oder Staffelgeschoss möglich gewesen wäre.

Dafür, dass Einsichtnahmemöglichkeiten über das hinausgehen, was in einem bebauten **innerstädtischen Wohngebiet** - wie hier - üblich ist, fehlt jeder Anhalt. Die Grenze wird im Regelfall erst dann überschritten, wenn durch Einsichtsmöglichkeiten auf dem Grundstück des Betroffenen keinerlei Privatsphäre mehr verbleibt. Letzteres ist hier nicht der Fall.

Eine sogenannte „**erdrückende Wirkung**" der Planung ergibt sich nicht daraus, dass sich das Vorhaben dem Betrachter als 3-geschossig mit festgesetzten allseitig rückspringenden Staffelgeschoss darstellt.
Eventuell ergeben sich im Winter insbesondere von Balkonen der Planung aus Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück der Nachbarn. Wenn dies dann vom Einwender subjektiv als „massive Störung der Privatsphäre" wahrgenommen wird, führt dies jedoch noch nicht zu einer unzumutbaren und damit rücksichtslosen Beeinträchtigung. **Unzumutbare Auswirkungen** hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks und des Wohnhauses werden regelmäßig dann nicht entfaltet, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Dafür, dass die geplante Bebauung ihre erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten kann, ist kein Anhaltspunkt ersichtlich.
Planungsziel ist die städtebaulich sachgerechte Nutzung innerörtlicher Brachflächen.

Nr. 8

[redacted]
40667 Meerbusch

A
Schreiben vom 11.03.2013

Anbei mein Vorschlag für eine leichte Veränderung des bisherigen Konzeptes der Stadt. Ein Eigentümer hat mich mit den Verhandlungen mit der Stadt beauftragt; mit anderen Eigentümern habe ich diesen Plan abgestimmt.
Mein Vorschlag hat folgende Merkmale:

-Nutzung der vor Ort vorhandenen Erschließungskonzepte, damit verbunden geringere Erschließungskosten in der Zukunft.
An der Erschließung der Moerser Strasse für die Häuser [redacted] und [redacted] ist sogar schon eine Wegeparzelle Nr. [redacted] (s. Anlage) seit langen Jahren ausparzelliert, ebenso an der Erschließung der Häuser Am Breil [redacted] f.f. (Parz. [redacted]).

-Bei den Eigentümern (auch der Stadt als Eigentümer von großen Flächen) verbliebe mehr veräußerbare Grundstücksfläche nach Rechtsgültigwerdung des B-Planes bzw. anschließender Umlegung.

-Spielplatz-/ Grünfläche im Innenbereich,

Der Anregung einer Verlegung des **Spielplatzes** wird nicht gefolgt.

Im Norden des Stadtteils Büderich besteht aufgrund der Siedlungsstruktur weiterhin der Bedarf nach einer geschützten Spielfläche.
Hierbei ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass der Standort des Spielplatzes seit langem eine Grundsatzkonzeption der Stadt ist und dies im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 mit der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz räumlich festgelegt wurde.
Ebenso ist der Spielplatz schon heute als öffentliche Grünfläche mit der Zeckbestimmung „Spielplatz" im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 B festgesetzt.

Eine Integration des Spielplatzes in den Bebauungsplan Nr. 82 wird erforderlich, da die nördlich des Spielplatzes geführte Zuwegung neu geordnet werden muss und hierfür ein Flächenstreifen des Spielplatzgrundstückes mit hinzuzuziehen ist.

Des Weiteren ist gemäß dem städtischen Spielplatzbericht 2003 für den Stadtteil Büderich ein Kinderspielplatz („Am Breil") mit der Kategorie B vorzusehen.
Bei einem **Einzugsbereich von 500 m** deckt der Spielplatz den gesamten nördlichen Bereich des Stadtteils Büderich und auch große Teile der südlich angrenzenden Wohngebiete, u. a.

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
B Schreiben vom 06.05.2013	abgekoppelt vom fließenden Autoverkehr; durch den benachbarten Parkplatz mit ruhendem Verkehr und die fussläufigen Anbindungen trotzdem gut für Mütter und Väter mit Kindern erreichbar. -Der im Geltungsbereich des B-Planes 83b jetzt noch liegende Spielplatz hat an seiner bisherigen Stelle Probleme: Die Nebenerwerbs-Landwirtschaft eines Eigentümers zieht auf dem Erschließungsweg Traktor-/ Anhänger-Verkehr und größere landwirtschaftliche Geräte nach sich, der den Zugang zum Spielplatz gefährdet. Zu einem Anlieger führt direkt neben der Bushaltestelle LKW-Verkehr von der Moerser Strasse aus, über die auch der Zugang zum Spielplatz gedacht ist. Beide Zu- und Abfahrten sind als Baulast (Nr. [redacted]) auf der Zuwegungsfläche gesichert (Parzellen [redacted]). Ein Parken von Eltern, die mit Ihren Kindern den Spielplatz dort besuchen wollen, ist nur unter Behinderung der dortigen Anlieger möglich. Die Anlieger der Strasse „Am Pützhof" haben anders, als im B-Plan 83b vorgesehen (Doppelhäuser), für sich großzügige EFH auf großen Grundstücken errichtet, die einen unmittelbar daneben liegenden Spielplatz an dieser Stelle unnötig machen; der Spielplatz macht mehr Sinn ca. 100 m nördlich bei der MFH-Bebauung der Moerser Strasse neben dem Parkplatz als ruhenden Verkehr. -An der Stelle des alten Spielplatzes würde ein einzelnes Baurecht eine wesentliche Beruhigung des Verkehrs auf dem „Am Pützhof" bedeuten und für die Zukunft sichern. - Deshalb hat die Stadt mit Schreiben vom 7. März 1997 (s. Anlage) auch eine Klärung im B-Plan-Verfahren der jetzigen Nr. 82 (ehem. Bauhof) zugesagt. Die Anlieger würden sich freuen, wenn dieser jetzige Vorschlag vom 8.3.2013 bei Ihnen Verwendung findet. Nach der Bürgeranhörung vom 29.04.2013, hier die Anregungen und Einwendungen von [redacted], Anlieger und Eigentümer im Bereich des B-Planes Nr. 82.	das Neubaugebiet zwischen Blumenstraße und Kanzlei ab (Bebauungsplan Nr. 239). Die Nachfrage nach Spielmöglichkeiten für die etwas älteren Kinder macht es erforderlich, den Spielplatz im Zuge der Nachverdichtungen im Norden Büderichs zu realisieren. Dies auch aus dem Grund, als er die Überplanung des ehemals projektierten Spielplatzes im Bereich der südöstlichen Hildegundisallee (siehe 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242, Gartenstadt Meerer Busch, Hildegundisallee) ausgleicht. Die Größe des Spielplatzes wird später ca. 800 m² betragen. Davon sind ca. 150 m² gefangene Fläche aktuell im Eigentum der Stadt Meerbusch. Eine Notwendigkeit, die eine **Verschiebung des Spielplatzstandortes** rechtfertigt, ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu erkennen. Hinzu kommt, dass unter Beachtung des Einsatzes von Steuergeldern eine Aufgabe des höherwertigen Baulands auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes zu finanziellen Einbußen der Stadt führen würde. Im Gegenzug bekäme der bisherige Eigentümer ein Baurecht und die Stadt würde Eigentümer eines gefangenen, nicht erschließbaren hinterliegenden Restgrundstücks bleiben. Darüber sieht der Bebauungsplan Nr. 83 B an der Straße „Am Pützhof" die Wahl einer Bebauung mit Doppelhäusern und ebenfalls Einzelhäusern vor. Für den notwendigen Ankauf des faktischen Spielplatzgrundstückes ist dabei zu berücksichtigen, dass nach Vorliegen der **Entschädigungsvoraussetzungen** Werterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die eingetreten sind, nachdem der Entschädigungsberechtigte in der Lage war, den Antrag auf Festsetzung der Entschädigung in Geld zu stellen, abgelehnt hat. Der maßgebende Bebauungsplan Nr. 83 B wurde am 23. Dezember 1985 rechtkräftig. In der Vergangenheit hätte der Entschädigungsberechtigte den Antrag auf **Übernahme des Grundstücks** oder Begründung eines geeigneten Rechts stellen können und der Entschädigungspflichtige hätte daraufhin ein Angebot auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung des Rechts zu angemessenen Bedingungen gemacht. Die vom Einwender vorgeschlagenen sonstigen Planungsänderungen werden aus folgenden Gründen nicht in Erwägung gezogen: - Eine Erschließung weiterer Wohneinheiten über die nördlichen Privatwege wird von den jeweiligen Eigentümern abgelehnt. Da mit der vorliegen Planung eine **realisierbare Erschließung** aufgezeigt wird, wäre auch eine Enteignung nicht durchsetzbar. Dabei ist vor allen aus sicherheitstechnischen Gründen eine Zugänglichkeit der Straßenrandbebauung im Sinne einer Feuerwehrzu- bzw. umfahrt zu gewährleisten. Dies wird durch die östliche Erschließung im nördlichen Abschnitt und im südlichen Teilbereich über den neuen 3 m breiten Weg entlang des Schackumer Baches gewährleistet.

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Frau [redacted] und Herrn [redacted] sind Eigentümer des Hauses "Am Breil[redacted]", 40667 Meerbusch, und der Parzellen Gemarkung Büderich/ Fl. 5/ [redacted] bislang vorgesehene Spielplatzfläche).
Beide haben mich bevollmächtigt, ihre Interessen im B-Plan-Verfahren zu vertreten; die Vollmacht liegt als Anlage dieser Mail bei.

- Es wird angeregt, die Spielplatzfläche auf der Parzelle[redacted] gegen die vorgesehene Wohnbebauung auf der Teilfläche der Parzelle[redacted] im Wege des Nutzungstausches zu wechseln; hierdurch würde der Spielplatz lediglich um ca. 100 m nördlich verschoben und die Probleme der jetzigen Lage nachhaltig vermieden, (siehe Anlage zu dieser Mail), die Gesamtbilanz des B-Planes bliebe erhalten.

Bisher hat diese Lage auf Parz. [redacted] folgende Nachteile:

- Die bisherige Wege-Verbindung von der "Moerser Strasse/ B9" zum "Am Pützhof" ist private Grundstücksfläche der Eigentümer Parz.[redacted], Parz.[redacted] und Parz.[redacted]; sie ist weder als öffentlicher Weg gekennzeichnet noch offiziell gewidmet.

- Dort sind lediglich Überfahrrechte der Eigentümer untereinander per Baulast (Nr. [redacted]) gesichert.
Folgerichtig und korrekt kommt es bei einem Eigentümer dort zum LKW-Park-Verkehr beim Fahren auf seinem Grundstück und bei einem anderen Eigentümer zum Traktor-/ Anhänger-Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen über die Parzellen sowohl zur "Moerser Strasse/ B9" als auch zum "Am Pützhof". Hierdurch entsteht eine akute Gefährdung des Zuganges zum späteren Spielplatz.

- Lt. Bürgeranhörung gilt als Einzugsbereich dieses Spielplatzes auch der Siedlungsbereich südlich des B-Planes als auch östlich der "Moerser Strasse/ B9". Genau diese Erreichbarkeit über die Privat-Grundstücke und der dort zulässige Privat-Verkehr direkt am Spielplatz gefährdet Leib und Leben der Kinder auf dem Hin- und Rückweg.

- In der heutigen Zeit wird auch ein Spielplatz gerne von Elternteilen mit den Kindern

- Mit der Behauptung, dass bei Übernahme des vorgeschlagenen Erschließungskonzeptes über die vorhandene Privatstraße mehr **Bauland** zur Veräußerung stände, ginge mit der ersehnten Verlagerung des Spielplatzes auf die städtischen Fläche des Bauhofes eine Verringerung des zur Verfügung stehenden höherpreisigen Baulandes einher.

- Auch der jetzige Standort für den Spielplatz/Grünfläche an der „Sackgasse" „Am Pützhof" ist **vom fließenden Autoverkehr abgekoppelt.**

- Die Eigentümer des Grundstückes Am Pützhof Nr.[redacted] haben nur bis 2012 einen **landwirtschaftlichen Betrieb** geführt. Ab 2013 wurde der Betrieb an einen Sohn, Herrn [redacted] verpachtet.
Als Hofstelle des Herrn [redacted] ist nunmehr das Einfamilienhaus „Am Pützhof Nr.[redacted]" eingetragen. Es werden z. Zt. ca. 32 ha gemeldete landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet mit Ackerbau u. Grünlandnutzung. Für diese Flächengröße (Nebenerwerb) wäre ein Schlepper mit 80 PS ausreichend. Die überschaubaren An- und Abfahrten eines Traktors mit oder ohne Anhänger von und zu den vorhandenen eher kleinen Garagen- und Scheunenbauten auf dem Grundstück „Am Pützhof Nr.[redacted]" sind nicht störrelevant.

- Die **Bushaltestelle** wird in den Kreuzungsbereich Hildegundis allee verschoben. Eine öffentliche Befahrbarkeit der heutigen Zufahrten der Häuser Nr. [redacted] mit dem PKW ist nicht vorgesehen. Auf die rechtliche Lage des vorliegenden historischen Gewohnheitsrechtes zur Benutzung des Weges wird hingewiesen. Entsprechend werden im Entwurf nunmehr öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

- Eine **hohe Verkehrsunruhe** in der Sackgasse „Am Pützhof" kann nicht erkannt werden. Zu beachten ist dabei, dass an der neuen Erschließungsstraße mit ca. 50 neuen Wohneinheiten und entsprechenden Anliegerverkehr zu rechnen ist, während über die Straße „Am Pützhof" nur 8 Einfamilienhäuser erschlossen sind, die ein völlig zu vernachlässigendes Verkehrsaufkommen generieren.
Dies ändert sich auch nicht durch das **temporäre Befahren der Müllabfuhr** zu morgentlichen Zeiten, in denen die Kinder zur Schule gehen und sich gar nicht auf dem Spielplatz aufhalten.

- Der hier benötigte Spielplatz zielt nicht auf Kleinkinder. Geplant ist die **Errichtung eines Kinderspielplatzes Typ B** für Schulkinder bis 14 Jahre. (Ausstattung mit Sandfläche, Reck, Wackelgerät, Rutsche, Findlingen sowie weiterer üblicher Ausstattung mit Sitzbänken und Müllgefäßen). Der Spielplatz soll dem Erlebnis- und Bewegungsdrang der Kinder und dem Sozialverhalten gerecht werden. Dieser Flächenanspruch steht in den privaten und gepflegten Gärten mehrheitlich nicht konfliktfrei zur Verfügung.

- Ein Kinderspielplatz stellt im Übrigen für die Nachbarn dabei keine schädliche Umwelteinwirkung dar, weil sie nach § 22 (1a)

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

per PKW angefahren; hierfür ist aber kein Platz auf der Strasse "Am Pützhof' wegen der genehmigten und zulässigen Zufahrt zu den Privat-Garagen dort an den EFH.

-Die Stadt muss die Fläche für den Spielplatz erst aufwendig von den Eigentümern erwerben, hierbei sind bereits jetzt Probleme zu erkennen. Beim Tausch der Flächennutzung lassen sich alle vorgenannten Probleme nachhaltig vermeiden:

-Die Lage an der neuen, ruhigen, öffentlichen Verkehrs-Stichstrasse von der Moerser Strasse aus lässt die Kinder sicher und sogar mit Ampelanlage geregelt den Spielplatz erreichen.

-Der reanimierte Bachlauf mit seiner Grünanlage stellt die logische Ergänzung der Spielplatzfläche dar.

-Parken von Eltern ist auf dem benachbarten, kleinen Parkplatz sicher möglich, er ist vom eigentlichen Spielplatz verkehrstechnisch abgekoppelt.

-Ein Zukauf der Stadt von Spielplatzfläche ist nicht nötig und belastet nicht den Haushalt.

4. Lt. Bürgeranhörung soll der Müllwagen über die Verbindung "Am Pützhof" zur oberen Stichstrasse/Wohnstrasse fahren, anderer PKW-Verkehr aber nicht.
Dies technisch zu regeln, ist nicht sicher und nachhaltig möglich, da Restmüll/ Gelbe Tonne/ Grüntonne und Papiertonne hier zu einer ständigen Benutzung durch Müllfahrzeuge führt.

-Die Festlegung, dass keine PKW-Verbindung in das neue Wohngebiet geschaffen wird, entspricht der Festlegung zwischen der Stadt und den Anliegern "Am Pützhof" von 1999 und wird von allen weiter mit Nachdruck weiter gefordert.

-Eine Benutzung durch Müllfahrzeuge widerspricht dieser Festlegung und ist auch nicht nötig.
Bereits am 23.02.2013 hatte das Planungsamt verbindlich einen Wendehammer "Am Pützhof" mit Durchmesser 12,00 m + 2,00 m bis zum Privatgrundstück als Grundlage der Grundstücks-Erwerbe festgelegt, die vor dem Notar mit allen Anliegern stattfanden.
Auch heute noch gelten diese "Richtlinien für die Anlage von Stadtstrassen" (RAST 06/

des **Bundesimmissionsschutzgesetzes** - BImSchG - zur Duldung der hierdurch entstehenden Geräusche verpflichtet sind. Nach dieser Vorschrift sind Geräuscheinwirkungen, die u. a. von Spielplätzen durch Kinder bis 14 Jahre hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

- Der Spielplatz hat einen Einzugradius von ca. 500 m. Die Vorhaltung gesonderter **Parkplätze unmittelbar am Spielplatz** ist hierbei nicht erforderlich.

- Mit dem Appell, der Einwender möge seine Kinder die geringe **Strecke von max. 500 m** gesundheitsbewusst zu Fuß begleiten und nicht auf sein Auto zurückgreifen, wird der Anregung zur Herstellung von Parkplätzen für den Spielplatz nicht gefolgt. Die Zuwegung ist über die neuen Erschließungsstraßen und -wege gesichert. Eine Erschließung über die Zufahrt der Häuser Nr [redacted] ist dabei nicht zwingend.

- Ein **bespielbares Bachbett** ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

- Das Parken auf dem kleinen **öffentlichen Parkplatz** ist auch bei Beibehaltung des Standortes möglich. Die Entfernung vom Parkplatz zum Spielplatz beträgt nur 120 m.

- Für den notwendigen **Ankauf des Spielplatzgrundstückes** durch die Stadt ist zu berücksichtigen, dass zwischenzeitliche Werterhöhungen des Grundstückes unberücksichtigt bleiben, die eingetreten sind, nachdem der Entschädigungsberechtigte in der Lage war, den Antrag auf Festsetzung der Entschädigung in Geld zu stellen. Dies ist in das Verhältnis zum neu ausgewiesenen Bauland zu stellen.

- Der Eigentümer hat seit 1985 das **Initiativrecht zur Herbeiführung einer Entschädigung**, auch wenn Enteignungsvoraussetzungen noch nicht vorlagen. Er hätte somit seit langem die Zeit abkürzen können, bis von hoheitlicher Hand auf das Grundstück zugegriffen wird, in der das weitere Behalten des Grundstücks für ihn aus wirtschaftlichen Gründen ggf. unzumutbar war.

- Eine sichere Zugänglichkeit des Spielplatzes von der Moerser Straße kommend ist über die zukünftig **neue lichtsignalgesteuerte Fußgängerüberquerung** an der Kreuzung Hildegundisallee/Moerser Straße und weiter über den neuen Rad- und Fußweg zwischen der neuen Quartierserschließung und der Straße „Am Pützhof" gewährleistet.

- Eine **vertragliche Vereinbarung** zwischen den Anliegern der Straße "Am Pützhof" und der Stadt die eine PKW-Verbindung ausschließt, ist nicht bekannt. Auch im damaligen Grundstückskaufvertrag findet sich keine entsprechende Nebenerklärung.
Eine Durchfahrtsmöglichkeit ins Neubaugebiet wurde in den ersten planerischen Überlegungen nicht ausgeschlossen. Hierzu wird auf die Planungsziele der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof" hingewiesen. Um einen Schleichverkehr zwischen Moerser Straße über die Straßen „Am Pützhof" und „Flehkamp" in Richtung

korrigiert am 15.12.2008) unverändert weiter (siehe Anlage zu dieser Mail). Der Müll wird seit Jahrzehnten so auch abgefahren Damit ist ein Durchfahren zum neuen Wohngebiet nicht nötig.

-Es wird angeregt, den Wendekreis am Ende der neuen Stichstrasse von der "Moerser Strasse/ B9" etwas in Richtung "Moerser Strasse/ B9" zu verschieben bzw. so, wie in der beigefügten Anlage dargestellt, auszubilden, dadurch wäre ein Wenden des Müllfahrzeuges auf dieser Strasse problemlos möglich.
Bislang sieht die Planung auf städtischem Gelände nur einen halben Wendekreis vor, die andere Hälfte soll später auf dem Privatgrund eines Anliegers als GFL-Recht gesichert werden.
Eine solche "Regelung " erscheint angesichts der in der Bürgeranhörung geäußerten "Angebotsplanung" wegen der ev l. zeitlich weit auseinandergezogenen Bebauung bedenklich und entspricht nicht der notwendigen Geordnetheit der städtischen Planung.

5. Zur Verbreiterung der Strasse "Am Pützhof" neben dem Haus "Am Breil [redacted]" schreibt der Eigentümer, Herr [redacted], folgendes:

Wir können den Zweck einer Verbreiterung der Straße "Am Pützhof' in Anbetracht des gestern Abend (am 29.4.2013) vorgestellten Planes nicht nachvollziehen, da die Straße keinen neuen Verkehr erfährt. Sehr wohl könnten wir eine Verbreiterung der Straße auf Zweispurigkeit verstehen, wenn eine durchgängige Verbindung für Autos zur Moerser Straße oder zu dem neuen Wohngebiet am ehem. Bauhof geplant wäre. Dies ist nach Kenntnis des aktuellen Planes aber nicht der Fall. Folglich können wir den Sinn und Zweck einer Verbreiterung der Straße "Am Pützhof', welche einen Straßenverlauf unmittelbar an unserem Erker zur Folge hätte, nicht ganz nachvollziehen.

Freilich wissen wir, dass unser zur Straße "Am Pützhof' gelegene Grundstückteil einst verkauft wurde (von meinem Vater), gehen aber davon aus, dass dies ursprünglich mit der Zielsetzung der Schaffung einer Verbindung zur Moerser Str. oder zum neuen Bauhof- Wohngebiet erfolgt ist, und fragen uns daher, ob eine Verbreiterung der Straße "Am Pützhof' nicht noch einmal überdacht werden könnte.

Brühler Weg zur verhindern, wurde eine PKW-Verbindung jedoch verneint.
Grundsätzlich gelten die Vorschriften der Plangewährleistung, bzw. zum Vertrauensschutz in der Bauleitplanung bei Änderungen des Planrechts auf den Eigentümergrundstücken selbst.

- Der für ein Wenden ohne Zurücksetzen erforderliche Durchmesser für **Wendeplätze von Müllfahrzeugen** von mindestens 21 m) wurde im Jahre 2003 auf dem Betriebshof durch einen Fahrversuch mit einem Standard-Dreiachs-Müllfahrzeug der Versorgungsträger ermittelt und zur Einhaltung für neu zu planende Strichstraßen bestimmt. Der in RAST 06 dargestellte Wendehammer mit der Möglichkeit eines Zurücksetzens und Rangierens entspricht weder den heutigen Anforderungen eines Sicherheitsaudits noch der Unfallverhütungsvorschrift für Müllwerker und ist daher allenfalls in beengten Situationen in Bestandsgebieten anwendbar.
Da das Zurücksetzen von Müllfahrzeugen verhindert werden muss, wird an der getroffenen effizienten Durchfahrts-Lösung festgehalten. Hierbei sollte der Einwender beachten, dass Müllfahrzeuge, die heute in den Pützhof einfahren, wenden und wieder zurückfahren, den Pützhof zweimal befahren. Zukünftig wird der Müllwagen über den Bypass in Richtung Moerser Straße durchfahren, so dass nur eine Strecke gefahren wird.
Die Müllabfuhr genießt darüber hinaus gewisse Sonderrechte im Straßenverkehr. Was sie genau darf, regelt § 35 der Straßenverkehrsordnung (StVO). Wenn der Einsatz es erfordert, können die Fahrzeuge, die mit weiß rot weißen Warnstreifen gekennzeichnet sein müssen, überall fahren, auch entgegen der Fahrtrichtung in einer Einbahnstraße oder in Fußgängerzonen. Selbst Stehenbleiben im absoluten Halteverbot ist für die Fahrer der Entsorgungsunternehmen nicht tabu, solange sie im Dienst sind.
Im Planentwurf wird für eine tragbare Andienung der Müllfahrzeuge im Wohnquartier eine Durchfahrtsmöglichkeit eingeplant, um auf die für 3-achsige Betriebswagen der Versorgungsträger notwendige Dimension von Wendehämmern von 21 m Durchmesser verzichten, Rückwärtsfahrten verhindern und kurze Wege zu den Tonnensammelplätzen ermöglichen zu können.

- Der zukünftig angestrebte Wendekreis am Ostende der geplanten Zufahrtstraße ist nicht für die Versorgungsträger erforderlich. Bei der Realisierung von weiteren Wohneinheiten auf den angrenzenden privaten Grundstücken ist jedoch eine zumutbare verkehrstechnische Maßnahme, eine ausreichende Wende- und Aufstellflächen für z. B. Handwerker, Umzugswagen, Rettungsdienste, etc. aufzuzeigen und städtebaulich gefordert.
Im Sinne eines **angemessenen Straßenabschlusses** und einer städtebaulich tragfähigen Erschließung der hinterliegenden Grundstücke wird an dem Ziel der Ausweisung privater Erschließungsflächen durch die ordnende Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgehalten.

- Der zukünftige **verkehrstechnische Ausbau der Straße „Am Pützhof** ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Eine Verbreiterung der Straße am Pützhof ist insoweit nicht vorgesehen. An der Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ändert sich nichts.

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	Es wird also angeregt, diese Verbreiterung noch einmal auf Notwendigkeit zu überprüfen; bislang hat die jetzige Breite keinerlei Probleme gemacht. 6. Ebenso verhält es sich mit der Straßen-Verbreiterung "Am Breil". Diese würde später bei Realisierung die Zufahrt und Abfahrt (Rampe) aus der seinerzeit genehmigten Untergeschoss-Garage "Am Breil[redacted]" beschneiden und erschweren, eine Sicht auf den fließenden Verkehr der Strasse oder auch die Fußgänger ist dann so gut wie nicht mehr möglich. Die vertretenen Eigentümer bitten um Verwirklichung der Anregungen im B-Plan 82.	Hierzu wird auf die **2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B** im Bereich der Straße „Am Pützhof" aus dem Jahr 2002 hingewiesen, die mit der jetzigen Bauleitplanverfahren überplant wird. Die damalige Änderung hatte folgende Planungsziele: - Ausbau der Straße „Am Pützhof", - öffentlich-rechtliche Sicherung eines Kanals außerhalb des Bebauungsplangebietes, - Erschließung für ein Baurecht nördlich der Straße „Am Pützhof", - Erschließungsmöglichkeit für einen Teilbereich des Bauhofgeländes, - Reduzierung des ehemals geplanten Straßenquerschnitts. Die Planung für die Zufahrt und Abfahrt einer Tiefgarage für das Gebäude Am Breil[redacted] ist der hiesigen Bauakte nicht zu entnehmen. Hinsichtlich der vorhandenen Garagen Zu- und Abfahrt wird der Bebauungsplan angepasst.
Nr. 9 [redacted] **40213 Düsseldorf** **A** **Schreiben vom 23.04.2013**	In vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung der Stadt Meerbusch im Amtsblatt vom 22.03.2013 und teile mit, dass ich ausweislich der beigefügten Vollmachten die Eigentümer bzw. Miteigentümer der in die Planung mit einbezogenen Flurstücke [redacted] vertrete. Namens meiner Mandantschaft widerspreche ich hiermit der geplanten Abänderung des Straßenverlaufes des Privatweges zu den Grundstücken Am Breil [redacted], da an einer Abänderung der Wegeführung kein öffentliches Interesse besteht. Meine Klienten widersprechen hiermit einer etwa geplanten Teilenteignung und werden auch im Privateigentum verbleibende Teilflächen freiwillig für die Realisierung des neu geplanten Straßenverlaufes, der neu geplanten vier Stellplätze und des Wendehammers nicht zur Verfügung stellen. Gleiches gilt sinngemäß für die geplante Renaturierung des Bachlaufes entlang der Grundbesitzungen Am Breil [redacted]. Das öffentliche Interesse an der Abänderung des vorgenannten Privatweges besteht schon deshalb nicht, weil die anliegenden Grundstücke eine mehr als vierzig Jahre alte Bestandsbebauung aufweisen, die in absehbarer Zeit durch Bauverdichtung nicht verändert werden soll. Ihre Planung sieht außerdem vor, dass dieser Weg eine Sackgasse bleiben soll. Der aktuell vorhandene Privatweg genießt	Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Die Festsetzung einer "mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belastenden Fläche" wird erforderlich, um die Erschließung von Grundstücken zu sichern, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen liegen. Durch die Festsetzung werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung erfolgt, um eine fachgerechte zukünftige städtebauliche Ordnung aufzuzeigen und den verkehrstechnischen Anforderungen planerisch sinnvoll Rechnung zu tragen. Bei einer zukünftigen Veränderung, z. B. bei einem zukünftigen Eigentümerwechsel, ist die planerische Absicht zukünftig klar erkennbar. Eine verkehrssicherheitsoptimierende Flächenbereitstellung ist auf den Anliegergrundstücken selbst zur Verfügung zu stellen. In jedem Falle ist unter dem Gesichtspunkt des Notfalleinsatzes von Rettungsfahrzeugen die Sicherung einer Ausweich- und Wendeoption am Ende des Privatweges im öffentlichen Interesse. Die Aussage, an dem Privatweg Am Breil [redacted] keine planerischen Veränderungen vornehmen zu müssen, solange im Bereich der Flurstücke [redacted] keine Realisierung der gewünschten baulichen und im Planwerk festgesetzten Verdichtungsoptionen im Form von neuen Baurechten entstehen, ist zutreffend. Bei einer zukünftigen Verdichtung ist die Anlage des aufgezeigten **Wendebereiches am Ende einer Stichstraße**, aus verkehrtechnischen und städtebaulichen Gründen jedoch sachgerecht, da sonst der Konflikt zwischen Anwohnern, Besuchern, Rettungsdiensten und Versorgern zu weiteren Problemlagen führen wird. Die Festsetzung einer "mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises, eines Erschlie-

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Bestandsschutz und die Anlieger den entsprechenden Vertrauensschutz. An dieser Stelle möchte ich hiermit der guten Ordnung halber die von den Herren Kirsten und Hüchtebrock Herrn Dr. Stockhausen mündlich erteilte öffentlich rechtliche Zusage bestätigen, an dem Privatweg Am Breil [redacted] keine planerischen Veränderungen vornehmen zu wollen, solange im Bereich der Flurstücke [redacted] keine bauliche Verdichtung entsteht.

Nach alledem ist nicht ersichtlich, welches öffentliche Interesse an der Verbreiterung des Privatweges und der Schaffung vier neuer Stellplätze sowie eines Wendehammers entlang der Grundstücke Am Breil [redacted] bestehen sollte. Erschwerend kommt hinzu, dass in dem Haus Am Breil [redacted] ein schwerstbehindertes Kind lebt, das die öffentlich rechtliche Berechtigung zur Nutzung von Behindertenparkplätzen inne hat. Würde durch den neuen Straßenverlauf die als Stellplatz genützte Fläche vor der Doppelhaushälfte Am Breil [redacted] neben dem Privatweg bzw. auf dem Flurstück [redacted] wegfallen, so wäre ein behindertengerechter Ein- und Ausstieg in bzw. aus Fahrzeugen unmittelbar vor dem Haus für dieses Kind nicht mehr möglich. Die Stellfläche rechts neben dem Haus ist indes zu schmal, um dort eine behindertengerechte Stellfläche schaffen zu können. Meine Mandanten haben aus ihrem Eigentum, aber auch im öffentlichen Interesse einen Anspruch darauf, dass dort ein behindertengerechter Parkplatz beibehalten oder in dieser Weise ausgewiesen geschaffen wird.

Mit Unverständnis begegnen meine Mandanten der geplanten Renaturierung des Bachlaufes, da es dort nach wie vor verschiedene aktive Kloaken ungeklärter Provenienz gibt. Aus dem Bach würde ein stehender stinkender Kloakensumpf als neue Attraktion für Ratten entstehen. Es besteht zudem die Gefahr, dass der Grundwasserspiegel beeinflusst und die Keller der in den sechziger Jahren gebauten Häuser Am Breil [redacted] durch drückende Feuchtigkeit Schaden nehmen.

Außerdem ist im öffentlichen Interesse eine Umweltverträglichkeitsprüfung vor Realisierung dieses Vorhabens geboten, da der begründete Verdacht besteht, dass das Erdreich entlang des Bachlaufes auf dem

ßungsträgers oder der Allgemeinheit zu belastenden Fläche" gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB begründet selbst das Recht noch nicht und damit auch noch keine Duldungspflicht zur Benutzung der Fläche für das Begehen, Befahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen. Eine unmittelbare Änderung des Straßenverlaufes wird hierdurch nicht betrieben. Eine Enteignung ist nicht vorgesehen und nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Allein eine solche Festsetzung führt noch nicht dazu, dass die Fläche vom vorgesehenen Benutzerkreis auch tatsächlich genutzt werden kann. Erforderlich sind vielmehr weitere öffentlich-rechtliche Absicherungen. **Baulasten** können dabei nur vom Grundstückseigentümer wirksam begründet werden. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer des zu belastenden Grundstücks, so sind zwingend die Unterschriften sämtlicher Miteigentümer erforderlich.

Die planerisch zweckmäßigen Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden im Offenlageentwurf erneut optimiert und festgesetzt. Soweit die Nutzer eine Einigung finden, können diese in Zukunft ausgefüllt werden und die Sicherheit nachhaltig verbessern helfen.

Ein **behindertengerechter Parkplatz** an einer privaten Stichstraße ist nicht zu beanstanden. Die als Stellplatz genutzte Fläche wird allein durch die Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht angegriffen. Es liegt im Ermessen der Eigentümer, bei Verdichtung oder einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation daran festzuhalten oder neue Lösungen zu suchen. Städtebaulich qualifiziert wäre eine zukunftsfeste Lösung in der aufgezeigten Dimension. Die Festsetzung von Flächen für **Stellplätze im Bebauungsplanentwurf** wurde hierzu optimiert und unterstützt die Zulässigkeit von privaten Stellplatzflächen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist der grundsätzliche Wille der Stadt zur Erschließung und Ordnung des Plangebietes erkennbar. Die Abwägung muss dabei immer prüfen, ob die vorgebrachten Einzelinteressen ein nachhaltiges und zukunftssicheres Gesamtkonzept ermöglichen, auch wenn es sich bei der Planung tlw. um eine Angebotsplanung handelt.

Eine Renaturierung des Baulaufes ist nicht geplant. Der **Bachlauf** wird in seinem Bestand belassen und im Bebauungsplan festgesetzt. Gegenteilige Pressemitteilungen beruhen auf eine Verwechselung des hier behandelten Plangebietes mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 239 im Bereich Blumenstraße, Dülsweg, Kanzlei. Dem Artikel in der Rheinischen Post folgte am nächsten Tag eine Berichtigung und Gegendarstellung.

Mit der Aufwertung des **Schackumer Baches** sowie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Uferbereiche, wird der vorhandene innere Grünsaum kultiviert und somit ein abwechslungsreicheres Wohnumfeld gesichert. Zugleich verbessert die

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
B Schreiben vom 02.05.2013	ehemaligen Gelände des Baubetriebshofes als jahrzehntelange Müll- und Sondermüllsammelstelle in einem die Gesundheit gefährdenden Maß kontaminiert ist. Die Renaturierung des Bachlaufes würde zum Ausschwemmen der Giftstoffe führen, was sicherlich nicht dem öffentlichen Interesse dient. Schließlich ist nicht ersichtlich, wer in welchem Umfang die in diesem Zusammenhang gebotenen Verkehrssicherungspflichten erfüllen soll. Es stellt sich die Frage, ob durch Sicherheitsmaßnahmen gewährleistet werden kann, dass beispielsweise in dem Bach kein Kind ertrinken kann. Als Vater einer dreijährigen Tochter und eines sechsjährigen Sohnes mache ich mir um Leib und Leben der Kinder, die dort leben bzw. in Zukunft dort wohnen und leben werden, große Sorgen. Seien sie versichert, dass meine Mandantschaft Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan beim OVG Münster einreichen wird, wenn die Renaturierung des Bachlaufes oder die vorbeschriebene Veränderung des Privatweges Am Breil [redacted] durch Satzung beschlossen werden sollte. Unter Berücksichtigung der diesseits für notwendig erachteten Umweltverträglichkeitsprüfung im Hinblick auf potentiell kontaminiertes Erdreich auf dem Gelände des ehemaligen Baubetriebshofes steht damit das gesamte Schicksal des Bebauungsplanes auf dem Spiel. Ihrer Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwendungen sehe ich mit Interesse bis zum 15.05.2013 entgegen. In vorbezeichneter Angelegenheit komme ich hiermit zurück auf mein an den Fachbereich Fachplanung und Bauaufsicht der Stadt Meerbusch gerichtetes Schreiben vom 23.04.2013 und darf Ihnen namens meiner Mandantschaft zunächst einmal meinen besten Dank für die am Montag, den 29.04.2013, im Rahmen des Informations- und Diskussionsabend gegebenen Erläuterungen und Anmerkungen zum Planentwurf aussprechen. In der Sache möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Angebotsplanung zur Abänderung des Straßenverlaufes des Privatweges zu den Häusern Am Breil [redacted] hiermit weiterhin abgelehnt wird. Die in meinem Schreiben vom 15.04.2013 genannten Eigentümer der Flurstücke [redacted]	Öffnung des südlichen Bachbettes nachhaltig das Wohnumfeld im Siedlungsbereich und wirkt positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt. Der Verzicht auf eine **Umweltprüfung** begründet sich mit dem Verfahren nach § 13a BauGB, bei dem diese entbehrlich ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB liegen vor: Der Plan dient eindeutig der Innenentwicklung und die gesamte überbaubare Grundstücksfläche liegt mit rund 5300 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20000 m². Auch ermöglicht der Plan keine Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsstudie durchzuführen wäre. Hinzu kommt, dass es sich um die Konversion einer vormals gewerblich genutzten Bestandsfläche handelt. Das Grundstück ist dabei zu großen Teilen versiegelt und wurde weiträumig als Lagerfläche genutzt. Das entbindet nicht von der Pflicht, Umweltbelange zu erkennen und zu würdigen. Dementsprechend wurden ein Artenschutzgutachten sowie ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse liegen vor und sind in die Planung mit eingeflossen. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder **Altablagerungen** liegen gemäß des entsprechenden Katasters des Rhein-Kreises Neuss im Plangebiet nicht vor. Auf ein ehemaliges Schützenloch, im Bereich des östlichen Verlaufes der privaten Stichstraße, wird hingewiesen. Aufgrund der Vorbelastungen mit der jahrzehntelangen Nutzung als städtischer Bauhof wurden jedoch im Sinne einer umfassenden Vorsorge mehrere Untersuchungen durchgeführt. Das **Gutachten des ingenieurgeologischen Büros** Dahlbender und Schürmann, Aachen vom Dezember 2010 beinhaltet dabei eine Boden- und Grundwasseruntersuchung, eine Altlastenuntersuchung, Angaben zum Baugrund sowie Angaben zur Regenwasserversickerung. Die Gutachten liegen in der folgenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB mit aus und können von der interessierten Bürgerschaft eingesehen werden. Nach Aussage des Gutachters werden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz alle Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten. Eine Gefahr für das Grundwasser ist nicht gegeben. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich ergeben. Die Stadt wird für **Sicherungsmaßnahmen am Bach** sorgen, wie beispielweise Geländer im Bereich des südlichen Bachabschnittes, entlang des neu anzulegenden öffentlichen Fußweges sowie beidseitig an der Straßenüberbrückung. In den anderen Bereichen stoßen jeweils private Gärten an die Bachböschungen, wie dies auch beim Einwender gegeben ist. Die jeweiligen Einfriedungen der Grundstücke zum Bach hin, sind auch heute schon von den Eigentümern insoweit angelegt worden, um Personen vor Schäden zu bewahren.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

[redacted] begehren vielmehr die Aufrechterhaltung des status quo.

Soweit die zu Protokoll gegebene Äußerung des von mir vertretenen Herrn Dr [redacted] dahingehend missverstanden worden sein sollte, dass der Wendehammer vor bzw. auf den Grundstücken Am Breil [redacted] und Am Breil [redacted] entstehen soll, so darf ich hiermit klar- und richtigstellen, dass eine solche Planänderung keinesfalls den Vorstellungen meiner gesamten Mandantschaft entspricht. Einer solchen Planänderung im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung wird hiermit ausdrücklich widersprochen.

Die behindertengerechte Parksituation vor dem Grundstück am Breil [redacted] muss aufrechterhalten bleiben. In diesem Zusammenhang gestatte ich mir eine Kopie des Parkausweises für Behinderte der Stadt Meerbusch, Ausweis-Nr. [redacted], für den schwerstbehinderten ([redacted], geboren am [redacted]), mit der Bitte um Kenntnisnahme zu überreichen.

Abschließend weise ich der guten Ordnung halber darauf hin, dass die mit Schreiben vom 23.04.2013 geäußerten Bedenken im Hinblick auf die beabsichtigte Reaktivierung und Renaturierung des Schackumer Baches nach wie vor diesseits bestehen bleiben.

Für den Schutz von Kindern muss dabei berücksichtigt werden, dass diese auf Grund mangelnder Lebenserfahrung und ihres Spieltriebs über kein ausgeprägtes **Gefahrenbewusstsein** verfügen. Dabei liegt die Aufsichtspflicht über die Kleinkinder bei den Eltern. Wird eine Beaufsichtigung von Kleinkindern nicht lückenlos durchgeführt, dann handelt es sich grundsätzlich um ein Aufsichtsversagen der Eltern oder anderer mit der Beaufsichtigung betrauter Personen.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden kann. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden, wäre utopisch. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließt, ist im praktischen Leben nicht erreichbar. Haftungsbegründend wird eine Gefahr erst dann, wenn sich für ein sachkundiges Urteil die naheliegende Möglichkeit ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden. Deshalb muss nicht für alle denkbaren Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge getroffen werden. Es sind vielmehr nur die Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, die Schädigung anderer tunlichst abzuwenden. Der im Verkehr **erforderlichen Sorgfalt** ist genügt, wenn im Ergebnis derjenige Sicherheitsgrad erreicht ist, den die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält. Daher reicht es anerkanntermaßen aus, diejenigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger der betroffenen Verkehrskreise für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren, und die den Umständen nach zuzumuten sind. Dies wird durch die Stadt gewährleistet.

Selbstverständlich steht es dem Einwender frei eine **Normenkontrollklage** gegen den Bebauungsplan beim OVG Münster anzustreben.

Nach § 4 (1) Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen muss ein Grundstück entweder selbst an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder es muss über eine befahrbare, öffentlich-rechtliche gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügen. Die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche setzt mindestens voraus, dass sie auf Grund ihrer Breite und Befestigung von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ungehindert benutzt werden kann. An der Festsetzung eines **Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes** mit einer verkehrstechnisch optimierten Wendemöglichkeit am Ende der privaten Sackgasse wird dahingehend festgehalten. Das öffentliche Interesse an der Baulast besteht in der Darstellung **geordneter städtebaulicher Voraussetzungen** für die Bebaubarkeit der Grundstücke. Zum Beispiel können durch Baulasten Abstandsflächen, Kinderspielplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Flächen für Zuwegungen und die Erschließung von Baugrundstücken, gesichert werden. Auch wenn im vorliegenden Fall jeweilige Rechte und Baulasten schon existieren, ist eine auf die Zukunft orientierte Festsetzung im aufzustellenden Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen zur späteren Optimierung des vorhandenen Provisoriums geboten. Dabei ist auch zu beachten, dass die getroffenen Festsetzungen eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion im städtebaulichen Gesamtkonzept

der Gemeinde zum Inhalt hat und nicht eine bloße Abwehr jeglicher Veränderung, die der Einwender anstrebt, folgt.

Nr. 10

[redacted]
40213 Düsseldorf

Schreiben vom 29.04.2013

In der oben bezeichneten Angelegenheit zeigen wir nochmals an, dass wir, die Eheleute [redacted] 40667 Meerbusch-Büderich, vertreten.
Wir nehmen insoweit Bezug auf den mit Ihnen am 22.03.2013 durchgeführten Termin zur Erörterung des oben bezeichneten beabsichtigten Bebauungsplanes sowie das Gespräch, das Sie am 22.04.2013 unmittelbar mit unseren Mandanten geführt haben und äußern uns für unsere Mandanten dazu wie folgt:

1. Zum Privatweg unserer Mandanten
Innerhalb des Gebietes des oben bezeichneten beabsichtigten Bebauungsplanes liegt ein Weg, welcher von der Moerser Straße das Grundstück unserer Mandanten erschließt und ein Nachbargrundstück Moerser Straße [redacted]. Dieser Weg hat im Grundbuch die Parzellen-Nr. [redacted] (im Bebauungsplanentwurf wird erteilweise wohl fälschlich mit der Parzellen-Nr. [redacted] angesprochen).
Alleinige Eigentümer dieses Weges sind unsere Mandanten.

Nach der Situation des Grundbuches dürfen grundsätzlich nur unsere Mandanten und die Eigentümer der Parzelle [redacted] (Moerser Straße [redacted] Meerbusch-Büderich) diesen Weg befahren, sowie deren Familie und Besucher. Eine weitergehende Benutzung ist unzulässig.
Es wird hervorgehoben, dass unsere Mandanten Wert darauf legen, dass auch künftig dieser Privatweg unserer Mandanten nur von unseren Mandanten, und den Eigentümern des Flurstücks [redacted] begangen, und befahren wird, sowie deren Familienangehörigen und Besuchern und darüber hinaus von niemand anderem.

Das bezieht sich auch darauf, dass auch nicht nur ein Teil dieses Privatweges von der Öffentlichkeit begangen oder mit dem Rad befahren werden darf. Derartiges wird von unseren Mandanten ausdrücklich nicht gewünscht. Vielmehr soll der vorhandene Zustand, sowie er ist, belassen werden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

1.
Der Weg besteht aus zwei Flurstücken, im Westen dem Flurstück [redacted] und im Osten dem Flurstück [redacted] Beim Erschließungsweg vor dem Baugrundstück Nr. [redacted] handelt es sich um das Flurstück Nr. [redacted]. Die Darstellung ist korrekt.

Öffentlich-rechtliche Wegerechte für eine Zu- und Abfahrt über das Flurstück [redacted] zugunsten der Flurstücke [redacted] sind im Baulastenkataster der Stadt nicht eingetragen.

Eingetragen sind nur Kanalanschluss- bzw. Leitungsrechte und Regelungen zu einer Grenzmauer.

Ebenso falsch ist die Aussage, dass nur den Eigentümern der Flurstücke [redacted] und [redacted] eine Erschließung über den Privatweg erlaubt war. Über das Flurstück [redacted] werden die Flurstücke [redacted] und [redacted] angedient. Hierzu ist im Grundbuch der Einwender, Blatt [redacted], ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit eingetragen.

Da somit keine öffentlich-rechtliche Regelung für den privaten Weg besteht, eine geordnete Erschließung jedoch im Bebauungsplan begründet werden muss, wird an der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgehalten. Hierbei ist auch die **Zugänglichkeit des Schackumer Baches** von dieser Stelle aus, v. a. der Bereich an der beginnende Verrohrung des Schackumer Baches unter der Stadtbahntrasse, zu gewährleisten.

Angedacht war darüber hinaus im Vorentwurf, den Anliegern die **Überfahrt von Müllfahrzeugen** anzubieten, mit dem Vorteil einer Halbierung des Transportweges der Mülltonnen zur Moerser Straße, sowie den Rettungsdiensten bessere Aufstellmöglichkeiten zu bieten. Dies wird vom Einwender in Gänze abgelehnt. Da feuerwehrtechnisch auch eine reduzierte Wegefläche ausreicht, wird in diesem Punkt das planerische Angebot angepasst.

Da auch die Andienung der Flurstücke [redacted] zukünftig nicht mehr über das Flurstück [redacted] erfolgen muss, wird auf einen Anschluss der westlichen Planstraße an den Erschließungsweg verzichtet. Die Planstraße wird zurückgenommen und den städtischen Baugrundstücken zugeschlagen.

Die Festsetzung einer "mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

In der Besprechung am 22.03.2013 hatten Sie Vorschläge unterbreitet, nach welchen eine Befahrung und Begehung des unteren Teils des Privatweges unserer Mandanten durch die Öffentlichkeit / Anwohner des Plangebietes möglich sein soll.

Hiermit wird klargestellt, dass unsere Mandanten eine solche Lösung ausdrücklich nicht wünschen.

Der Privatweg soll auch in Zukunft ausschließlich von den Eigentümern der Parzellen [redacted], sowie deren Familie und deren Besucher nur mit dem Pkw und Fahrrad befahren bzw. begangen werden können und sonst von niemandem.

2.
Direkt an den Garten unserer Mandanten (in einem sehr geringen Abstand) soll es nach dem Bebauungsplanentwurf möglich sein, sogenannte Stadtvillen mit einer Maximalhöhe von 13,0 m zu errichten.

Als Ausgleich soll es dann auf dem Grundstück unserer Mandanten möglich sein, etwas großflächiger zu bauen und auch höher (Maximalhöhe 9.0 m).

Die derzeitige Bebauung unserer Mandanten ist von der Fläche her geringer und auch von der Höhe her geringer (ca. 6,0 m).
Unsere Mandanten wünschen, dass Rücksicht genommen wird auf die Höhe der bestehenden Bebauung.

Nach der Planung wäre es möglich, eine Stadtvilla mit einer Höhe von 13,0 m zu errichten. Das wäre wohl eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (z. B. drei Wohneinheiten übereinander zu jeweils 150 qm oder z. B. 6 Wohneinheiten zu 75 qm).

Ein solches Gebäude wäre wesentlich höher als dasjenige unserer Mandanten (mehr als doppelt so hoch). Das fügt sich nicht in die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung ein.

Es gibt eine Verschattung und die Bewohner der oberen Etage der beabsichtigten Bebauung würden uneingeschränkt Einsicht in den Garten, die Terrasse und das Wohnzimmer unserer Mandanten nehmen.

Daher fügt sich zumindest das unmittelbar am Garten unserer Mandanten geplante Fläche, eines Erschließungsträgers oder der Allgemeinheit" gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB begründet dabei selbst das Recht noch nicht und damit auch noch keine Duldungspflicht zur Benutzung der Fläche für das Begehen, Befahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen.

Baulasten können nur von dem Grundstückseigentümer wirksam begründet werden. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer des zu belastenden Grundstücks, so sind zwingend die Unterschriften sämtlicher Miteigentümer erforderlich.

2.
Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass die städtebauliche Nachverdichtung ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung ist und den Zielen der Bundes- und Landesplanung entspricht.

Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere, hier sogar die Konversion einer ehemaligen Gewerbefläche, bietet Ressourcen- und Flächeneffizienz. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung sind bestehende Raum- und Infrastrukturen effizient zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat der sparsame Umgang mit Flächen besondere Bedeutung.

Die Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Durch die städtebauliche Nachverdichtung unmittelbar am öffentlichen Schienennahverkehr (Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus") können die bestehenden Flächenpotenziale in dieser integrierten Lage für neue Raumangebote und Nutzungen entwickelt werden.

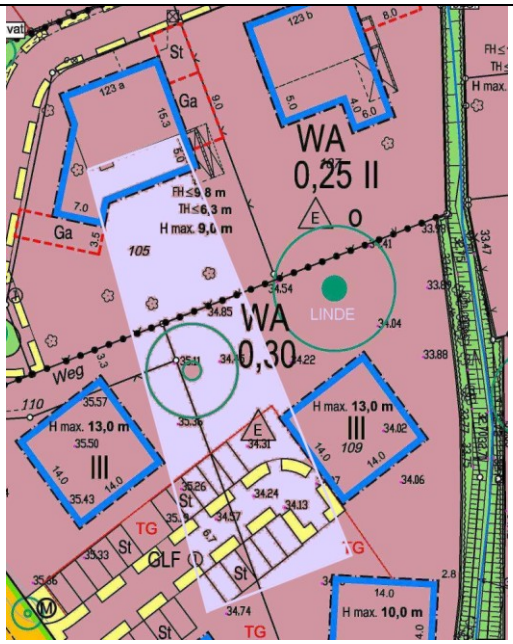
Unter Abwägung der öffentlichen und geäußerten privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Wunsch nach einer Reduzierung der Geschossigkeit zurückgewiesen.

Dies auch deshalb, da im Vorentwurf über die Festsetzung der getroffene Lage der Baufenster **Belange der Nachbarschutzes** beachtet wurde. In der jeweiligen direkten Verlängerung der vorhandenen Gartenbereiche wurden jeweils keine Baufenster festgesetzt. (siehe hell unterlegte Flächen).

Gebäude (Stadtvilla, Höhe 13,0 m) nicht in die vorhandene Bebauung ein.

Es wird daher angeregt, zumindest das an den Garten angrenzende Gebäude mit einer niedrigeren Höhe festzusetzen, sodass dort maximal 2 Vollgeschosse nur möglich sind.

Darüber hinaus wird angeregt, jenes Gebäude nach unten zum Wendehammer hin zu verlegen, damit jene Stadtvilla nicht unmittelbar an den Garten unserer Mandanten grenzt.



Die vorhandene **Einfriedung** verhindert in ihrer Breite und Höhe dabei schon heute eine beschriebene Einsichtbarkeit. Im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes ist für die Stadthäuser zusätzlich ein zu pflanzender Baum festgesetzt, der zukünftig ebenfalls sichtschützend sein wird. Vorhandene Bäume werden im Offenlageentwurf als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus ist durch die **einzuhaltenden Abstandsflächen** nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und deren tatsächliche Einhaltung, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft und überwacht wird, die ausreichende Besonnung und Belüftung der angrenzenden Nachbargrundstücke gewährleistet.

Die neuen Baukörper ziehen sich aus den direkten **Blickachsen** zurück. Mögliche seitliche Einsichten sind städtebaulich zumutbar. Bei Betrachtung der Ist-Situation wäre selbst eine Bebauung weiter östlich, unmittelbar gegenüber dem Haus des Einwenders zulässig. Des Weiteren ist die westliche Fassade des Gebäudes zur Hälfte von einem großdimensionierten Kaminvorbau geprägt. In diesem Bereich sind auffällig keinerlei Fenster vorhanden.

Gemessen an dieser Ausgangslage kann ausgeführt werden, dass aus städtebaulichen Gründen das Vorhaben die nachbarliche Grundstücknutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt und dass es insbesondere hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück und seiner Dimensionierung weder rücksichtslos erdrückend wirkt, noch zu einer unzumutbaren Einsichtsmöglichkeit führt.

Das nachträgliche Einfügen von 3-geschossigen Baukörpern, auch unter Beachtung der gewerblichen Vornutzung, ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der Raum- und Sozialstrukturen.

Eine **erdrückende Wirkung** der Planung ergibt sich nicht daraus, dass sich das Vorhaben im seitlichen Blickwinkel dem Betrachter als 3-geschossig mit einem festgesetzten allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss darstellt. Die Firsthöhe beträgt im Übrigen schon heute 9,37 m. Von einer doppelten Höhe kann somit nicht gesprochen werden. Schon mit dem Bau einer zusätzlichen Gaube könnte das große ausgebaute Dachgeschoss des Einwenders eine planungsrechtliche 2-Geschossigkeit erreichen.

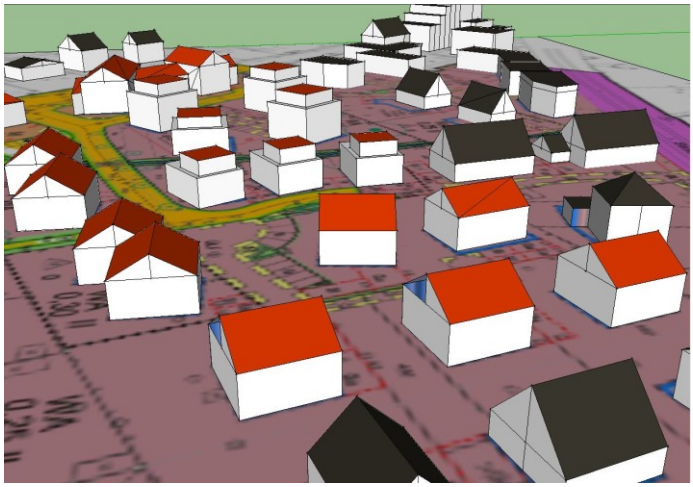
Blick auf die Einfriedung des Grundstückes / „fassadenhoher" Kamin

Vielmehr zeigt die vorhandene Situation, dass das Wohnhaus des Einwenders nicht nur gegenüber dem der Planung, sondern auch im Verhältnis zur groß dimensionierten nördliche angrenzenden 1970er-Jahre Flachdach-Mehrfamilienhaus-Bebauung (hier wäre in den letzten 40 Jahren jederzeit eine Aufstockung mit einem Satteldach oder Staffelgeschoss möglich gewesen) seine Identität als selbständiges, nicht „eingemauertes" Bauwerk behält.

Gründe, weshalb die durch die Planung begründeten Einsichtmöglichkeiten auf das Grundstück der Antragsteller eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellen sollten, zeigt die Anregung nicht auf. Dafür, dass die **Einsichtmöglichkeiten** über das hinausgehen, was in einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet - wie hier - üblich ist, fehlt jeder Anhalt. Die Grenze wird im Regelfall erst dann überschritten, wenn durch Einsichtsmöglichkeiten auf dem Grundstück des Betroffenen keinerlei Privatsphäre mehr verbleibt. Letzteres ist hier aber nicht der Fall.
Zwar ergeben sich ggf. im Winter von zukünftigen Balkonen aus Einsichtmöglichkeiten auf das Grundstück der Nachbarn. Auch wenn dies von vom Einwender subjektiv als „massive Störung der Privatsphäre" wahrgenommen wird, führt dies im rechtlichen Sinne noch nicht zu einer unzumutbaren und damit rücksichtslosen Beeinträchtigung.

Die Planung ist auch gegenüber den Altanliegern deshalb nicht rücksichtslos, da weder eine erdrücken Wirkung auszumachen ist, noch werden unzumutbare Auswirkungen hinsichtlich der

Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks und des Wohnhauses entfaltet. An der Lage des angesprochenen Baufensters wird festgehalten.



Perspektive: Blick von Osten in Richtung Moerser Straße / Rheinhof

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen einer höheren Ausnutzbarkeit der vorhandenen Altbausubstanz ist dabei kein **Ausgleich** für die beabsichtigte Bebauung auf dem ehemaligen Bauhof, sondern eine folgerichtige planerische Angleichung an die umgebende Bebauungsstruktur und eine auf die Zukunft gerichtete Angebotsplanung.

---

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

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

Nr. 11

BUND
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) Ortsgruppe Meerbusch
Dr. Andrea Blaum
Witzfeldstr. 68
40667 Meerbusch

Schreiben vom 01.05.2013

Für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND Ortsgruppe Meerbusch) wollen wir Ihnen nach der Vorstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans auf der Bürgerversammlung folgende Anregungen für die Fortentwicklung des Entwurfs mitteilen:

Ausbau des Schackumer Baches:

Wir sind der Meinung, dass von der teilweise beabsichtigten Kanalisierung des Bachlaufs (südl. Teilstück) auf den Flächen des alten Bauhof-Grundstücks Abstand genommen werden soll. Insbesondere im Hinblick auf die von Anwohnern mitgeteilten häufigen Zeiten, in denen der Bach kein Wasser führt, wäre das keine angemessene Lösung.

Eine oft trockene schmale Steinrinne, die eine unnötige Versiegelung bedeutet und darüber hinaus auch Abfall anziehen dürfte, wäre für Gewässer und Wohngebiet kein Gewinn sondern eher ein Ärgernis.

Wir regen daher auch für diesen (südlichen) Bachabschnitt naturnahe und begrünte Ufergestaltung an.

Fuß- und Radweg aus dem neuen Wohngebiet zur K-Bahnhaltestelle Forsthaus:

Ein besonderer Vorteil für das neue Wohngebiet kann die Nähe zur Haltestelle Forsthausweg sein. Hier wird die Möglichkeit eröffnet, mit weniger Pkw - Individualverkehr auszukommen.

Das erfordert u. E. zwingend möglichst leichte Erreichbarkeit und attraktive Wegeführung zwischen Wohngebiet und Haltestelle. Ein neuer Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse könnte ein zusätzliches attraktives Angebot und Alternative zur verkehrsreichen L137 sein. Mindestens sollte aber die Haltestelle über den nord-westlichen Privatweg erreichbar sein.

Wir bitten um Prüfung, ob und wie ein solcher Weg zu realisieren ist.

Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz:

Wir regen an, für den Neubaubereich eine gemeinsame Wärmeversorgung durch ein BHKW vorzusehen und dies verbindlich fest-

Eine Kanalisierung des Baches ist nicht, auch nicht teilweise, beabsichtigt.

Richtig ist, dass ein Teilbereich des **Schackumer Baches** schon heute in einem kanalisierten Bachbett verläuft und dieses mit Betonplatten abgedeckt ist.

Dieser südliche Teilabschnitt von ca. 50 m soll geöffnet werden, um den Verlauf wieder sichtbar zu machen. Dabei stehen die Mauern mehr als 1 m auseinander. Eine zusätzliche Versiegelung findet hierbei nicht statt. In das nach Norden hin verlaufende, vorhandene **offen geführte Bachbett** wird ebenfalls nicht eingegriffen.
Ein Entwurf, der nur eine schmale Rinne einplant, ist nicht bekannt.

Die Bacheinfassung im südlichen Teilabschnitt dient dabei als **Stützmauer** der angrenzenden Grundstücke. Auf Grund dieser Stützmauerfunktion - v. a. zum östlichen angrenzenden privat genutzten Grundstück (Gebäude, Schuppen und Garten) - ist hier eine nachtägliche Anlage von Böschungen nicht, bzw. nur durch Kauf oder Enteignung und Abriss der baulichen Anlagen möglich.

Die historisch gewachsene, leicht gekrümmte Kanalführung wird städtebaulich aufgewertet und wird wesentlich zur Attraktivierung des neuen Wohnquartiers beitragen.

vorhandenes kanalisiertes Bachbett mit Betonplatteabdeckung

Ein hervorragender Standortvorteil des neuen Wohngebietes ist

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

zuschreiben.

Eine solche Lösung bedeutet effektiveren Energieeinsatz und ist wirtschaftlich und ökologisch dem Einsatz beliebiger Einzelanlagen deutlich überlegen. Jedenfalls im Hinblick auf die hier mögliche und im öffentlichen Interesse gebotene Verringerung der Schadstofflasten sollte hier eine verbindliche Regelung erfolgen, (s. Klimaschutzbericht Meerbusch)

zweifellos die Nähe zur **Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus"**.
Der Anregung eines neuen **öffentlichen Fußweges** entlang der Stadtbahn wird jedoch nicht gefolgt. Da sich die Grundstücke entlang der Stadtbahntrasse nicht schon als vorhandener privater und v. a. durchgängiger Weg darstellen, sich jeweils im privaten Eigentum befinden und teilweise durch Garagenbauwerke, Schuppen, Erschließungswegen und Gärten genutzt werden, müsste die Stadt hier ebenso den Weg einer Enteignung gehen und beachtliche Entschädigungssummen bezahlen.

Dies steht städtebaulich, bei Betrachtung der **Wegelängen** entlang der Moerser Straße und über die Straße Am Breil/Forsthausweg zur Haltestelle „Forsthaus", in keinem sachgerechten Verhältnis, zumal der Weg über die Straße am Breil, entlang der offenen Feldflur und über den Forsthausweg ruhig und attraktiv ist.
Eine wesentliche Verbesserung der Fuß- und Rad-Wegebeziehung über den nordwestlichen Privatweg kann ebenfalls nicht erkannt werden. Angedacht war hier, den Anliegern die Überfahrt von Müllfahrzeugen anzubieten, mit dem Vorteil einer Reduzierung des Transportweges sowie den Rettungsdiensten bessere Aufstellmöglichkeiten zu bieten. Dies wurde in den Einwendungen der Anlieger in Gänze abgelehnt. Da feuerwehrtechnisch auch eine reduzierte Flächeninanspruchnahme ausreicht, wird in diesem Punkt das planerische Angebot angepasst und den Einwendern teilweise gefolgt.
Somit wird auf eine Anbindung an diesen Weg verzichtet. Der begleitende Weg entlang der Straßenrandbebauung an der Moerser Straße, mit vorgelagertem ca. 4 m breiten Fußweg, bedeutet für die zukünftigen Bewohner des südwestlichsten Stadthauses dabei eine zumutbare, nur 120 m längere Distanz.

Mit der beabsichtigten **Festschreibung des Passivhausstandards** in den Kaufverträgen für Neubauten auf den städtischen Flächen muss bedacht werden, dass eine Nahwärmeversorgung, z. B. mit **Kraft-Wärme-Kopplung,** vor allem im Altbau ein gutes Potential hätte. Da Passivhäuser jedoch schon grundsätzlich einen sehr geringen Wärmebedarf aufweisen, wäre eine zusätzliche Nahwärmeversorgung sowohl finanziell als auch ökologisch (wegen der spezifisch höheren Verteilverluste) nicht sachgerecht.
Wenn eine Gemeinde ein Neubaugebiet mit Nah- oder Fernwärme versorgen will, hat sie zwar das Instrument des **Anschluss- und Benutzungszwanges**: Jeder Bauherr ist dann verpflichtet, sich anschließen zu lassen, da bei einer zu geringen Gesamtauslastung ein solches Netz nicht wirtschaftlich tragbar wäre.
Da die Kosten der Neuinstallation eines Wärmenetzes hoch sind, ist es üblich, die Netzkosten mehrheitlich über die Abnehmer zu finanzieren. Der Versorger, der vom Start weg dann ein örtliches Monopol und einen verlässlichen Kundenstamm hätte, wird den sogenannten **Baukostenzuschuss** (BKZ), der von den Versorgungsbetrieben für die Erschließung von Grundstücken verlangt wird, dabei üblicherweise pro Quadratmeter Wohnfläche erheben, unabhängig wie viel Wärme tatsächlich später verbraucht wird.
Würde für ein Passivhaus zusätzlich der Anschluss an Nahwärme beschlossen, ist mit dem Baukostenzuschuss für das ganze Haus

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
		eine Unverhältnismäßigkeit vorbestimmt und die Sinnhaftigkeit in Frage zu stellen. Für ein Haus bzw. für mehrere Gebäude eines Neubaugebietes mit normalen Heizungsstandards mag eine zentrale Energieerzeugungslösung akzeptable sein, da die Kosten dann meist noch etwas günstiger sind, als ein vergleichbarer Ein- und Ausbau z. B. einer konventionellen Heizungs- und Warmwasserinstallation mit z. B. einem Gaskessel. Beim sehr **geringen Wärmebedarf des Passivhausstandards** bedeutet dies jedoch, dass Mehrkosten entstehen, die die Kosten für eine solartechnischen Anlage oder für ein z. B. gasbetriebenes Micro-Blockheizkraftwerk, mit dem auch noch ein Teil des Stromes selbst produziert werden könnte, übersteigen. Mit der Festlegung des Passivhausstandards für das städtische Neubaugebiet ist eine zentrale Kraft-Wärme-Versorgung unter ökologischen Gesichtspunkten nicht notwendig. Ein nachträglicher Anschlusszwang z. B. für den umgebenden Gebäudebestand wäre darüber hinaus rechtlich auch nicht möglich.
Nr. 12 **IHK Mittlerer Niederrhein** **Schreiben vom 11.07.2013**	Der Bebauungsplanentwurf Nr. 82 sieht die Ausweisung von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Moerser Straße / Brühl vor. Gegen die geplante Bebauung und die gewählten Baugebietskategorien und Abgrenzungen bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein keine Bedenken. Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen regt die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein an, in dem allgemeinen Wohngebiet die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen. Begründung: Da nach dem Planentwurf auch die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" zugelassen werden, würden die sonstigen Wohngebiets verträglichen Gewerbebetriebe mit einem Ausschluss ungerechtfertigt benachteiligt. Eine Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe ist traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese treten häufig nach außen hin kaum In Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für die gewerbliche Nutzung. Dies gilt auch dann, wenn sie lediglich einen Raum in einem Wohnhaus für das Unternehmen in Anspruch nehmen möchten. Betroffen hiervon sind z. B. Versicherungsvertreter, Kosmetikstudios, Immobilienmakler, Internetagenturen sowie weitere Einzelunternehmer. Die betriebliche	Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt: **Allgemeine Wohngebiete** Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Begründung wird angepasst.

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	Praxis zeichnet sich dadurch aus, dass keine weiteren Beschäftigten vor Ort tätig sind und das der Kundenverkehr -wenn überhaupt - nur geringfügig ist. Vielfach werden diese Betriebe neben einem Hauptberuf ausgeübt oder dienen Personen, die gleichzeitig die eigene Familie betreuen, als zusätzliche Einkommensquelle. Diese Unternehmen im häuslichen Bereich können aufgrund der geringen Umsätze und zeitlich beschränkten Betriebszeiten keine Räume oder Gebäude in Gewerbegebieten oder Mischgebieten in Anspruch nehmen. Sind diese Unternehmen per Bebauungsplan nicht zulässig, so können entsprechende Bauanträge nicht erfolgreich gestellt werden. Vor diesem Hintergrund regt die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein an, die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe in den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zuzulassen.	
Nr. 13 **Landesbetrieb Straßenbau NRW** **Schreiben vom 01.07.2013**	Das o. a. Plangebiet schließt im Südwesten einen Abschnitt der Landesstraße 137 (Moerser Straße) innerhalb der OD Meerbusch-Büderich mit ein: Abschnitt 10.3, Station 1,033 bis Station 1,276. Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen. Gegen den Bebauungsplan Nr. 82 werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte beachtet werden: • Frühzeitig vor Baubeginn ist a) der hiesigen Niederlassung eine Ausführungsplanung über den Ausbau des Knotens L 137/ Hildegundisallee/ Erschließungsstraße, zwecks Erteilung des Sichtvermerkes, in 3facher Ausfertigung vorzulegen und b) eine Abstimmung bzgl. der Umplanung der Lichtsignalanlage erforderlich. Ansprechpartner für die Lichtsignalanlage ist Herr Hennecken, Tel.: 02161/409-207. • Die Kosten der durch den Bebauungsplan bedingten straßenbaulichen Ausbaumaßnahmen trägt gemäß § 34 (1) • StrWG die Stadt Meerbusch als Veranlasser. Dies gilt ebenso für die Mehrkosten an Erhaltung und Unterhaltung gemäß § 16 (1) StrWG NRW • Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die aktuellen Richtlinien zu beachten. Evtl. Kosten für Lärmschutzmaßnahmen werden von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
Nr. 14 **Rheinbahn AG Hauptverwaltung** **Schreiben vom 15.07.2013**	zu der o. g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen. Das Plangebiet wird von unseren Stadtbahnen der Linien U74, U76, mit der Haltestelle „Forsthaus" sowie von unseren Bussen der Linien 829, 830 mit der Haltestelle „Blumenstraße" bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Stadtbahnhaltestelle beträgt ca. 250 m zur Bushaltestelle ca. 150m. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Sie zukünftige Anfragen auch per E-Mail an uns senden können. Die Adresse lautet; bauleitplanung@rheinbahn.de	Der Hinweis für künftige Kontakte wird zur Kenntnis genommen.
Nr. 15 **RWE Westnetz GmbH** **Schreiben vom 02.07.2013**	gegen die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 der Stadt Meerbusch bestehen unsererseits die folgenden Bedenken: Im Planbereich weisen wir auf eine bestehende Transformatorenstation sowie Mittel- und Niederspannungskabel hin, welche für den weiteren Betrieb benötigt werden. Unsere Bedenken nehmen wir zurück, wenn für die bestehende Station im Falle einer notwendigen Versetzung in unmittelbarer Nähe ein geeigneter Stationsstandort vorhanden ist und dieser bei Bedarf im Bebauungsplan festgesetzt wird. Bei einer notwendigen Sicherung oder Umlegung der Leitungen sind die Kosten der Maßnahme vom Veranlasser zu übernehmen. Eine Plankopie unserer im Planbereich vorhandenen Versorgungsanlagen fügen wir zu Ihrer Information bei. Für Rücksprachen und Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne kurzfristig zur Verfügung.	Im Bebauungsplan wurde vorsorglich eine **Fläche für Versorgungsanlagen**, Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Hier wäre eine Umsetzung des Transformatorenhäuschens, welches auf privater Fläche direkt hinter dem heutigen Bushaltestellenprovisorium steht, möglich. Die Stationen an der Moerser Straße, im Bereich der heutigen Zufahrt, können nach Abstimmung mit dem späteren tiefbautechnischen Straßenausbauentwurf innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Moerser Straße umgesetzt und realisiert werden. Mit der Aufweitung des Straßenraums durch Rücksprung der geplanten Straßenrandbebauung steht hierfür zwischen den zu erhaltenden Straßenbäumen ausreichend Fläche zur Verfügung.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Nr. 16

Rhein-Kreis-Neuss

Schreiben vom 18.07.2013

Zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 nehme ich wie folgt Stellung:

Landschaftspflege
Sofern die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der ASP umgesetzt werden, bestehen keine Bedenken.

Gesundheitsfürsorge
Aus Sicht der Gesundheitsfürsorge bestehen auf Grund der erhöhten Lärmimmissionen im Plangebiet Bedenken gegen die Planung.

Die Lärm-Immissionen wurden durch das Ingenieurbüro Graner und Partner gutachterlich ermittelt.
Aus Sicht des Gesundheitsamtes ist es vertretbar, wenn in innerstädtischen Kerngebieten - wie im Planfall vorhanden - von den Orientierungswerten für eine zumutbare Lärmbelastung abgewichen wird und eine Wohnnutzung an den Stellen im Plangebiet, wo, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um nicht mehr als 5 dB (A) zur Tages- und Nachtzelt überschritten werden, durch passive Lärmschutzmaßnahmen ermöglicht wird.
Im vorliegenden Fall ist die Lärmbelastung entlang der Moerser Straße und der Bahnstrecke jedoch als erheblich einzustufen. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB (A) tags/ 45 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete und 60 dB (A) tags/ 50 dB (A) nachts für Mischgebiete werden im Plangebiet stellenweise sehr deutlich überschritten. Entlang der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 10 dB (A) überschritten.
An der Moerser Straße werden an den geplanten Gebäuden Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 20 dB (A) zur Tages- und Nachtzelt prognostiziert.
Durch die hohe Verkehrslärmbelastung wird selbst der innere Bereich des Plangebietes stark belastet, so dass ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 5 dB (A) zur Nachtzeit ermittelt worden sind. Eine zusätzliche Belastung besteht durch Fluglärm.
Bei den prognostizierten hohen Außenlärmpegeln im Plangebiet muss selbst unter Berücksichtigung von passiven Lärmschutzmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass insbesondere entlang der Moerser Straße und der Bahnlinie keine gesunden Wohnverhältnisse erreicht werden können.

Die Beurteilungen werden zur Kenntnis genommen.
Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Gesundheitsfürsorge

Für das o. g. Bebauungsplanverfahren wurde durch die Graner + Partner Ingenieure GmbH ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt und die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet untersucht.

Es wurde dargestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, welche zur Bewertung der Geräuschsituation im Rahmen des Bebauungsplanes heranzuziehen sind, im Bereich der angrenzenden Straße (Moerser Straße) relativ deutlich überschritten werden.

Weiterhin wurde dargestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Straßenrand-Bebauung im Kernbereich des Plangebietes die Orientierungswerte nur noch geringfügig überschritten werden.

Auf dieser Basis wurden unterschiedliche **Schallschutzmaßnahmen** (aktiv sowie passiv) vorgeschlagen.
Zur Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse wurden zur Dimensionierung der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt. Aufgrund der hohen Geräuschbelastung entlang der Moerser Straße wurde für diesen Bereich ergänzend eine entsprechende Grundrissgestaltung als aktive Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen, so dass keine Wohn- und Schlafräume in Richtung der Moerser Straße angeordnet werden sollten.
Diese Vorgaben wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Zur besseren Wirksamkeit wird die Empfehlung, eine **Orientierung von Schlaf- und Wohnräumen** zur lärmabgewandten Seite für die Straßenrandbebauung an der Moerserstraße, als textlicher Hinweis gesondert im Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Gewährleistung des Schallschutzes der hinterliegenden Baufelder ist zuerst die Straßenrandbebauung zu realisieren. Dies wird entsprechend der Angabe des Gutachters (vergl. Anlage GRANER+PARTNER, Schreiben vom 09.09.2013) durch eine entsprechende **textliche Festsetzung** gewährleistet:

"Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Bezug der geplanten Neubebauung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erst dann erfolgen kann, wenn innerhalb der festgesetzten Mischgebiete eine Bebauung mit einer Mindestgebäudehöhe von 9 m als Rohbau mit Fenstern errichtet worden ist, die sich über die volle Länge der festgesetzten Baulinie in den jeweiligen Baufeldern erstreckt."

Unter Berücksichtigung der Vorgaben sowie der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude ist nach Aussage des Gutachters davon auszugehen, dass **gesunde Wohn- und**

Eine Wohnnützung ist daher an den Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen IV bis VI aus Gründen der Gesundheitsvorsorge abzulehnen.

Wasserwirtschaft
Für die Niederschlagswasserbeseitigung des Bestandes sollen keine Festsetzungen getroffen werden; Niederschlagswasser der befestigten Flächen von Grundstücken mit Neubauten, die direkt an den Schackumer Bach angrenzen, soll nach Retention in das Gewässer eingeleitet werden, die übrigen Neubauten sind Im Rahmen einer Einzelfalluntersuchung hinsichtlich der Bodenverhältnisse und daraus resultierenden Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Aus der Begründung zum B-Plan geht hervor, dass die Ergebnisse aus im Einzelfall erforderlichen Versickerungsversuchen in die bauordnungsrechtliche Prüfung einfließen. Wo Retentionsräume vorgesehen werden sollen, ist aus der Plandarstellung nicht ersichtlich. Vorsorglich merke ich an, dass der Nachweis der gemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände von der Stadt Meerbusch im Rahmen des B-Plans zu erbringen ist und nicht erst in den Baugenehmigungsverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise (östlich des Schackumer Baches) im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Geländeniveau bewegt sich zwischen 34,5 m NHN und 37 m NHN, der höchste zu erwartende Grundwasserstand, liegt nach Interner Datensammlung bei 32,47 m NHN (Flurabstand 1,9 m - 4,5 m).

Beurteilung aus gewässerspezifischer Sicht:
Von Süden nach Norden durchfließt der Schackumer Bach geradlinig das Plangebiet. Es handelt sich um ein ephemeres Gewässer, das weitestgehend in einem an der Böschungsoberkante 3 - 4 m breiten, 1,5 m tiefen offenen Profil mit steilen Böschungen und einer ca. 1 m breiten Sohle verläuft. Ab der Straße am Bauhof ist das Gewässer durch gemauerte Seitenwände und eine Betonplattenabdeckung auf einer Länge von ca. 60 m vollständig befestigt. Weiterhin besteht derzeit eine etwa 10 m breite Überfahrt über das Gewässer. Mit Ausnahme mehrerer Bäume stromunterhalb dieser Überfahrt zeigt sich im und am Gewässer ein Bewuchs mit Gras und Ruderalpflanzen.
Entgegen den Ausführungen im Erläute-

Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude gewährleistet werden.
Dies trifft ebenfalls auf die Wohnhäuser entlang der Stadtbahntrasse (Lärmpegelbereich, freie Schallausbreitung) zu.

Der unverhältnismäßigen Forderung einer **vollumfänglichen Ablehnung** jeglicher Wohnnutzung im Bereich der Lärmpegelbereich IV bis VI (Moerser Straße - freie Schallausbreitung - Tag-Situation) wird somit nicht gefolgt.

Setzt ein Bebauungsplan passive **Schallschutzmaßnahmen** fest, dann ist dies ein geeignetes Mittel, um den Lärmkonflikt zwischen Wohnen und einer Lärmquelle auszuschließen. Dabei werden die getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Immissionen an den Wohn- und Schlafräumen zwischen dem neuen Wohngebiet und dem vorhanden Verkehrsweg als sogenannte „architektonische Selbsthilfe" bezeichnet.

Immissionsschutz

Bei den im Weiteren genannten Punkten zum Thema anlagenbezogener Immissionsschutz wird vom Gutachter ausgeführt, dass von dem nördlich des Plangebietes gelegenen Hotel sowie dem Restaurant in der Regel **keine relevante Störwirkungen** zu erwarten ist. Die bestehenden Baugenehmigungen der Betriebe berücksichtigen schon heute die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebietes.

Darüber hinaus ist durch das Konzept der Hotelnutzung eher von einer Wohnanlage als von einem konventionellen Hotelbetrieb auszugehen. Beim "Rheinhof" handelt es sich um ein sogenanntes **Boardinghouse-Konzept**: 58 Appartements und Wohnungen, meist mit Balkon oder Terrasse, die auf die Bedürfnisse von Langzeitgästen abgestimmt sind. Somit ist auch die Frequentierung der vorhandenen Tiefgarage mit der einer Wohnanlage zu vergleichen und eine entsprechend geringere Frequentierung zu erwarten. Die Tiefgaragenausfahrt bindet dabei direkt an die stark befahrene Moerser Straße an.

Das vermutete **landwirtschaftlich genutzte Grundstück** (Lagerschuppen und Scheune ohne vorgelagertes Wohnhaus) im Bereich Pützhof Nr. 20 ist in einer Größenordung von nur ca. 530 m² durch die Planung betroffen. Das brachliegende benachbarte Flurstück 507 ist schon heute sichtbar als ein zukünftiges Wohnbaugrundstück herausparzelliert und dient derzeit mehrheitlich als Gänsewiese.
Dabei ist die vorhandene direkte Nachbarschaft der sogenannten Hofstelle zum reinen Wohnen erkennbar. Die bestehenden Baugenehmigungen berücksichtigen entsprechend schon heute die **immissionsschutzrechtlichen Vorgaben** eines Allgemeinen Wohngebietes.
Darüber hinaus haben die Eigentümer des Grundstückes Am Pützhof Nr. 20 nur bis 2012 einen **landwirtschaftlichen Betrieb** geführt. Ab 2013 wurde der Betrieb an einen Sohn verpachtet.
Als dessen Hofstelle ist nunmehr das Einfamilienhaus „Am Pützhof Nr. 1" eingetragen. Es werden zzt. ca. 32 ha gemeldete

rungsbericht handelt es sich nicht um ein Gewässer II Ordnung, sondern um ein sonstiges Gewässer.
Der Schackumer Bach soll entsprechend dem Erläuterungsbericht „durch Wasser und begleitenden Grünsaum den städtebaulichen Wert steigern". Allgemein wird von einer Aufwertung des Schackumer Bachs und einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung gesprochen, jedoch werden keine näheren Angaben zur zukünftigen Ausgestaltung und zum Verlauf des Gewässerprofils sowie zur hydraulischen Leistungsfähigkeit gemacht. Gleichzeitig soll das Gewässer für einen Teil der Gebäude der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers nach einer vorhergehenden Rückhaltung dienen. Angaben zu Größe und Lage der Rückhaltung sind nicht vorhanden.

Das Gewässer ist in der Karte zum Vorentwurf mit einer blauen Linienführung als „empfohlener Bachlauf in einem als bachbegleitende Grünfläche gekennzeichneten Bereich unterschiedlicher Breite eingezeichnet. Dieser empfohlene Bachlauf verläuft weitestgehend in dieser Grünfläche mit unterschiedlichen Abständen zu ihren seitlichen Begrenzungen. Im südlichen Randbereich, in dem das Gewässer derzeit in einem geschlossenen Profil verläuft, ist der empfohlene Bachlauf außerhalb, in Fließrichtung rechtsseitig der bachbegleitenden Grünfläche eingetragen. Der Erläuterungsbericht enthält mehrere Beispielfotos zu Gestaltungsmöglichkeiten des Gewässers, textlich ist eine „Öffnung des Gerinnes" ohne nähere Informationen zur Ausgestaltung erwähnt. Der Begriff „empfohlener Bachlauf kann nicht nachvollzogen werden. Das Gewässer soll lt. Erläuterungsbericht nachrichtlich als Wasserfläche übernommen werden.

Aufgrund der vorliegenden kartografischen Darstellung kann nicht zwischen dem eigentlichen Gewässerprofil (Sohle und Böschungen bis zur Böschungsoberkante) und begleitenden Uferstreifen, die auf einer Breite von mindestens 3 Metern von baulichen Anlagen freizuhalten sind, unterschieden werden.
Im Bereich mehrerer Grundstücke ist jedoch bereits erkennbar, dass der einzuhaltende Mindestabstand für bauliche Anlagen von drei Metern zur Böschungsoberkante wohl nicht eingehalten wird. Weiterhin ist lt. Erläuterungsbericht eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Balkone, Anlandwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet mit Ackerbau und Grünlandnutzung. Für diese Große wäre ein Schlepper mit 80 PS ausreichend. Die **überschaubaren An- und Abfahrten** eines oder zweier Traktoren mit oder ohne Anhänger von und zu den vorhandenen kleinen Garagen- und Scheunenbauten auf dem Grundstück „Am Pützhof Nr. 20" sind nicht störrelevant.

Wasserwirtschaft

Nach § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Da das Grundstück des ehemaligen Bauhofes sowie die Grundstücke an der Straße „Am Breil" jedoch vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht grundsätzlich **keine Pflicht zur Versickerung** des Niederschlagswassers.

Auch wäre der wirtschaftliche Aufwand für den Einzelnen zur Umsetzung dieser Pflicht für die schon bebauten Bestandsbereiche innerhalb des Plangebietes, die schon heute an die Kanalisation angeschlossen sind, unverhältnismäßig.
Eine grundsätzliche Pflicht zur Einleitung in das sonstige Gewässer besteht ebenfalls nicht.

Angedacht war zunächst, für die Neubebauten festzusetzen, das auf den Baugrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** der Dachflächen jeweils grundstücksbezogen in den Bach einzuleiten. Hierdurch hätte der Eingriff in den Boden gemindert werden. Die ökologische Bedeutung besteht darin, dass das Regenwasser im Wesentlichen tlw. wieder dem Grundwasser (Versickerung im Bachbett) zugeleitet wird und damit auch die Grundwasserneubildungsrate erhalten bleibt.

Eine Umlegung des Bachlaufes bzw. eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist hier nicht vorgesehen. Eine zentrale oder auch (semi-)zentrale Lösung war, zu Gunsten einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet, nie vorgesehen.

Allein das Vorhandensein des Baches bewirkt eine **hohe städtebauliche Attraktivität** bei Realisierung des neuen Wohnquartiers. Bis auf die Verlegung der Überfahrt für die neue Erschließungsstraße sind keine baulichen oder bachlaufverändernden Eingriffe geplant. Eine Aufwertung des Schackumer Bachs bzw. eine landschaftsgärtnerische Gestaltung bezieht sich auf Pflege und eine erstmalig geplante sachgerechte Unterhaltung und ggf. Erneuerung des Bewuchses.
Da die Flächenausdehnung, anders als im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 239, gute Grundstückszuschnitte ermöglicht, wurde auf eine Bachlaufverschiebung verzichtet und somit die Beibehaltung der heutige Lage und Ausprägung im Vorentwurf empfohlen.
Entsprechend wurde im Plan und in der Legende der empfohlene Bachverlauf – **Beibehaltung des Status Quo** - gekennzeichnet. Der Maßstab des Bebauungsplanes ist 1:500.

Der Vorschlag, die Grundstücke, die direkt am Bach liegen, zur **Einleitung in das sonstige Gewässer** zu verpflichten, wird

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

bauten etc. in Abhängigkeit von der Gebäudeseite möglich. Ob dies auch für gewässerangrenzende Gebäude gelten soll, ist derzeit nicht erkennbar.

Im südlichen Bereich verläuft ein Fuß/Radweg direkt angrenzend zum Gewässer. Mittig im Plangebiet, direkt südlich der bestehenden Überfahrt quert die Erschließungsstraße das Gewässer.

Zu der Planung kann aus wasserrechtlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme erfolgen, da Belange, die den Schackumer Bach als durch das Plangebiet verlaufendes oberirdisches Gewässer betreffen, nicht klar beschrieben oder dargestellt oder nur unzureichend berücksichtigt werden.
Für eine abschließende Beurteilung sind folgende Unterlagen erforderlich:

Kartografische Festlegung (maßstäblich) der Grenzen des geplanten und des vorhandenen Schackumer Bachs, d. h. des gesamten Gewässergerinnes (Sohle und Böschungen), um den gewässerbegleitenden, von baulichen Anlagen freizuhaltenden 3 Meter- Streifen ab Böschungsoberkante erkennen zu können; Eine Darstellung als „geplanter Bachlauf innerhalb einer gewässerbegleitenden Grünfläche, die zusätzlich als Fläche für die Wasserwirtschaft gekennzeichnet ist, ist zu ungenau.

- Eintragung der für Niederschlagswassereinleitungen in den Schackumer Bach vorgesehenen gewässernahen Retentionsflächen

-Maßstäblicher Querschnitt Gewässer/Retentionsraum

- Beschreibung der geplanten Gewässergestaltung, d. h. Profilausgestaltung (Sohlbreite, Tiefe, Böschungsneigung und - ausgestaltung), Verlauf, räumliche Abweichungen von der derzeitigen Trassenführung (Verlegung),
Angaben zur Veränderung des derzeit vollständig befestigten südlichen Gewässerabschnitts, Bepflanzung, Breite von Uferstreifen, Zugänglichkeit, ggf. erforderliche bauliche Anlagen, wie z. B. Geländer, Brücken, Verrohrungen usw. am Gewässer, Lage und Ausgestaltung der Retentionsflächen etc.

- Zur Sicherstellung eines ausreichenden Raumes für Gewässer- und Retentionsflächen im Plangebiet ist eine hydraulische Gedaher nicht weiter verfolgt.

Auf Grund der für die Stadt wirtschaftlich unverhältnismäßigen Forderung des Kreises nach einer erneuten **Untersuchung des Schackumer Baches**, die schon mit der Untersuchung zum inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 239 umfassend vorgenommen wurde, wird die Festsetzung dahingehend in eine Empfehlung umgewandelt.

Durch eine grundstücksbezogene gedrosselte Gewässereinleitung der wenigen an den Bach angrenzenden neuen Gebäude wäre der maximal **gewässerverträgliche Abfluss** für die hier nicht existierende Biozönose in diesem Abschnitt absehbar eingehalten worden. Hydraulische Schädigungen am Gewässer durch beispielsweise Sohlumlagerungen sowie Gefährdungen im Gewässerumfeld wären bei dieser geringen Einleitungsmenge ebenfalls auszuschließen.

Der Gemeinde obliegt es dabei, durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das **Niederschlagswasser** zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die zukünftige Unterhaltungspflicht des Gewässerabschnittes kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Zusätzliche nähere Angaben zur zukünftigen Ausgestaltung und zum Verlauf des Gewässerprofils sowie zur hydraulischen Leistungsfähigkeit sind somit nicht erforderlich. Alle Maßnahmen der wege- und straßenbaulichen Maßnahmen oder Uferbepflanzungen sind erst mit der Umsetzung zu detaillieren. Die Forderung, Angaben zur Veränderung des derzeit vollständig befestigten südlichen Gewässerabschnitts, Bepflanzung, Breite von Uferstreifen, Zugänglichkeit, ggf. erforderliche bauliche Anlagen, wie z. B. Geländer, Brücken, Verrohrungen am Gewässer, Lage im Bebauungsplan zu regeln, geht fehl. Sobald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gestalterische Änderungen durch den Unterhaltungspflichtigen geplant sind, wird eine tiefbautechnische Planung erarbeitet werden.
Im Übrigen ist das Gebot der **planerischen Zurückhaltung** im Bebauungsplan zu beachten.

Die Gemeinde hat darüber hinaus bei der Planaufstellung frühzeitig geprüft, ob natürliche Gebietseigenschaften einer **Versickerung** des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen. Dies wurde im Zuge der Bodensondierung erbracht. Das Gutachten des ingenieurgeologischen Büros Dahlbender und Schürmann, Aachen vom Dezember 2010 beinhaltet dabei eine Boden- und Grundwasseruntersuchung, eine Altlastenuntersuchung, Angaben zum Baugrund sowie Angaben zur Regenwasserversickerung.
Das Gutachten wurde dem Rhein-Kreis-Neuss mit der frühzeitigen Trägerbeteiligung übersandt.

Die Gemeinde hat - soweit dies gewünscht wäre - nicht die Pflicht, auf jedem einzelnen Grundstück einen Versickerungsbereich festzusetzen. Dies wäre unter Beachtung bei einem Zurückbleiben hinter einer Baugrenze, der variablen Lage einer Tiefgarage, etc. vorher auch gar nicht zu bestimmen. Dabei ist es nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes, dem Vollzug seiner

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

samtbetrachtung für den Schackumer Bach erforderlich unter Berücksichtigung von: Abflussmengen und erforderlicher hydraulischer Leistungsfähigkeit des Schackumer Bachs im B-Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden, bereits geplanten (z. B. B-Plan Nr. 239, Moerser Str./Kanzlei) und im vorliegenden Plangebiet zusätzlichen vorgesehenen Niederschlagswassereinleitungen.
Nachweis des schadlosen Abflusses eines Bemessungshochwassers HQ 100 innerhalb der geschlossenen Bebauung, also auch stromunterhalb des Plangebietes.
Bemessung des im Plangebiet erforderlichen Retentionsraum für eine schadlose Ableitung eingeleiteten Niederschlagswassers unter Berücksichtigung von Hochwasserschutz und Gewässerverträglichkeit.

- Nachweis, dass von den zusätzlichen Niederschlagswassereinleitungen kein negativer Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse im Bereich der Bebauung ausgeht.

Nach Vorlage der o. g. Unterlagen wird geprüft, ob die Planung die gewässerspezifischen Belange ausreichend berücksichtigt und mit den Zielen mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie vereinbar ist.

Immissionsschutz
Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschütz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 82, Brühl, Stadt Meerbusch, gegeben. Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die Fläche des ehemaligen Bauhofes der Stadt Meerbusch überplant und als Wohnstandort entwickelt werden. Dafür wird der Bereich an der Moerser Straße als MI und die Flächen im Innern des Gebietes als WA festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes liegen, wie auch bereits der Entwurf der Begründung ausführt, ein Restaurant und ein Hotel. Bei diesen Nutzungen handelt es sich im Wesentlichen um solche, die mit Wohnen im Allgemeinen verträglich sein, im Einzelnen aber zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen können. Die von diesen Nutzungen möglichenweise ausgehenden Belästigungen beschränken sich erfahrungsgemäß auf die sich im direkten Umfeld befindlichen Wohnnutzungen, die im vorliegenden Fall

Festsetzungen in allen Einzelheiten vorzugreifen oder den Vollzug bis in alle Einzelheiten zu binden.

Ergebnis des vorliegenden Gutachtens (vergl. Begründung) war, dass der teilweise anzutreffende **Hochflutlehm** wegen seiner überwiegend bindigen Bodenbestandteile nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Hier sind Neubauten ebenfalls an die vorzusehende Kanalisation anzuschließen. In Bereichen anzutreffender **Terrassenböden** erscheint eine Aufnahme von Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen auf den jeweiligen eigenen Grundstücken möglich. Hier sind ggf. mit Wunsch des zukünftigen Bauherrn im Einzelfall Versickerungsversuche erforderlich, die in die Baugenehmigungsverfahren einfließen. Die Gemeinde hat nicht die Pflicht, ein Sondierungsraster von 2 m über das gesamte Plangebiet zu legen, um eine Kartierung der Terrassenböden zu erhalten.

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet werden maßgeblich durch den nahegelegenen Rhein geprägt und zeichnen sich dementsprechend durch stark schwankende Grundwasserstände aus. Wasser wurde nach Aussage des Gutachters in den meisten Sondierungen in einer Tiefe von 2,19 m bis 4,42 m unter GOK (31,12 m bis 32,34 m ü. NN gemessen. Das **Grundwasser** fließt mit flachem Gefälle in nordöstlicher Richtung auf den Rhein zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Osten auf den schon besiedelten Flächen an der Straße „Am Breil im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Die städtischen Flächen des ehemaligen Bauhofes liegen jedoch außerhalb des **überschwemmungsgefährdeten Gebietes**. Bis auf wenige Ausnahmen – der ehemalige Bauhof, der Friedhof, tlw. der Dr.-Franz-Schütz-Platz, die Hallenbadwiese, der ehemalige Sportplatz Kanzlei, tlw. Flächen am Deutschen Eck, die Gartenstadt Meerer Busch – liegt der gesamte Stadtteil kartographisch innerhalb der vorläufigen Sicherung für Überschwemmungsgebiete entlang des Rheines durch die Bezirksregierung Düsseldorf (Verfügung vom 09.06.2011).

Der **Schackumer Bach** ist auch v. a. im Bereich des ehemaligen Bauhofes insgesamt als naturfernes und temporär wasserführendes Gewässer mit natürlicher Grundwasserspeisung zu charakterisieren. Bedingt durch dieses ephemere Abflussregime mit sehr seltener und kurzfristiger Wasserführung kann sich hier dauerhaft keine schützenswerte, gewässertypische Biozönose entwickeln. Zudem ist das Gewässer in zwei Bereichen über längere Gewässerabschnitte von etwa 200 m bzw. 330 m durchgehend verrohrt. Durch diese Barriere ist die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers nachhaltig nicht gegeben. Insgesamt weist der Schackumer Bach somit starke strukturelle und ökologische Defizite auf, so dass hier dauerhaft kein Entwicklungspotenzial zu erwarten ist. Ein stärkerer naturorientierter Ausbau brächte dem entsprechend im Verhältnis zum nötigen Aufwand keinen nachhaltigen Vorteil und keine ökologische Verbesserung des Schackumer Bachs.
Planungsziel ist eine infrastrukturkostenneutrale und flächensparende Blockinnenverdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

bereits bestehen und insofern planungsrechtlich gesichert werden sollen. Nachbarbeschwerden sind hier nicht bekannt. Die planungsrechtliche Sicherung wird vorliegend mit der Festsetzung WA vorgenommen.
Ich rege an, die bestehenden Baugenehmigungen der o. g. gewerblichen Nutzungen zu überprüfen, ob die dort vorgenommene immissionsschutz- rechtliche Einschätzung der Wohnnutzungen die jetzige Festsetzung WA in der Nachbarschaft berücksichtigt. Sollte dies bereits in der Vergangenheit der Fall gewesen sein, bestehen diesbezüglich keine weiteren Anregungen zu dieser Immissionslage.
Sollte hier bisher kein Schutzbedarf festgelegt worden sein, ist schalltechnisch zu untersuchen, ob der geplante Schutzanspruch WA durch die Nutzungen eingehalten werden kann. Sollte der Schutzanspruch bisher mit MI berücksichtigt worden sein, ist für die Wohnnutzungen die Kennzeichnung einer Vorbelastung zu berücksichtigen. U. U. ist eine Mittelwertbildung im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich.

Im Bereich der Straße Am Pützhof 20 ist noch eine Hofstelle vorhanden, wo zumindest dem Augenschein nach u. a. ein Betrieb für Garten- und Landschaftsbau vorhanden sein könnte, der das angrenzende Freigelände großflächig nutzt. Hier wird angeregt, die baurechtliche Situation zu überprüfen. Sollte in diesem Bereich noch eine landwirtschaftliche Hofstelle oder ein Landschafts- und Gartenbaubetrieb Bestandsschutz genießen, sind die in dem Betrieb erzeugten Immissionen in Bezug auf die dortigen geplanten Nutzungen als WA schalltechnisch zu bewerten, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass diese Nutzung vor Umsetzen der Ziele des Plans aufgegeben sein werden. Der Betrieb genießt falls er baurechtlich genehmigt ist, bis zu seiner endgültigen Aufgabe Bestandsschutz und könnte einen Abwehranspruch gegen die Wohnbebauung geltend machen. In dem Fall wäre ein schalltechnisches Gutachten auf Grundlage der TA Lärm 1998 erforderlich. Die Randbedingungen des Gutachtens sind dann mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.
Weitere Untersuchungen nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 2 Abs. 4 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teile ich Ihnen

Im Bebauungsplan Nr. 239 wurde zur Darstellung des Schackumer Baches eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung: **bachbegleitende Grünfläche** festgesetzt und die empfohlene Lage der Bachsohle hinweislich dargestellt. Warum dies nunmehr im vorliegenden Plan zu ungenau sein soll, kann nicht nachvollzogen werden.
Analog zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 239 wird an dieser Systematik auch im Bebauungsplan Nr. 82 festgehalten.
Unter Beachtung des Verzichtes der Einleitung von Niederschlagswasser in den Bach wird die festgesetzte überlagernde Fläche für die Wasserwirtschaft gestrichen.

Eine dinghaftere Festsetzung wird aus Gründen einer flexiblen Ausgestaltungs- und Anpassungsmöglichkeit an die spätere detaillierte tiefbautechnische Ausführungsplanung nicht gewählt. Dabei wird der vorhandene Bachverlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Wasserfläche abgebildet.

Zur Verdeutlichung der Bedeutung des **Uferstreifens**, der auf einer Breite von mindestens mindestens 3 m von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wird im Bereich der zwei Stadthäuser, die direkt an den Bach angrenzen und den erforderlichen Abstand einhalten, ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu den nördlich angrenzenden privaten Bestandgrundstücken festgesetzt. Auf eine Weiterführung in die bestehenden, gestalteten privaten Gärten hinein wird unter Beachtung des geringen Abstandes zur nördlichen privaten Stichstraße, die eine Zugänglichkeit im Bereich der beginnenden Verrohrung unter der Stadtbahntrasse gewährleistet, verzichtet. Mit dem festgesetzten 3 m breiten Rad- und Fußweg entlang des südlichen Teiles des Bachverlaufes wird die Zugänglichkeit gesichert.

Um den angesprochenen möglichen Konflikt mit künftig geplanten Vordächern, Balkonen bzw. Anbauten an den Gebäuden, die im Abstand von 3 m zur bachbegleitenden Grünfläche (Uferstreifen) stehen, zu verhindern, werden die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend konkretisiert und ergänzt. Die exakte Bezeichnung des sonstigen Gewässers wird in die Begründung übernommen.

Ein dahingehender weiterreichender **landschaftsarchitektonischer Ansatz** ist unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet (Innenblock) sowie des vorhandenen Plangebietszuschnitts städtebaulich nicht sachgemäß.
Das angestrebte Böschungsprofil kann im südlichen Teilbereich nicht realisiert werden. Hier soll die urbane Kanallage, die in Städten nicht unüblich ist, jedoch geöffnet beibehalten werden.

Der Nachweis des schadlosen Abflusses für ein Hochwasserereignis **HQ100** ist nach dem Landeswassergesetz für Risikogebiete (z. B. Überschwemmungsgebiete) zu führen. Die städtischen Flächen des ehemaligen Bauhofes liegen jedoch außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes.
Aus Vorsorgegründen wurde zum Bebauungsplanverfahren Nr. 239 die Maßgabe HQ 100 zum Schutz vorhandener Bebauung auf vergleichbare Fälle außerhalb definierter Risikobereiche übertragen und eine Untersuchung durchgeführt. Wegen des

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	darüber hinaus mit, dass weitere Informationen welche für den Abwägungsvorgang relevant sein könnten, der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorliegen.	hohen Versickerungspotenzials und keinen weiteren Einleitungsmengen kann auch mit der Realisierung der baulichen Anlagen auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes davon ausgegangen werden, dass das „neue" Hochwasserschutzniveau in seiner Gesamtheit dem bisherigen entspricht.
Nr. 17 **Deichverband Lank-Latum** **Schreiben vom 15.07.2013**	Stellungnahme des Deichverbandes zum B-Plan 82 Brühl in Büderich; - Regenwassereinleitungen der anliegenden Häuser: die direkte Einleitung von Regenwasser in das Gewässer wird sehr positiv gesehen. Der Gewässerabschnitt in Richtung Am Breil wurde im Zusammenhang mit dem B-Plan Große Gasse an der Kanzlei grundlegend saniert. - Für die Unterhaltung des Gewässers ist es absolut notwendig einen Streifen zumindest auf einer Seite des Gewässers für Arbeiten und abzulegendes Mähgut freizuhalten. § 97 LWG ist mindestens zu beachten. Das Räumgut aus dem Gewässer muss auf den Böschungen und oberhalb der Böschungen abgelegt werden können. - Die Böschungen des Gewässers sollten eine Steigung von mindestens 1:3,5 aufweisen. - Die Gewässercharakteristik sollte ab der Straße Am Pützhof ähnlich wie im weiteren Verlauf des Plangebietes sein, Das Gewässer ist ab Pützhof sehr stark eingeengt. - An den Parkplätzen neben der geplanten Erschließungsstraße ist ein Raumbedarf für	Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Da das Grundstück des ehemaligen Bauhofes sowie die Grundstücke an der Straße „Am Breil" jedoch vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht grundsätzlich **keine Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers** (§ 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG)). Der Vorschlag, die Grundstücke, die direkt am Bach liegen, zur Einleitung in das sonstige Gewässer zu verpflichten, wird zurückgezogen. Auf Grund der für die Stadt wirtschaftlich unverhältnismäßigen Forderung des Kreises nach einer erneuten Untersuchung des Schackumer Baches, die schon mit der Untersuchung zum inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 239 umfassend vorgenommen wurde, wird die Festsetzung dahingehend in eine Empfehlung umgewandelt. Zur Verdeutlichung der Bedeutung des **Uferstreifens**, der auf einer Breite von mindestens mindestens 3 m von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wird im Bereich der zwei Stadthäuser, die direkt an den Bach angrenzen und den erforderlichen Abstand einhalten, ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu den nördlich angrenzenden privaten Bestandgrundstücken festgesetzt. Auf eine Weiterführung in die bestehenden, gestalteten privaten Gärten hinein wird unter Beachtung des geringen Abstandes zur nördlichen privaten Stichstraße, die eine Zugänglichkeit im Bereich der beginnenden Verrohrung unter der

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	eine Notentlastung aus dem Abwassermischsystem vorzusehen. - Die Gewässertrasse sollte aus landschaftsgestalterischen Gründen eine größere Breite erfahren	Stadtbahntrasse gewährleistet, verzichtet. Mit dem festgesetzten 3 m breiten Rad- und Fußweg entlang des südlichen Teiles des Bachverlaufes wird die Zugänglichkeit gesichert. Ein dahingehender weiterreichender **landschaftsarchitektonischer Ansatz** ist unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet (Innenblock) sowie des vorhandenen Plangebietszuschnitts städtebaulich nicht sachgemäß. Das angestrebte Böschungsprofil kann im südlichen Teilbereich nicht realisiert werden. Hier soll die städtische Kanallage, die in Städten nicht unüblich ist, jedoch geöffnet beibehalten werden. Die Bacheinfassung im südlichen Teilabschnitt dient dabei als Stützmauer der angrenzenden Grundstücke. Auf Grund dieser Stützmauerfunktion - v. a. zum östlichen angrenzenden privaten Grundstück - ist hier eine nachtägliche Anlage von **Böschungen** nicht möglich. Die historisch gewachsene, leicht gekrümmte Kanalführung wird städtebaulich aufgewertet und wird wesentlich zur Attraktivierung des neuen Wohnquartiers beitragen. Der Raumbedarf für eine Notentlastung im Bereich der Parkplätze ist mit der zukünftigen Ausbauplanung im Detail darzustellen. Wegen der umfassenden Verrohrung des Schackumer Bachs ist das Gewässer als Fließkontinuum auf Dauer erheblich beeinträchtigt. Die Betrachtung des gesamten geschlossenen Siedlungsgebietes für den Schackumer Bach wird trotz aller möglichen Maßnahmen nicht zu einem landschaftsgestalterisch, ökologisch durchgängigen System führen können. Auf Grund der städtischen Verdichtungsoption in einer Innenlage und unter Beachtung des Ziels flächensparenden Bauens ist eine größere **Verbreiterung des Bachbettes** nicht vorgesehen.
Nr. 18 **Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst** **Schreiben vom 24.07.2013**	Luftbilder aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" auf unserer Internetseite. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehenswelse wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. emp-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Überprüfung ist nicht erforderlich. Die **Kampfmittelverdachtsflächen** werden gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet und dienen der Information für den Grundstückseigentümer und ggf. spätere Bauwillige. Der **Laufgraben** und das **Schützenloch** befinden sich dabei auf privaten Grundstücken, die zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, auf denen jedoch keine konkreten Vorhaben geplant sind. Dabei liegt der mögliche Laufgraben im Bereich eines vorhandenen Parkplatzes und einer Tiefgaragenzufahrt. Hier ist davon auszugehen, dass mit der damaligen Anlage und Bebauung die Militäreinrichtung schon beseitigt wurde. Das Schützenloch liegt innerhalb einer privaten Stichstraße. **Erdarbeiten** mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind mit der vorliegenden Planung auf diesen Flächen nicht vorgesehen.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	fehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.	Für zukünftige Maßnahmen wird im Bebauungsplan zusätzlich ein textlicher Hinweis eingefügt und in der Begründung ein erläuternder Text aufgenommen.

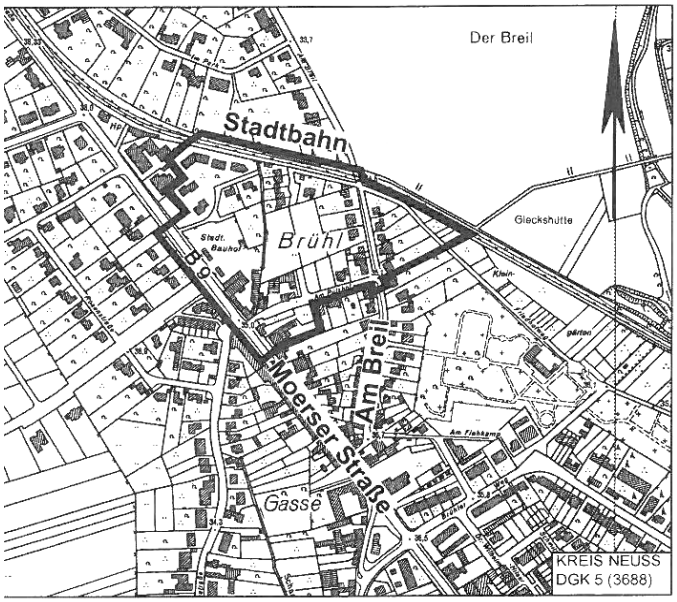
3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl einschließlich der Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst nunmehr

- das Flurstück 502 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich im Bereich der Stadtbahntrasse
- die Flurstücke 74 bis 78, 79 bis 83, 86, 91, 103 bis 107, 109, 110, 169, 170, 173, 174, 209, 227, 228, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 284, 285, 305 bis 308, 310, 312, 318, 319, 450, 451, 461 bis 464, 504, 506 bis 509, 521, 522 und 524 der Flur 4 der Gemarkung Büderich
- die Flurstücke 3, 56, 57, 63, 87, 199 tlw., 222, 229, 230, 232, 239, 242, 262 und 263 der Flur 5 der Gemarkung Büderich,
- die Flurstücke 523 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich sowie die Flurstücke 23 tlw. und 261 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Büderich im Bereich der Moerser Straße

und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B, Nr. 168 sowie der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof" außer Kraft.

Alternativen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 wurden mögliche Varianten oder Alternativen diskutiert. Auf Grund des besonderen Zuschnittes des Plangebietes wurden die Varianten ausschließlich auf die Erschließung der Grundstücke, Erschließungswege sowie auf das Maß der baulichen Nutzung bezogen.

In Bezug auf die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sowie auf Natur und Landschaft sind diese alle gleich zu bewerten.
Das geplante Wohngebiet entsteht im Bereich bestehender Bebauung und wird nicht in die freie Landschaft gebaut (Widernutzungspotenzial). Ferner werden durch die vorgesehene Bebauung keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen in Anspruch genommen.

Sachverhalt:
Der Rat der Stadt hat am 16. Dezember 1971 für den „Bereich des Bauhofes Büderich, Moerser Straße 125" die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Ein Planungsziel wurde seinerzeit nicht beschlossen und geht aus den Akten, z. B. der Niederschrift über die Sitzung des damaligen Planungsausschusses vom 2. Dezember 1971 nicht hervor.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 6. Dezember 1984 wurde ein Antrag einer Eigentümergemeinschaft auf Fortführung des Verfahrens einstimmig abgelehnt, „da einerseits eine abschließende Entscheidung über die Verkehrskonzeption (Umgehungsstraße) für den Stadtteil Büderich noch nicht getroffen worden ist und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier nur über einen Bebauungsplan zu erzielen ist."

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1998 hat u. a. Trassenvarianten für eine (Ost-) Umgehung von Büderich untersucht und stellte als „Planfall P 2.0" einen Trassenverlauf über das Bauhofgelände mit Anschluss an die Moerser Straße/B 9 gegenüber der Einmündung Hildegundisallee dar.

Wegen erheblicher baulicher und sicherheitstechnischer Mängel sowie unzureichender Arbeitsstätten und Lagerflächen und damit verbundener Probleme bei den Arbeitsabläufen, wie sie der Bau- und Umweltausschuss am 24. April 2007 feststellen konnte, wurde ein neuer Bauhof in das Gewerbegebiet „Bundenrott" im Siedlungsgebiet „Am Strümper Busch" verlagert.

Es stellte sich somit wiederholt die Frage nach der Folgenutzung für die dann aufgegebene Fläche:
- Ein „Liegenlassen" der Fläche und ihre Entwicklung zu einer Brache waren städtebaulich nicht zu vertreten.
- Eine Flächensicherung für eine Umgehungstrasse hätte – neben Lärmschutzanlagen für die vorhandene Wohnbebauung – den nahezu einzigen Planinhalt darstellt. Ein neues Wohngebiet wäre – wenn überhaupt – nur in Form geringster Arrondierungen des Bestandes möglich gewesen.
- Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept –StEK 2010- und den umgebenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes -FNP- wurde die Ausweisung einer Wohnnutzung favorisiert.
- Ebenso wurde die Einbeziehung von Grundstücken in den Bebauungsplan über die des Bauhofes hinaus, da einige Grundstücke in Privatbesitz brach liegen und ohne Bebauungsplan keiner städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden können, beschlossen
- Die Notwendigkeit einer Einbeziehung ergab sich auch aus lärmschutztechnischen Gründen, insbesondere gegenüber den Emissionen der Stadtbahn.

Der Rat der Stadt hat am 24. Mai 2007 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 1971 und die erneuerte Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Grundflächen für die Nachverdichtung nur ca. 11.000 m² beträgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).
Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine (rechtlich nicht geforderte) erste Öffentlichkeitsbeteiligung i. S. v. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29. April 2013 durchgeführt werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl, hat anschließend im Sinne § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB) vom 30. April 2013 bis einschließlich 21. Mai 2013 zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

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

Als nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erforderlich. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Finanzielle Auswirkung:
Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine

In Vertretung

gez.
Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:
Protokoll über die informelle Bürgerbeteiligung
Schreiben aus der Öffentlichkeit
Liste TöB-Beteiligung
Stellungnahmen von Behörden