Stadt Meerbusch 28. Oktober 2004
Der Bürgermeister
Planen und Bauen
Az.: 4/61-26-03/240 ki

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **14.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 18. November 2004

Bebauungsplan Nr. 240, Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch, Ahornstraße
14.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
14.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

14.1 Beschluss über Anregungen gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240, Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch**,** Ahornstraße hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vom 15. Juni 2004 bis einschließlich 15. Juli 2004 öffentlich ausgelegen.

Über die eingegangenen Anregungen entscheidet der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. LVR, Rheinisches Amt für Denkmalpflege Schreiben vom 22. April 2004
Den Anregungen wird nicht gefolgt.
Eine nachrichtliche Übernahme voraussichtlicher, nur relativ sicherer, bislang nicht eingetragener Denkmäler kann weiterhin nicht erfolgen. Festsetzungen für die unter Schutz zu stellenden Gebäude, Gärten und Gesamtanlagen sind grundsätzlich entsprechend den vom Denkmalschutzamt gegebenen Begründungen zu erläutern.
Eine Aussetzung des Bebauungsplanverfahren, um die konkretisierende Recherche der hier angeführten Objekte, abzuwarten ist nicht weiter hinnehmbar, da neben dem städtebaulichen Ziel vor allem im Hinblick auf den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 151 nunmehr kurzfristig für Rechtsklarheit zu sorgen ist. Sofern Objekte künftig als Denkmäler eingetragen werden, greift das Denkmalschutzgesetz und damit auch ein „gestalterischer Denkmal-Umgebungsschutz“, welcher dann, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden kann. Grundsätzlich wird ein zukünftiger Denkmalschutz im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren besonders beachtet und entsprechend behandelt.
Darüber hinaus ist im Sinne der Gleichbehandlung aller anderen rechtkräftigen Bebauungspläne für die Gartenstadt Meerer Busch von einer vorgreifenden Festsetzung möglicher Denkmäler abzusehen. Für das angesprochene Flurstück Erlenweg Nr. 17 sieht darüber hinaus der bisherige Bebauungsplan Nr. 151 schon eine Bebauungsmöglichkeit der westlichen Gartenflächen vor, an der aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen festgehalten wird.

2. Staatliches Umweltamt Krefeld/Wasserwirtschaft Schreiben vom 15. Juni 2004

„.....Niederschlagswasser, dass aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, *ist von der Verpflichtung nach § 51a Absatz 1 LWG (Landeswassergesetz) ausgenommen*, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.....“ Unter Beachtung des hier zitierten § 51 Absatz 4 LWG und unter Berücksichtigung, dass das Plangebiet innerhalb des am 1. Juli 1991 genehmigten Generalentwässerungsplanes liegt, sowie die gesamte vorhandene Bebauung zur Entwässerung an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten und kürzlich sanierten Sammler im Mischsystem angeschlossen ist, wird der Anregung nicht gefolgt. Gegenüber dem Alt – Plan entstehen nur acht zusätzliche, den Bestand ergänzende Baurechte. Der wirtschaftliche Aufwand – sowohl für die Stadt als auch für den Einzelnen zur Umsetzung der Versickerungspflicht ist für die vorherrschend bebauten und an die Kanalisation angeschlossenen Bereiche unverhältnismäßig. Somit wird auf Festsetzungen zur Regenwasserversickerung auch für die vorhandenen, teilbaren, übergroßen Grundstücke, die heute schon mit einem Haus bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind, und nun eine ergänzenden Baumöglichkeit aufweisen, verzichtet. Darüber hinaus wird der Anregung auch aus Gründen der Gleichbehandlung der Inhalte aller Bebauungspläne der Gartenstadt Meerer Busch nicht gefolgt.

3. Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 30. Juni 2004

Bei diesem Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m², einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0.2, einer gegenüber § 34 BauGB um nur acht Baufenster vergrößerten Bebauungsmöglichkeit, einem gegenüber dem Bestand nicht weiter versiegelten öffentlichen Straßenausbau und gegenüber § 34 BauGB zusätzlichen Erhaltungsbindungen wird eine hier angeregte Ausgleichspflicht verneint.

Die Ausweisung von Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird nicht gefolgt. Es ist nicht davon auszugehen, das die zukünftigen Bewohner bei der Gestaltung ihrer mind. 1000 m^2 großen Grundstücke auf eigene Baumpflanzungen verzichten werden. Die vorh. Straßenbäume und privaten Bäume werden durch die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen mehr als hinreichend geschützt.

Übergeordnetes Planungsziel für die Gartenstadt Meerer Busch ist die Erhaltung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsbereiches, die durch eine großzügige aufgelockerte Villenbebauung mit parkartig, gärtnerisch – nach eigenen Vorstellungen - angelegten Grundstücken geprägt ist. Die erfolgte Abwägung der Betroffenheit von Baumbestand mit dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den privaten Interessen der Grundstückseigentümer an einer ergänzenden Bebauung ihrer Grundstücke ist, in bezug auf das objektive Gewicht der Belange, nicht unverhältnismäßig.

Festsetzungen von ergänzenden Baufenstern werden nur westlich der 60 dB(A)-Isophonenlinie vorgenommen.

4. WBM Wirtschaftsbetriebe Meerbusch Schreiben vom 20. Juli 2004

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sanierungen öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 240 sind kurzfristig nicht vorgesehen. Bei Sanierungen von privaten Verkehrsflächen werden die Wirtschaftsbetriebe im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eingebunden.

5. Gerd Huberti Fax vom 6. Mai 2004

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die gewünschte Änderung weicht durch ein unangemessenes Vorspringen der geplanten baulichen Erweiterung von den im Bebauungsplanentwurf Nr. 240 (vergl. auch Bebauungsplanes Nr. 151) durch Baugrenzen festgesetzten Gebäudefluchten entlang der Hindenburgstraße ab. Der Planung wird aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen. Dies wurde Herrn Huberti am 13. Mai 2004 während eines Erörterungsgesprächs im technischen

Rathaus, FB 4, Planung mitgeteilt und ihm eine Überarbeitung der grundsätzlich möglichen Verschiebung der Baugrenzen im nördlichen Teil seines Grundstückes als denkbaren Kompromiss vorgeschlagen. Ein alternativer Vorschlag wurde jedoch nicht eingereicht.

6. Yvonne und Joachim Vornholt Schreiben vom 6, Juli 2004

Nach privater Einigung mit dem direkten Grundstücksnachbarn (Einwender Nr. 7) wurde mit Schreiben vom 20. Juli 2004 der Einspruch vom 6. Juli 2004 zurückgezogen.

7. Jens Rökendt / Sabine und Torsten Mann Schreiben vom 29. Juni 2004

Der Anregung einer Umformung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden wird, unter Beachtung des Mindestgrenzabstandes zur nördlichen Grundstücksgrenze und bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 sowie nach Einigung mit dem direkt nördlich angrenzenden Grundstücksnachbarn (Einwender Nr. 6) gefolgt.

8. Karl-Heinz Wöllner Schreiben vom 1. Juli 2004

Generell werden Baulasten nur im Zuge eines Baugenehmigungsverfahren eingetragen. Bei der hier dargestellten Sachlage handelt es sich um eine privatrechtliche Absprache zwischen zwei Grundstückseigentümern, die keine grundsätzliche sicherungsbedürftige Problematik nach dem öffentlichen Baurecht beinhaltet. Eine Baulast ist prinzipiell kein Instrument zur Regelung von privatrechtlich gemachten Zugeständnissen.
Gerade um die Gefahr, dass bei einem Verkauf oder einem natürlichen Generationenwechsel erneut unangemessene Forderungen an die Stadt gestellt werden, ist eine öffentlich-rechtliche Regelung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten. Vor allem wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes - einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m², einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0.2 sowie einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10 m - dem Planungsziel der Erhaltung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsbereiches, die durch eine großzügige aufgelockerte Villenbebauung mit parkartig, gärtnerisch angelegten Grundstücken geprägt ist städtebaulich in angemessener Weise folgegeleistet (vergl. Bebauungspläne Nr. 233, Nr. 241, Nr. 242).
Sollten zukünftig im Baugenehmigungsverfahren Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240 gestellt werden und sind dabei öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt, ist darüber hinaus eine Beteiligung der Angrenzer gemäß § 74 BauO NRW obligatorisch.
Mit dem hier zur Kenntnis gegebenen Notarvertrag widerlegt der Einwender seine in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemachten Aussagen, nachdem diese Fläche im damaligen Planverfahren - aufgrund einer „abgeschlossenen Altbebauung“ - von Anfang an nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestanden hätte. Klar ersichtlich ist damit, dass auch seinerzeit Grundstückeigentümer eine Bebauung auf den angesprochenen Flächen anregten und dies sogar im privatrechtlichen Kaufvertrag eingeflossen ist.
Selbstverständlich steht es des dem Einwender frei, privatrechtlich mit dem Nachbarn den Inhalt des Notarvertrages (etwaige Rechtsnachfolger) neu zu verhandeln, um ggf. bestimmte private Interessen über diesen Weg durchzusetzen.

9. Rainer und Ines Weyhe Schreiben vom 9. Juli 2004

Der Anregung wird gefolgt.

10. Frhr. v. d. Leyen‘ sche Verwaltung, Bloemersheim u. Haus Meer Schreiben vom 9. Juli 2004

Es ist generell nicht Aufgabe des Planaufstellers, also der Gemeinde, Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen auf das Vorhandensein und die Art von privatrechtlichen Dienstbarkeiten zu untersuchen; weder aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB noch aus dem Gebot der gerechten Abwägung aller Belange. Die geplanten Baufenster und die maßvolle Verdichtung werden von einer städtebaulichen Zielsetzung getragen, die im Rahmen der Sicherung des Villencharakters der Gartenstadt einerseits gehobene Bauwünsche bei anhaltender Nachfrage sowie die Interessen der bauwilligen Eigentümer andererseits ermöglichen. Sie beruhen auf dem Gesamtkonzept im

Rahmen der Planungshoheit und des Ermessens bei der Städtebaupolitik des Rates. Baugenehmigungen können unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt werden.
Gerade mit dem Bebauungsplan Nr. 240 wird der Charakter der sogenannten Gartenstadt auch öffentlich-rechtlich gesichert. Der heutige Bebauungsplan hat ja gerade seine wesentliche Zielrichtung in diesen alten privatrechtlichen Vereinbarungen, wie dies aus dem nachfolgenden Auszug aus der Begründung klar hervorgeht:
.....Übergeordnetes Planungsziel für die "Gartenstadt Meerer Busch" ist die Erhaltung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsbereiches, die durch eine großzügige aufgelockerte Villenbebauung mit parkartig, gärtnerisch angelegten Grundstücken geprägt ist. Es besteht die Gefahr einer nicht gewollten Verdichtung, da aufgrund der teilweisen vorhandenen zweigeschossigen Bestandsbebauung für weitere Bauvorhaben eine Zweigeschossigkeit kaum mehr zu versagen wäre und sich somit, wie es sich in der Vergangenheit auch bereits in Teilbereichen abgezeichnet hat, der Charakter des Siedlungsbereiches in eine Mehrfamilienhausbebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen umwandeln kann.....
.....Unter Berücksichtigung dieses übergeordneten Planungszieles für die "Gartenstadt Meerer Busch" sowie im Sinne der Wiederherstellung des Planungsrechtes soll für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 eine behutsame städtebauliche Entwicklung auf den größeren Grundstücken, die über die erforderliche Mindestgrundstücksgröße hinausgehen, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes ermöglicht werden.....
Insofern existiert durch die Neuplanung prinzipiell kein rechtlich relevanter Konflikt, der nicht im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden kann. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird nicht verletzt. Auch ein Ermittlungsdefizit bezüglich der für die Abwägung relevanten Fakten liegt daher nicht vor, wenn nicht im Einzelnen untersucht wird, auf welchen Flächen insgesamt noch welche privaten Rechte Dritter bestehen.
Der Inhalt dieser privatrechtlichen Regelungen zwischen zwei Grundstückseigentümern hat jedoch keine ergänzende sicherungsbedürftige Problematik nach dem öffentlichen Baurecht.
Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Die Dienstbarkeiten unterliegen der Privatautonomie und sind durch entsprechende Vereinbarung oder auch unter Umständen im Zwangsversteigerungsverfahren aufhebbar. Diese Zielsetzung belastet die übrigen Eigentümer nicht übermäßig im Rahmen der Eigentumsgewährleistung und unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Belange.
Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um eine teilweise von den Grundstückeigentümern angestrebte Angebotsplanung, deren Inanspruchnahme durch Bauherren allerdings ggf. erst nach Änderung oder Löschung von möglicherweise entgegenstehenden privaten Dienstbarkeiten möglich wird. Eine besondere Hinweispflicht im Plan wird auch unter haftungsrechtlichen Gesichtspunkten (Planungsschaden, Amtshaftung) nicht gesehen. Spätere Erwerber können die Existenz einer über die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinausgehenden privaten Baubeschränkung durch Dienstbarkeit aus dem Grundbuch ersehen.
Dabei ist besonders beachtlich, dass die heutigen verschiedensten Eigentümer der begünstigten Grundstücke grundsätzlich die angesprochenen Grunddienstbarkeiten jederzeit aufheben können.
Würde die Stadt auf eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Flächen zum jetzigen Zeitpunkt verzichten, wird das Bestreben nach einer Bebauung auf den größeren Grundstücken, die über die erforderliche Mindestgrundstücksgröße hinausgehen, weiterhin (wie auch schon in den letzen 10 Jahren) und voraussichtlich erst recht nach einem Generationenwechsel, wieder zur Diskussion stehen. Eine Verschleppung dieser Problematik in die nächste Generation wäre städtebaulich nicht tragbar.
Die Dienstbarkeiten werden durch potentiell entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplan nicht berührt. Es ist nicht Sache der Stadt, ein etwaiges besonderes Interesse des Einwenders an einer zusätzlichen Absicherung seiner privaten städtebaulichen Zielsetzung planungsrechtlich vorrangig zu berücksichtigen, wenn wie hier vernünftige Gründe für eine städtebaulich darüberhinausgehende Bebaubarkeit ersichtlich sind und die ggf. überwiegenden Gründe in der Abwägung vor Satzungsbeschluss und in der Begründung deutlich werden.

Selbstverständlich steht es den Eigentümer der begünstigten Grundstücke frei, an seiner Praxis, Begehren nach Löschung von Grunddienstbarkeiten abschlägig zu bescheiden, festzuhalten, um sich somit vor möglichen Regressforderungen von Nachbarn zu schützen.
Da sich dies jedoch grundsätzlich täglich ändern kann und plötzlich eine Bebauung auf den übergroßen Grundstücken gewünscht und die Grunddienstbarkeit doch aufgehoben würde, ist eine öffentlich-rechtliche Aussage durch Festsetzungen bei der anstehenden und rechtlich notwendigen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 geboten.
Gerade mit dem Bebauungsplan Nr, 240 wird eine städtebauliche (öffentlich-rechtliche) Lösung geschaffen, die dabei von den nur acht ergänzenden Standorten 6 Baugrundstücke mit Grundstückgrößen zwischen ca. 1180 m^2 bis ca. 1480 m^2 - über die hier und in allen anderen Bebauungsplänen der Gartenstadt allgemeingültigen Grundstückmindestgröße von 1000 m^2 hinaus – beinhaltet. Eine städtebauliche negative Beeinträchtigung des Charakters der Gartenstadt ist hierbei in keinster Weise zu befürchten. Bei der im Schreiben sogenannten „weitergehenden“ Erschließung handelt es sich um einen ca. 80 m langen vorhandenen privaten Weg, der nach Osten um nur ca. 65 m verlängert wird und im Bebauungsplan als ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger ausgewiesen wird.
Die Tatsache, dass Dienstbarkeiten existieren, ist und war allerdings auch bei den früheren Planungen in der Gartenstadt bekannt. Es ist anzumerken, dass bei der Neuaufstellung der anderen fehlerhaften Bebauungspläne der Gartenstadt Meerer Busch - bei gleichen Inhalten - von seiten des Einwenders diesbezüglich keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

<u>11. Mütze Korsch Rechtsanwaltgesellschaft / Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft Schreiben vom 30 Juni 2004, 26 Juli 2004, 29 Juli 2004, 1. Juli 2004, Schreiben vom 2 + 3. August 2004 und Schreiben vom 20. Oktober 2004</u>
1. Entgegen der Auffassung des Einwenders fügen sich die geplanten zusätzlichen Baufenster städtebaulich in die charakteristische Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung ein. Überbaubare Grundstücksflächen wurden dabei so gewählt, dass einerseits der vorhandene Gebäudebestand mit einigen Ausnahmen planungsrechtlich gesichert wird, andererseits die noch nicht bebauten Innenbereiche einer städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße zugeführt werden können. Der grundsätzlichen Zielrichtung der Erhaltung der parkartigen Landschaft dient somit die enge Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen.
Diese maßvolle Verdichtung wird von einer städtebaulichen Zielsetzung getragen, die im Rahmen der Sicherung des Villencharakters der Gartenstadt einerseits gehobene Bauwünsche bei anhaltender Nachfrage sowie die Interessen der bauwilligen Eigentümer andererseits ermöglichen. Gerade mit dem Bebauungsplan Nr. 240 wird eine städtebauliche (öffentlich-rechtliche) sinnvolle Lösung geschaffen, die bei den hier angesprochenen Baugrundstücken Grundstückgrößen zwischen ca. 1020 m^2 bis ca. 1244 m^2 - über die hier und in allen anderen Bebauungsplänen der Gartenstadt allgemeingültigen Grundstückmindestgröße von 1000 m^2 hinaus – beinhaltet. Eine städtebaulich negative Beeinträchtigung des Charakters der Gartenstadt ist hierbei in keinster Weise zu befürchten. Die geplante ergänzende Bebauung ist hier städtebaulich erwünscht und sprengt keinesfalls den Maßstab der Umgebungsbebauung. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 240 wird das diesbezügliche Planerfordernis ausführlich dargestellt.
Desgleichen wurde die Festsetzung der Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - in Anlehnung an die vorhandene im Plangebiet und auch darüber hinaus anzutreffende Bauweise getroffen.

Bei einem Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus (Stichwort: Einliegerwohnung, Wohnung für Hausangestellte oder Pflegepersonal) handelt es sich nicht um ein Mehrfamilienhaus im klassischen Sinne. Maximal könnte der Begriff des Doppelhauses - bei einer faktischen Teilung eines solchen Grundstückes in zwei mal 500 m^2 - angewendet werden, was jedoch unter Anerkennung des Planungszieles und unter Beachtung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (hier: nur Einzelhauser zuslassig mit max. zwei Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße von 1000 m^2) nicht zulässig ist.
Um so mehr wird hierbei ersichtlich, dass mit der Begrenzung der Wohneinheiten, unter Betrachtung der überwiegend überdurchschnittlich großen Wohnflächen in den hier

anzutreffenden Architekturen der gesamten Gartenstadt Meerer Busch, wesentlich mehr abgeschlossener Wohnraum zu schaffen wäre und dies in der Vergangenheit de facto angestrebt wurde. Ohne eine derartige Festsetzung würde es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen in Gebäuden - unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens - durch ein Überhandnehmen von Wohnungen zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion dieses Siedlungsbereiches kommen.
Mit der Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen von max. zwei pro Wohngebäude wird somit eine unerwünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches der "Gartenstadt Meerer Busch" von einem ausschließlich durch Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet in ein Mehrfamilienhausgebiet verhindert.
Mit dieser Festsetzung, die sich an den anzutreffenden Wohnnutzungen orientiert, wird ergänzend das übergeordnete Planungsziel, die Erhaltung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsbereiches, die durch eine großzügige aufgelockerte Villenbebauung mit parkartig gärtnerisch angelegten Grundstücken geprägt ist, gewährleistet.
Darüber hinaus ist die Änderung städtebaulicher Planungen gesetzlich grundsätzlich möglich. Einen Anspruch auf Beibehaltung eines Bebauungsplanes gibt es nicht.

2. Mit der ggf. erforderlichen Entfernung der wegebegleitenden Randeingrünung auf der Wegeparzelle Nr. 343 und Nr. 345 von ca. 50 m^2 wird der bestehende Charakter der Gartenstadt Meerer Busch nicht negativ verändert. Grundsätzlich sind hier zwei eingemessene Bäume auf der Wegeparzelle Nr. 345 (5 m) als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Diese können ggf. in die spätere Ausbauplanung (Fahrbahnversatz) für diesen Privatweg integriert werden. Ein Flurstück mit der Nummer 340 existiert hier nicht. Ein Verstoß gegen das Gebot nachbarschaftlicher Rücksichtnahme wird nicht gesehen.
Im übrigen wäre auf Grundlage des alten Bebauungsplanes Nr. 151 jederzeit eine Entfernung der Grünstruktur möglich gewesen. Erst mit dem Bebauungsplan Nr. 240 werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die erstmals Einzelbäume und Einfriedungshecken als schutzwürdig einstufen. Auf die textliche Festsetzung A.8 des Bebauungsplanes wird ausdrücklich hingewiesen.
Des weiteren muss angemerkt werden, dass sich die angesprochenen Grundstücke Nr. 341, Nr. 343 und Nr. 343 nicht im Eigentum des Anwesens Ahornstraße 5 befinden. In welcher Form hier Pflegemaßnahmen durch diesen durchgeführt wurden, ist für die städtebauliche Betrachtung unerheblich und nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Eine Beseitigung der Anpflanzungen obliegt, abhängig von einem funktionierenden Erschließungsentwurf dieser Zufahrt, dem Eigentümer der Fläche und wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren behandelt.
Richtig ist, dass auf dem Flurstück 339 vier Bäume durch die Zufahrt und bei maximaler Ausnutzung des Baufensters betroffenen sind. Hiervon haben voraussichtlich zwei Bäume einem Stammumfang von 0,6 m und müssen entsprechend den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt werden. Auf dem Flurstück Nr. 186 sind 3 Bäume mit Stammdurchmessern von nur 0,2 bis 0,3 m betroffen.
Die Abwägung der Betroffenheit von Baumbestand mit dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Erschließung/Entwicklung und den privaten Interessen der Grundstückseigentümer an einer Erhaltung vorh. Grünstrukturen, in bezug auf das objektive Gewicht der Belange, ist nicht unverhältnismäßig, zumal der sonstige Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücken durch die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen erstmals mehr als hinreichend geschützt wird.

3. Aus der Lage, der städtebaulichen Nutzungsstruktur und aus dem Verkehrswegenetz bestehender Gebiete ergeben sich charakteristische Merkmale und städtebauliche Unterschiede, die bei Planung und Entwurf von Zuwegungen und Erschließungsanlagen gebietsspezifische Lösungsansätze erfordern. Der hier vorhandene Anliegerweg ist dabei in seiner Dimension im Bereich der Ahornstraße auf einer Länge von 18 m 4,50 m breit und verbreitert sich nach Osten auf 5,00 m. Bei der hier resultierenden Verkehrsstärke bei vormals geplanten angeschlossenen 10 Wohnungen sowie einer hier reduzierten Geschwindigkeit von ≤ 20 km/h ist dieser Abschnitt weiterhin ausreichend bemessen und orientiert sich in seiner quartiersbezogenen Eigenart an dem vorhandenen Anliegerweg Ahornstraße 9 bis 9 d. Sollten durch den Eigentümer der Anliegerstraße darüber hinaus Zufahrtsrechte für die Grundstücke

Nr. 257 und Nr. 258 vergeben werden, würde sich die Anzahl der Wohnungen auf nunmehr max. 6 x 2 = 12, Wohnungen erhöhen. Diese geringe Erhöhung wird jedoch als unerheblich angesehen.
Nur für den östlichsten nach Süden abknickenden Appendix (Kurvenlage) ist eine Fahrbahn von 6 m sowie ein Wendehammer vorgesehen, um den Rettungsdiensten eine hinreichende Aufstellmöglichkeit und Wendemöglichkeit zu gewährleisten. Diese städtebaulich sinnvolle Anforderung ist nicht, wie hier unterstellt, auf den gesamten Anliegerweg zu übertragen.

4. Der Anschluss des angesprochenen privaten Anliegerweges an die Ahornstraße führt zwar für die vorhandenen Anlieger zu mehr Verkehr; da es sich aber um reine Anliegerverkehre von - in Relation zur Siedlungsfläche - geringfügigen, durch letztendlich weiterhin in einer "Sackgasse" erschlossenen Baugrundstücken handelt, ist der für eine lärmschutztechnische Berechnung maßgebliche DTV-Wert (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) so gering, dass die in DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtwerte bzw. in der Verkehrslärmschutzverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerte unterschritten werden. Von Festsetzungen zu Lärmschutzanlagen oder -maßnahmen wird daher abgesehen.
Die vorgebrachte angenommene große Anzahl von An- und Abfahrten für drei Wohnhäuser (8 Fahrten je Wohneinheit; verteilt über den Tag) ist nur unter der Voraussetzung diskutabel, würden alle Baurechte zeitgleich vollständig ausgeschöpft. Davon ist in der Gartenstadt Meerer Busch nicht unmittelbar auszugehen. Aber selbst bei dieser postulierten überdurchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge ist keine im Bezug auf die umgebende Wohnnutzung objektiv unzumutbare Lärmbelastung anzunehmen.
Der im Sinne des Immissionsschutzes geringe Mehrverkehr wird für die Anlieger als zumutbar betrachtet. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- (und Arbeits-) Verhältnisse wird nicht erkannt. Da der Bebauungsplan keine Einfriedigungen ausschließt, bleibt es den Grundstückseigentümern unbenommen, entsprechende Wände oder Mauern zu errichten.

5. Die angesprochenen Einwendungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 240 vom 22. Dezember 2003 und 29. März 2004 wurden, entgegen der hier gemachten Aussage, am 5. Mai 2004 im Ausschuss für Planung, Liegenschaften, Wirtschaftsförderungen des Rates der Stadt öffentlich behandelt. In dieser Sitzung wurde den Anregungen des Einwenders vom Ausschuss dahingehend gefolgt, ein ergänzendes Baufenster auf dem Flurstück Nr. 76, obschon damit eine erhöhte Störfunktion im Verkehrsfluss der stark befahrenden Moerser Straße in Kauf genommen wurde, an die Moerser Straße erschließungstechnisch anzubinden. Wie der vorliegenden Stellungnahme zu entnehmen ist, hat der Einwender darüber auch Kenntnis.

6. Den Anregungen wird nicht gefolgt.
Eine hier geforderte gleichmäßige Verteilung der Anliegerverkehre ist aus fachlicher Sicht nicht Zielsetzung des Bebauungsplans, da bei einer zusätzlichen Anbindung mehrerer Grundstücke an die Moerser Straße von einer negative Störfunktion des Verkehrsflusses (v.a. durch Linksabbieger) auf der Moerser Straße auszugehen ist. Um hier eine weitere Beeinträchtigung zu unterbinden, wurde konsequenterweise im Bebauungsplanvorentwurf die damalige Erschließung aller ergänzenden 4 Wohnhäuser über den privaten Anliegerweg mit Anbindung an die Ahornstraße vorgesehen.

Der Anregung der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt für die nördliche Grenze des Anliegerweges wird nicht gefolgt. Zum einen wird auch dieser zusätzliche geringe Verkehr von max. 3 Wohneinheiten im Sinne des Immissionsschutzes für die Anlieger als zumutbar betrachtet. Zum anderen ist eine Zufahrt für die Rettungsdienste über den Anliegerweg v.a. im Bereich des Grundstückes 257 städtebaulich geboten, da das hier vorhandene Gebäude nur unzureichend über den Anliegerweg Ahornstraße 9 bis 9 d erschlossen wird. Sollte eine Zugänglichkeit von der Südseite nicht gegeben sein, wäre das hier festgesetzte Baurecht (Bestandschutz wie bisher) nicht möglich. Aus städtebaulicher Sicht soll dieses vorhandene Gebäude jedoch planungsrechtlich gesichert werden. Des weiteren würde die öffentlichen-rechtliche Beschränkung auch nach einem Generationenwechsel jegliche Art der Erschließung über den Anliegerweg verhindern. Eine grundsätzliche sicherungsbedürftige Problematik nach dem öffentlichen Baurecht – für eine Vollsperrung - wird nicht erkannt. Den hier

entgegenstehenden privaten Interessen kann die Stadtplanung nur unter der Prämisse der Gleichbehandlung mit den Inhalten des Bebauungsplanes begegnen.
Selbstverständlich steht es des dem Einwender frei, wie dies auch aus den der Stadt zugesandten Ergänzungsschreiben schon erkennbar ist, privatrechtlich mit dem Eigentümer des Anliegerweges den Notarvertrag in diesem Sinne neu zu verhandeln, um Zu- und Abfahrtsverbote über diesen Weg durchzusetzen.
Grundsätzlich ist zwar mit einer zeitlich begrenzten und von daher hinzunehmenden Beeinträchtigung durch Baustellenfahrzeuge zu rechnen; eine konkrete Abwicklung des Baustellenverkehrs ist jedoch nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens.

12. Peter Kastner / Eheleute Rödl Schreiben vom 27 Juli 2004 und 7. September 2004
Der Anregung zu Pkt. 1 wird gefolgt.
Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für das Flurstück Nr. 311 wird dahingehend geändert, dass der angesprochene Anbau miterfasst ist. Dies bedeutet, unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,2, ein geringfügiges Zurückspringen der im Entwurf vorgesehenen westlichen Baugrenze (Erweiterungsmöglichkeit) für das gesamten Baufenster nach Osten.
Der Anregung zu Pkt. 2 wird zum Teil gefolgt.
Entgegen der Auffassung des Einwenders fügt sich das zusätzlich geplante nördliche Baufenster städtebaulich in die charakteristische Siedlungsstruktur sowie in seiner Dimensionierung in die umgebende Bebauung ein und ergibt sich grundsätzlich aus dem Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und zulässiger Grundflächenzahl. Überbaubare Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplanentwurf so gewählt, dass einerseits der vorhandene Gebäudebestand - mit einigen Ausnahmen - planungsrechtlich gesichert wird, andererseits die noch nicht bebauten Innenbereiche einer städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße zugeführt werden können. Der Zielrichtung der Erhaltung der parkartigen Landschaft dient somit die enge Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen.
Das hier angesprochene Baufenster weist, entgegen der vorgebrachten Aussage, einen Südwestgarten auf und orientiert sich folgerichtig an einer Nord-Südlage. Grundsätzlich nachvollziehbar ist die Einwendung eines zu geringen Abstandes des Gebäudes zur Grundstücksgrenze des Einwenders. Da sich der Gebietscharakter der Gartenstadt Meerer Busch auch dahingehend vielfach auszeichnet, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen größer gewählt werden, wird der Anregung dahingehend gefolgt, die Vollgeschossigkeit auf eins zu reduzieren und den Abstand des geplanten Baufensters um weitere 3,5 m nach Norden zu verschieben. Hierdurch entsteht ein städtebaulicher ausreichender Abstand, bei gleicher Gebäudelage und –stellung, von 8 m bis zur Grundstücksgrenze des Einwenders.

13. Burghard M. Brogsitter / Ursula Peek Schreiben vom 11. Oktober 2004 und 21. Oktober 2004
Der Anregung einer Anpassung des geplanten Wendekreises am Ende des privaten Stichweges wird gefolgt, die daran ausgerichtete Lage der Baufenster angepasst. Der benötigte Abstand der beiden westlichen Baufenster beträgt dabei 3 m zum geplanten Privatweg. Aus städtebaulichen Gründen und unter Würdigung sicherheitsrelevanter Belange wird an der Dimensionierung des den Privatweg ergänzenden abschließenden Appendix (Kurvenlage) - entsprechend des Abwägungsbeschlusses aus der Bürgerbeteiligung vom 5. Mai 2004 - festgehalten. Der ca. 150 m lange geplante Erschließungsweg für die festgesetzten zusätzlichen Baufenster erfordert, dort wo es städtebaulich geboten ist, eine angemessene Aufstellmöglichkeit und Wendemöglichkeit für z. B. Rettungsdienste, Umzugswagen, etc.. Die Einigung über benötigte Erschließungsflächen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern wird zur Kenntnis genommen.

14.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (3) BauGB

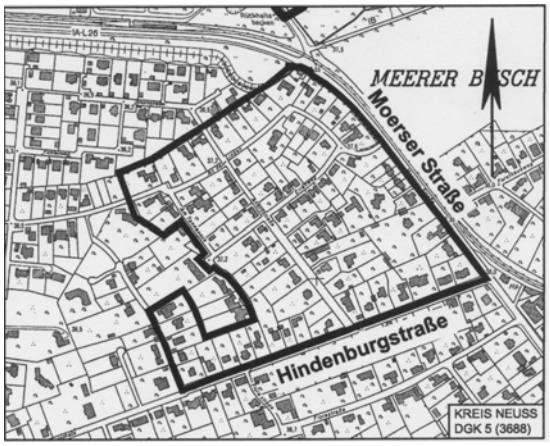
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt gem. § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240, Meerbusch-Büderich,

Gartenstadt Meerer Busch, Ahornstraße einschließlich der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen.

Gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Das Plangebiet wird begrenzt
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke Nr. 91, Gemarkung Büderich, Flur 48 und Nr. 324, Gemarkung Büderich, Flur 2 (Hindenburgstraße),
- im Osten von der Westgrenze der Moerser Straße, Gemarkung Büderich, Flur 2
- im Norden von den südlichen Grenzen der Flutstücke Nr. 347, Nr. 409, Nr. 408, Nr. 407, Nr. 406, Nr. 405, Nr. 404 und Nr. 4, Flur 2, Gemarkung Büderich, Flur 2
- im Westen von den Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 132, Nr. 167, Nr. 168, Nr. 227, Nr. 55 Nr. 206 (tlw.), Nr. 140, Nr. 141 und die Ost- und Südgrenze des Flurstücks Nr. 144 sowie die Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 158, Nr. 159, Nr. 106, Gemarkung Büderich, Flur 2,

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig definiert.



Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 151 außer Kraft.

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240 hat einschließlich der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 15. Juni 2004 bis einschließlich 15. Juli 2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Anregungen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15. Juni 2004 beteiligt. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, ohne Anregungen vorzubringen, sind beiliegender Liste zu entnehmen.
Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Anregungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Anregungen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter