

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

Beratungsvorlage

zu TOP **13.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 9. Juni 2005

Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld

13.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

**13.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**


**13.3 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:


13.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld, hat gem. § 3 (1) Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung vom 14. Januar 2005 bis einschließlich 27. Januar 2005 zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vorgebrachten Einwendungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
<i>Einwender:</i> <i>Nr.:</i> <i>Anschrift</i> <i>Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Be- schlussvorschläge</i>

Einwender Nr. 1 Eberhard Weiß Mendelssohnstraße 41 40670 Meerbusch Schreiben vom 24.11.1995	meine Frau Christiane und ich sind Eigentümer des Hauses Mendelssohnstraße 41 in Neu-Schürkesfeld. Wir haben an dem Informations- und Diskussionsabend am 23.11.1995 in der städtischen Martinusschule teilgenommen. Meine Frau und ich präferieren die Alternative 1, d.h. keine Veränderungen des derzeitigen Bebauungsplanes. Implementiert ist dabei, dass im Rahmen des derzeitigen Bebauungsplanes individuelle Veränderungen möglich sind, sofern die tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten noch nicht ausgeschöpft sind oder Veränderungen am Gebäude, sofern sie das vorhandene Gesamtbild nicht stören, möglich sind.	Der Anregung wird gefolgt. Eine erneute Bürgerversammlung fand am 13. Januar 2005 statt. Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 234 übernimmt dabei die Planungskonzeption und die planungsrechtlichen Inhalte des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 7. Gestalterische Festsetzungen werden nunmehr in einer ergänzenden Gestaltungssatzung geregelt. Wie auch im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 7 sind individuelle Veränderungen, sofern tatsächliche Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft oder Veränderungen am Gebäude, die das vorhandene Gesamtbild nicht stören - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 und den Regelungen der Gestaltungssatzung Nr. 26 - möglich.
Einwender Nr. 2 Bürgerinitiative Neu-Schürkesfeld Christel Maaz Haydnstraße 9 40670 Meerbusch Schreiben vom 30.12.1995, 6.1.96, Fax vom 12.1.96, und Schreiben vom 12.1.1996 91 Unterschriften	30.12.1995 gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 27.10.1995 über die über die Neuaufstellung von Bebauungsplänen für das Alt- und Neu-Schürkesfeld fand am 23.11.1995 eine Versammlung statt, die entsprechend § 3 BauGB als ein erster Diskussionsabend mit den betroffenen Bürgern zu verstehen war. Wir wurden gebeten, unsere Wünsche, Anregungen und Forderungen schriftlich anzumelden. Die neuen Bebauungspläne sind entsprechend Ihrer Ausführungen aufgrund bestehender Rechtslage von der Stadt aufzustellen. Durch neue Bebauungspläne, die für die Zukunft gelten sollen, dürfen erworbene Rechte von Haus- und Grundstückseigentümer nicht gegen deren Willen beeinträchtigt werden. Generell vertreten wir auch im Interesse nachfolgender Generationen und neuer Hauseigentümer den Standpunkt, dass die heutige Struktur der Siedlung Neu-Schürkesfeld erhalten bleiben muß. Insbesondere sollten Um- und Neubaumaßnahmen sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen, wobei die Bebauung von mehr als eineinhalbgeschossigen Häusern zu untersagen ist. Ebenfalls sollte die bestehende Bungalowbebauung nicht verändert werden. Daneben sollte keine nennenswerte Veränderung in den Grundstücksgrößen möglich sein, der Straßenbereich mit öffentlichen Stellplätzen und Parkflächen sollte erhalten bleiben. Ebenso sollte keine Veränderung der Dachneigungen, der Außenfarbe der Häuser in Weiß, der Dacheindeckung mit dunkelfarbigem Ziegeln und kein Bau von Mauern über 1,00 Meter zur Vorgarteneinfriedung möglich sein. Wir bitten Sie, uns über den Fortgang der Planung weiter zu informieren und verbleiben. 6.1.96 erläuternd zu meinem Schreiben vom 30.12.1995, Absatz 3, Bungalowbebauung (Flachdach) darf ich Ihnen noch folgendes ergänzen. 1. Eine Aufstockung aller oder eines erheblichen Teiles der 48 Bungalows würde zu einer wesentlichen Zunahme des fließenden und vor allem ruhenden Verkehrs führen. Eine entsprechende Kapazität ist nicht vorhanden. 2. Die gesamte Bebauung von Neu-Schürkesfeld ist von Fachleuten im Vertrauen auf die Gültigkeit des	Den Anregungen wird mehrheitlich gefolgt. Eine erneute Bürgerversammlung fand am 13. Januar 2005 statt. Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 234 übernimmt dabei die Planungskonzeption und die planungsrechtlichen Inhalte des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 7. Gestalterische Festsetzungen werden nunmehr in einer ergänzenden Gestaltungssatzung geregelt. Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2004 als Planungsziel die Erhaltung der vorhandenen Siedlungs- und Baustruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise beschlossen. Mit diesem Planungsziel und den angestrebten Verfahrensschritten werden die von der Bürgerinitiative vertretenen Anliegen maßgeblich gewährleistet. - Wie auch im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 7 sind individuelle Veränderungen, sofern tatsächliche Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft oder Veränderungen am Gebäude - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 und den Regelungen der Gestaltungssatzung Nr. 26 - möglich. - Für das gesamte Plangebiet wird, analog zum ehemaligen Bebauungsplan Nr. 7, eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen von max. Trauf-, und Firsthöhen innerhalb der Reinen Wohngebiete mit Satteldachbebauung werden die Gebäudehöhen definiert, so dass hier jeweils nur ein Erdgeschoss plus Dach zulässig ist. Darüber hinaus ist, entsprechend der vorzufindenden Nutzungen, ein sogenanntes „zusätzliches Vollgeschoss“ ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb der geneigten Dachflächen liegt und eine Überschreitung der Grundfläche ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel bedingt ist. - im den Bereichen einer Flachdachbebauung wird mit der Festsetzung eines Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen die Flachdachbauweise für die Zukunft gesichert. - Aufgrund der stark variierenden, dicht beieinander liegenden und unterschiedlichsten Grundstücksgrößen im Plangebiet - zwischen 388 m ² und 1387 m ² - sind Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen nicht - auch nicht Blockweise - umsetzbar. Darüber hinaus ist eine Doppelhausbebauung, wie es auch schon der ehemalige Bebauungsplan Nr. 7 vorsah, in den Reinen

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Bebauungsplanes aus dem Jahre 1967 geplant worden. Eine nachträgliche Veränderung gerade der Bungalowbebauung würde nicht nur zu einer optischen Veränderung des Gesamteindrucks, sondern auch zu einer Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer führen, die sich auf die Gültigkeit des Bebauungsplanes verlassen haben.

Nach Rücksprache mit Herrn Bürgermeister Hapke möchten wir die Bitte aussprechen, dass der alte Bebauungsplan Gesetzeskraft bekommt.

12.1.96 und 12. 1.1996

die ersten 23 Unterschriften habe ich Ihnen am 31.12.95 zugefaxt und am 2.1.96 Herrn Hüchtebrock im Original übergeben. Weitere 19 Original-Unterschriften habe ich am 8.1.96 Herrn Hüchtebrock übergeben. Wegen der Weihnachts- und Neujahrsferien konnte ich viele Eigentümer nicht erreichen. Aus diesem Grunde bitte ich Sie die nachfolgenden 48 Unterschriften anzuerkennen. Insgesamt handelt es sich um 91 Unterschriften von Eigentümern von 56 bebauten Grundstücken. Mein Mann und ich bitten Sie sehr, uns über den weiteren Verlauf der Angelegenheit Bebauungsplan Neu-Schürkesfeld zu informieren.

Wohngebieten mit Satteldachbebauung möglich, so dass zukünftige Grundstücksteilungen nicht ausgeschlossen werden können.

- Die öffentlichen Verkehrsflächen werden 1 : 1 in den neuen Bebauungsplan übernommen. Veränderungen am Profil oder an der Lage von Parkplätzen sind nicht vorgesehen.

- Im Entwurf der Gestaltungssatzung Nr. 26 werden, übereinstimmend mit den Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 7, die Dachneigungen für die jeweiligen Reinen Wohngebiete mit Satteldachbebauung festgelegt. Dies trifft auch auf die Materialität der Fassadenfarben (weiß) sowie die Dacheindeckung (dunkelfarbig) und die Einfriedungsarten zu.

- Eine einfache, aber eindeutige und rechtsichere Möglichkeit zur formlosen und schnellen Heilung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7 sahen und sehen die vorhandenen Gesetzesgrundlagen nicht vor. Aus diesem Grund kommt, unter der Prämisse den Siedlungsbereich in Zukunft nicht nur nach § 34 BauGB beurteilen zu wollen, nur die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in Frage.

- Die gesammelten Unterschriften werden den Abwägungsvorgang beigelegt und entsprechend gewichtet.

Einwender Nr. 3

Christel und
Burkhard Maaz
Haydnstraße 9
40670 Meerbusch
Schreiben vom
19.1.1996 und
Schreiben vom
19.6.2004

19.1. 1996

am 23.11.1995 fand eine Versammlung für die Hauseigentümer von Alt- und Neu-Schürkesfeld statt. Es wurde uns leider nicht mitgeteilt, welche kleinen formellen Fehler dazu geführt haben, dass der von dem Städteplaner Dr. Orth aus Bensberg 1967 ausgearbeitete Bebauungsplan nicht rechtsgültig war. Eine so gravierende Tatsache mit Nachfolgen möchten wir doch gerne erklärt haben.

Wir wurden dazu aufgefordert, unsere Vorschläge zu dem neuen Bebauungsplan bekanntzugeben. Ich habe mir die Mühe gemacht und meine Nachbarn befragt. Mein beiliegendes Schreiben an Herrn Loskant haben die Eigentümer von 55 bebauten Grundstücken unterschrieben (91 Unterschriften). Den Erhalt dieser Unterschriften hat mit Herr Hüchtebrock vom Planungsamt bestätigt. Weitere 7 Unterschriften liegen mir noch vor.

Ich bitte Sie, bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes die Bitten der Bewohner dieses Gebietes zu berücksichtigen. Wir haben alle im Vertrauen auf einen gültigen B-Plan geplant und gebaut und können eine Beeinträchtigung nicht hinnehmen. Eine Aufstockung der 48 Flachdachbauten würde zu einer wesentlichen Zunahme des fließenden und vor allem ruhenden Verkehrs führen. Die Kapazität zum Parken ist nicht vorhanden.

Fotokopien der Schreiben an Herrn Loskant, auf die sich die vielen Unterschriften beziehen füge ich bei.

19.6.2004

im Rahmen einer Bürgerinitiative haben wir Ende 1995 die Unterschriften von 91 Grundstücksbesitzern aus Neu-Schürkesfeld eingereicht mit der Bitte, unsere jetzige Bebauung nicht zu verändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan hatte durch einen winzigen Formfehler keine Rechtskraft erlangt, und wir baten damals um rechtskräftige Bebauungspläne, damit die Struktur der Siedlung Neu-Schürkesfeld

Bei der Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans Nr. 7 der ehemaligen Gemeinde Strümp handelt es sich um eine rechtsunwirksame Verquickung planungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen.

Der ehemalige Plan wurde am 6. November 1967 insgesamt auf der Grundlage des damals geltenden Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 genehmigt. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich offenkundig, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gewährleistet war.


Dieser Sachverhalt wurde in den folgenden Jahren in verschiedenen Urteilen der zuständigen Verwaltungsgerichte festgestellt und klargestellt, dass die betroffenen Pläne somit nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Die Stadt darf einen solchen fehlerhaften Bebauungsplan nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig handeln würde.

Genehmigungsgrundlage ist damit § 34 Baugesetzbuch (BauGB), obwohl der Plan nach außen hin – bis zu seiner förmlichen Neuaufstellung oder Aufhebung – den „Schein der Rechtskraft“ hat.

Die gesammelten Unterschriften werden den Abwägungsvorgang beigelegt und entsprechend gewichtet.

Vergleiche Einwender Nr. 2

Schon in der im November 1995 durchgeführten Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 234 bekannte sich eine Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen Änderungen der Inhalte des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7. Eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umge-

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

erhalten bleibt. Insbesondere sollten Um- und Neu- baumaßnahmen sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen, wobei die Bebauung von mehr als eineinhalbgeschossigen Häusern zu untersagen ist. Ebenfalls sollte die bestehende Bungalowbebauung nicht verändert werden. Daneben sollte keine nennenswerte Veränderung in den Grundstücksgrößen möglich sein, der Straßenbereich mit öffentlichen Parkplätzen sollte erhalten bleiben. Ebenfalls sollte keine Veränderung der Dachneigungen, der Außenfarbe der Häuser in weiß, der Dacheindeckung mit dunkelfarbigem Ziegeln und kein Bau von Mauern über 1 m zur Vorgarteneinfriedung möglich sein.

Wir mußten uns alle damals an die Vorschriften des Bebauungsplanes halten. Eine berechnete Grundlage dieses Planes war offensichtlich, daß man sich bei der geringen Größe der Grundstücke bezüglich Sicht, Lichteinwirkung und Akustik nicht beeinträchtigte. Innerhalb von 3 Jahren nach Kauf des Grundstückes mußte das Haus erstellt sein.

Unsere Eingabe ging damals an Herrn Baudezernenten Loskant, und wir gingen davon aus, daß die Stadt Meerbusch diesen Mangel im Bebauungsplan behob, so daß er rechtskräftig wurde. Mit Erstaunen stellen wir jetzt fest, daß der Eigentümer des Grundstückes Brucknerstr. 37 die Baugenehmigung erhalten hat, seinen Reihenbungalow durch einen Giebel aufzustocken. Wir befürchten, daß bei Fortsetzung dieser Praxis das Erscheinungsbild des gesamten Wohngebietes Neu-Schürkesfeld zum allgemeinen Nachteil verändert wird.

Wir bitten um Mitteilung, ob ein wirksamer Bebauungsplan besteht, der der Erteilung einer Baugenehmigung in der Brucknerstr. 37 entgegenstanden hätte. Wenn es einen solchen wirksamen Bebauungsplan nicht gibt, bitten wir um Mitteilung, auf welche Weise ein wirksamer Plan aufgestellt werden kann a) durch die Behörde selbst b) auf entsprechende Eingabe der betroffenen Bürger. **WAS KANN UNTERNOMMEN WERDEN, DAMIT NICHT EINE 2. BAUGENEHMIGUNG ERTEILT WIRD?**

Warum wurden die berechtigten Interessen der Bürgerinitiative Neu-Schürkesfeld nicht berücksichtigt? Wir bitten um einen kurzfristigen Besprechungstermin.

gangen werden sollte, konnte jedoch kurzfristig nicht erarbeitet werden, da das Planverfahren auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben wurde.

Bei der hier angesprochenen Baugenehmigung wurde in der Verwaltung und in der Politik ein differenzierter Standpunkt vertreten. Im Hinblick auf eine rechtsfehlerfreie Prüfung dieses Bauvorhabens und die daraus resultierende Anwendung von § 34 BauGB wurde u. a. festgestellt, dass es sich zwar um eine architektonisch vertretbare Planung handelt, die sich aber nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die durch die (zum Teil) aneinanderggebauten Flachdach-Häuser maßstabbildend geprägt wird. Die in der weiteren Umgebung vorhandenen geneigten Dächer sind für diesen Bereich der Siedlung nicht maßstabbildend und entsprechen zudem den seinerzeitigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.

Im übrigen durfte das Bauvorhaben ohne Baulasten auf dem benachbarten Flurstück 124 (Grundstück Brucknerstr. 35) bzgl. Abstandsflächen bzw. Anbauverpflichtung nicht realisiert werden. Diese Baulasten wurden aber anstandslos von der Nachbarschaft erteilt. Im anschließenden Rechtsstreit wurde die Stadt jedoch von der Unteren Staatliche Verwaltungsbehörde angewiesen, den Bauantrag zu genehmigen.


Siehe hierzu die nachfolgende Kopie des Schreibens vom 18. Juni 2004 des Vorsitzenden des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften an die weisungsbefugte Behörde.

Unter diesen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt nach Prüfung der planungsrechtlichen Erforderlichkeit die erneute und bekräftigende Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der – maßgebliche – Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld, wurde am 30. August 2004 gefasst.

Ausweislich der Niederschrift der dem Beschluss vorangehenden Sitzung des Ausschusses wurde die Festsetzung eines Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen nachweislich in den Bereichen vorhandener Flachdachbebauung umgesetzt. Somit wird eine solche Bauart in den vorhandenen Flachdachbereichen festgeschrieben und gesichert.

Siehe auch Einwender Nr. 4

Am 27. Dezember 2004 trat ergänzend die Veränderungssperre Nr. 62 in Kraft.

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Stadt Meerbusch · Postfach 16 64 · 40641 Meerbusch

Landrat des Rhein-Kreises Neuss
Herrn Dieter P a t t
- persönlich -
Lindenstr. 2-16

41515 Grevenbroich



STADT MEERBUSCH
DER VORSITZENDE
DES AUSSCHUSSES FÜR
PLANUNG, WIRTSCHAFTS-
FÖRDERUNG, LIEGEN-
SCHAFTEN

18. Juni 2004

Sehr geehrter Herr Landrat,

der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch hat mich als Vorsitzenden beauftragt, Ihnen gegenüber sein Befremden über das Verhalten Ihrer Verwaltung als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde gegenüber der Stadt Meerbusch beim Baugenehmigungsverfahren Brucknerstraße 37 in Meerbusch-Strümp zum Ausdruck zu bringen.

Zum einen ist der Ausschuss der Auffassung, dass die Haltung der Meerbuscher Verwaltung zur mangelnden Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages im Rahmen des § 34 BauGB jedenfalls vertretbar war. Er teilt nicht die Auffassung Ihres Hauses, dass die eingeschossigen, nicht straßenbegleitenden Flachdachbauten in dem einheitlichen Bereich südlich der Brucknerstraße in Meerbusch-Strümp, der jeweils durch Stichwege erschlossen ist, nunmehr durch Dachaufbauten aufgestockt werden können.

Zum anderen missbilligt der Ausschuss die Art und Weise des Vorgehens Ihres Hauses als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde, den Bürgermeister der Stadt Meerbusch anzuweisen, innerhalb von 26 Stunden eine Baugenehmigung zu erteilen und diese Ihnen auch noch im gleichen Zeitraum vorzulegen. Der Ausschuss hält die Vorgehensweise Ihrer Behörde für unangemessen, da Verwaltung und Rat durch Ihre Weisung an einer selbständigen Entscheidung gehindert wurden. Der Absicht der Verwaltung, dem zuständigen Planungsausschuss das Bauvorhaben vorzustellen und eine abgewogene, auch die Belange der Nachbarn und der anderen Bewohner des Gebietes berücksichtigende Entscheidung über Erlaß oder Nichterlaß einer Veränderungssperre zu ermöglichen, wurde durch das Vorgehen Ihres Hauses jeglicher Spielraum genommen.

Wir hätten uns einen anderen Umgang miteinander gewünscht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Lutz Lienenkämper

Einwender Nr. 4

22.6.2004

Bürgerinitiative
Neu-Schürkesfeld
40670 Meerbusch
Schreiben vom
22. 6.2004 und Schrei-
ben vom 7.7.2004

14 Unterschriften


und Bürgerinitiative
Neu-Schürkesfeld
Christel und
Burkhard Maaz

im Laufe des Jahres 1994 soll im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Meinung vertreten worden sein, daß der oben genannte Bebauungsplan wegen eines geringfügigen Formfehlers nicht mehr anzuwenden sei - also nach 27 Jahren. Nach uns vorliegender, schriftlicher Auskunft des Planungs- u. Vermessungsamtes vom 2.1.1996 handelte es sich um einen rein formellen Fehler. Der Rat der Stadt Meerbusch, so war die damalige Auskunft, hielte es für notwendig, einen neuen Plan zu erstellen. Bebauungspläne in Kraft zu setzen, war also schon damals nicht nur der Wunsch der Stadt, sondern auch eine ausgesprochene Notwendigkeit. Durch Bebauungspläne, die für einige Jahrzehnte gelten

Bei der Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans Nr. 7 der ehemaligen Gemeinde Strümp handelt es sich um eine rechtsunwirksame Verquickung planungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen. Im damaligen Bauleitplanverfahren wurde der Plan insgesamt nur auf Grundlage des damals geltenden Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 genehmigt. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich offenkundig, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gewährleistet war.

Dies war zu dem Zeitpunkt der damaligen Beschlussfassung nicht bekannt und ergab sich erst durch die danach folgende Rechtsprechung der Gerichte. Die

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB		
Einwender: Anschrift	Nr.: Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
<p>Haydnstraße 9 40670 Meerbusch Schreiben vom 7.7.2004</p> <p>72 Unterschriften</p>	<p>sollen, dürfen erworbene Rechte von Haus- und Grundstückseigentümern nicht gegen deren Willen beeinträchtigt oder sogar hinfällig werden. Sollten auf Landesebene neue Gesetze und Verordnungen in Kraft treten, so müsste dieser B-Plan nach wie vor Gültigkeit behalten.</p> <p>Gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 27.10.95 über die Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Alt- und Neu-Schürkesfeld fand am 23.11.95 eine "Bürgerbeteiligung" statt, die entsprechend § 3 BauGB als ein erster Diskussionsabend mit den betroffenen Bürgern zu verstehen war. Wir wurden gebeten, unsere Wünsche, Anregungen und Forderungen schriftlich anzumelden. Daraufhin haben die Bürger von Alt- und Neu-Schürkesfeld Ende Dezember 1995 ihre Anliegen im Rahmen einer Bürgerinitiative der Stadt Meerbusch schriftlich vorgetragen (91 + 7 Unterschriften von Neu-Schürkesfeld). Leider hat die Stadtverwaltung bis heute keine Gelegenheit gefunden, in unserer Angelegenheit tätig zu werden. Wir bitten um Mitteilung, ob der Bebauungsplan von 1967 weiterhin wirksam oder objektiv allgemein verbindlich ungültig ist. Sollte die Stadtverwaltung diesen B-Plan für ungültig halten, bitten wir um schriftliche Mitteilung, auf welche Weise diese Unwirksamkeit allgemein verbindlich, nämlich bindend für alle denkbaren Parteien, festgestellt worden ist (etwa in einem Verwaltungsgerichtsverfahren)</p> <p>Es ist uns mitgeteilt worden, daß vor 3 Monaten der Antrag auf Aufhebung des BPlanes von 1967 gestellt wurde und daß in der bevorstehenden Ausschußsitzung der Stadt am 7. Juli 04 eben dieser B-Plan aufgehoben und später ein neuer erstellt werden soll. Aus diesem Grunde bitten wir, stattdessen den angeblich geringfügigen Formfehler im Bebauungsplan von 1967 zu beseitigen, zu heilen und diesen B-Plan aufrecht zu erhalten.</p> <p>Wenn dem aber nicht entsprochen werden könnte, dann bitten wir, in dem neuen B-Plan die Aufstockung der 49 Flachdachbauten nicht genehmigungsfähig zu machen, sondern es insoweit bei dem bisherigen Rechtszustand im alten B-Plan zu belassen. Dort heißt es im Textteil: IN DEN BEREICHEN DER FLACHDACHBAUWEISE DÜRFEN KEINE ANDEREN DACHFORMEN ANWENDUNG FINDEN".</p> <p>Leider blieben die Anliegen der Hauseigentümer von Neu-Schürkesfeld (91 + 7 Unterschriften) bis heute unberücksichtigt, da die Stadtverwaltung, wie man es uns von deren Seite gestern telefonisch erklärte, "andere Probleme auf ihrer Prioritätenliste hatte" und deshalb diese schriftliche Eingabe 8 1/2 Jahre nicht bearbeitete. Wir haben in der nachfolgenden Zeit (Dez. 95 bis heute) keine Planvorstellungen mitgeteilt bekommen. Unser Schreiben vom 19.1.96 an Herrn Stadtdirektor Uhling fügen wir bei, ebenfalls das Antwortschreiben vom Planungsamt v. 23.1.96.</p> <p>Eine öffentliche Entwurfsauslegung gab es offensichtlich bis heute nicht. Es wurde uns damals mitgeteilt: "ich gehe davon aus, daß während des Planverfahrens keine Bauten entstehen können, die das gewachsene Siedlungsbild beeinträchtigen. Aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt am 27.9.1994 hat die Verwaltung die Möglichkeit, die Entscheidung über Bauanträge die die Realisierung der Bauleitplanung gefährden könnten, zurückzustellen."</p>	<p>konkreten Nachbarwidersprüche zu den betroffenen Bauvorhaben können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargelegt werden. Entsprechende Gerichtsurteile sind ebenfalls nicht vorzulegen, da die Verwaltung nicht befugt ist, eine Rechtsberatung zu erteilen. Dieses ist Anwälten vorbehalten. Eine sich verändernde Rechtsprechung ist hierbei durchaus üblich und unterstreicht die Notwendigkeit einer Anpassung der Gesetze an die sich verändernden Wirklichkeiten und Lebensumstände.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen hätten sich schon damals nur auf das Bundesrecht des Baugesetzbuchs (heute: Baugesetzbuch), die gestalterischen Festsetzungen auf eine andere Rechtsgrundlage (heute: Landesrecht (Bauordnung NRW) beziehen müssen. Eine Verknüpfung von Planungs- und Bauordnungsrecht in einen Bebauungsplan wäre hierbei grundsätzlich zulässig, wenn der entsprechende Satzungsbeschluss des Rates auf beide Rechtsnormen eingeht. Dies ist damals nicht geschehen.</p> <p>Die Stadt darf einen solchen fehlerhaften Bebauungsplan nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig handeln würde.</p> <p>Richtig ist, dass sich schon in der im November 1995 durchgeführten Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 234 eine Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen Änderungen der Inhalte des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7 bekannte. Eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umgegangen werden sollte, konnte jedoch kurzfristig nicht erarbeitet werden, da das Planverfahren auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben wurde.</p> <p>Entsprechend der daraus resultierenden planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage gemäß § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Baugesetzbuch (BauGB) für den Siedlungsbereich Neu-Schürkesfeld konnte in den folgenden Jahren grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und Bürgerinteressen berücksichtigt werden.</p> <p>Hierbei ist auszuführen, das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In den Bereichen einer Flachdachbebauung wird mit der Festsetzung eines Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen die Flachdachbauweise für die Zukunft gesichert.</p> <p>Vergleiche Einwender Nr. 2 und Nr. 3</p>	

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift	Nr.: Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise
		Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Um welchen Fehler im Bebauungsplan von Dr. Orth von 1967 handelt es sich? Und wer war dafür verantwortlich? Wir alle jedenfalls mußten die Vorschriften des Bebauungsplanes v. 1967 streng einhalten und haben den Standort der Häuser ausgerichtet nach den eigenen und den nachbarlichen Bauvorschriften bzgl. Sonneneinfall und Sicht- und akustischer Abgrenzung. Und darauf müssen wir uns auch heute noch nach 35 Jahren verlassen können. Ein Haus kann bekanntlich nicht gedreht werden, um direkte nahe Einblicke von Nachbarn zu verhindern, die nun durch eine Erlaubnis des Dachausbaus in den Bereichen der Flachdachbauweise bedrückend möglich wären. Es kann nicht zugelassen werden, daß durch Aufstockung der Bungalows den kleinen Gärten vollständig oder teilweise die Sonne genommen wird !! Es ist wesentlich, zu erwähnen, daß die Belange der bisherigen Grundstückseigentümer mit Giebeldächern durch eine solche Aufstockung der Flachdachbauten beträchtlich beschädigt würden. Da die Grundstücke der Bungalows vielfach sehr klein geschnitten sind, würden sie sich bzgl. ihrer Lichteinwirkung gegenseitig empfindlich beeinträchtigen. Das gleiche gilt auch für diejenigen Giebeldachbauten, die sich nach hinten ins Grundstück einbringen mußten. Durch die angrenzenden, sehr klein geschnittenen Bungalowgrundstücke würde diesen Eigentümern aus kurzer Entfernung in die Gärten, aber auch in die Wohnzimmer geguckt werden. Sie würden also optisch und akustisch unzumutbar gestört werden.

Besonders weisen wir darauf hin, daß eine Genehmigung zur Aufstockung der 49 Flachdachbauten zu einer wesentlichen Zunahme des fließenden und vor allem des ruhenden Verkehrs führen würde. Die Kapazität zum Parken ist nicht vorhanden, da in der Regel zu jedem Haus nur 1 Garage existiert.

Nach Grundstückskauf mußten wir alle innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau begonnen haben. Es ist eine homogene Siedlung erstellt, und es liegt an der Stadt Meerbusch, diese zu erhalten.

Im Dezember 1995 haben wir Herrn Bürgermeister Hapke in die Überlegungen miteinbezogen. Er empfahl folgende Petition: "Wir wollen die Gesetzeskraft des alten B-Planes wieder eingesetzt haben!" Wir könnten uns auf ihn berufen. Nun sind 8 1/2 Jahre vergangen. Es wird seitens des Bauamtes mehrfach von "Generationswechsel" gesprochen. Wir weisen darauf hin, daß noch ca. 80 % der ursprünglichen Bauherren in diesem Gebiet leben, die den Formfehler im Bebauungsplan von 1967 nicht verschuldet haben.


Sehr geehrter Herr Spindler, sehr geehrter Herr Nowak, aus aktuellem Anlaß bitten wir Sie zu beschließen, daß dieser Fall wieder vorrangig wird, d. h. auf Ihre Prioritätenliste kommt. Da der Ausschuß des Rates der Stadt am 7. Juli tagt, stellen wir folgenden Antrag:

1. den alten Bebauungsplan von 1967 noch nicht aufzuheben (der Antrag zur Aufhebung war noch nicht vor dem Ausschuß) 2. eine sofortige Veränderungssperre zu beschließen entsprechend § 14 BauGB und danach 3. den Bebauungsplan für Neu-Schürkesfeld von 1967 zu heilen oder einen neuen aufzustellen, der die berechtigten Anliegen der dort seit langem lebenden Bürger berücksichtigt, damit die Unwägbarkeit durch Einzelfälle ausge-

Eine einfache, aber eindeutige und rechtsichere Möglichkeit zur formlosen und schnellen Heilung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7 sahen und sehen die vorhandenen Gesetzesgrundlagen nicht vor. Aus diesem Grund kommt, unter der Prämisse, den Siedlungsbereich in Zukunft nicht nur nach § 34 BauGB beurteilen zu wollen, nur die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in Frage.

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der planungsrechtlichen Erforderlichkeit die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der – maßgebliche – Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld, wurde am 30. August 2004 gefasst.

Ausweislich der Niederschrift der dem Beschluss vorangehenden Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften wurde die Festsetzung eines Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen in den Bereichen vorhandener Flachdachbebauung umgesetzt. Der Anregung wird somit gefolgt.

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

geschlossen wird.

Die Bürger von Neu-Schürkesfeld, die die Initiative von 1995 unterschrieben haben, stehen auch heute noch inhaltlich hinter diesem Schreiben. Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, ob es sinnvoll oder notwendig ist, Ihnen vor dem Termin des Ausschusses des Rates am 7. Juli 04 eine aktuelle Unterschriftenliste zuzusenden.

7.7.2004

in Ergänzung zu unserem oben genannten Schreiben übergeben wir Ihnen eine aktuelle Unterschriftenliste von Hauseigentümern aus Neu-Schürkesfeld im Original. Insgesamt haben damit die Eigentümer von 61 Häusern dieses Schreiben unterschrieben. Die Unterzeichner erwarten, dass die Anliegen der Bürgerinitiative beim Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften in der heutigen Sitzung Gehör finden.

Die gesammelten Unterschriften werden dem Abwägungsvorgang beigelegt und entsprechend gewichtet.

Einwender Nr. 5

Ursula Repiater
 Brucknerstraße 27
 40670 Meerbusch
 Schreiben vom
 17.1.2005

Wir wohnen auf der Brucknerstraße 27 in Neu-Schürkesfeld und möchten Ihnen unsere Wünsche in bezug auf die Gestaltungsmöglichkeiten unseres Eigentums mitteilen. Im Allgemeinen sind wir mit der vorliegenden Planung und Gestaltung unserer Siedlung einverstanden. Unser Anliegen ist es, uns die Option auf kleine Abweichungen offen zu halten. Im Konkreten geht es uns um:
 Bei einer evtl. notwendig werdenden Erneuerung unseres Daches möchten wir uns die Möglichkeit offen halten - ein Satteldach mit Dachziegeln (ohne zusätzlichen Wohnraum) – dort drauf zu setzen.
 Unser zweites Anliegen ist die Offenhaltung der Option, uns evtl. einen Wintergarten an unser Wohnzimmer anzubauen.
 Wir teilen Ihnen dies schriftlich mit, damit unsere Wünsche berücksichtigt werden. In Erwartung einer positiven Antwort verbleiben wir.

Die Zustimmung zu den Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfes wird zur Kenntnis genommen.

Die ermittelten maximalen Gebäudehöhen enthalten grundsätzlich einen Gestaltungs- und Renovierungsaufschlag. Eine Erneuerung des Daches ist unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung, einer Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur und Baugestaltung möglich. Bei den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Dachneigungen von 0° - 6° für die Flachdächer ist jedoch eine Dachdeckung mit klassischem Dachziegel technisch nur sehr schwer realisierbar und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Ist die vorgesehene Dachneigung in der Ausbildung eines Pultdaches nicht möglich, ist z. B. ein Satteldach mit einer Zinkeindeckung zu konzipieren, welches die zulässige Gebäudehöhe einhält.
 Der Anbau eines Wintergartens ist möglich. Die genaue Ausbildung ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und abzustimmen.

Einwender Nr. 6

Gerd Vogt
 Brucknerstraße 18
 40670 Meerbusch
 Schreiben vom
 18.1.2005

Hierzu habe ich folgende Wünsche mit der Bitte um Berücksichtigung.
 1. Genehmigung einer zweiten Garage neben der bereits vorhandenen.
 2. Genehmigung eines Wintergartens zur Straßenseite hin auf der linken Seite (von der Straße gesehen) der vorh. Bebauung.

Eine zweite Garage neben der bereits vorhandenen ist grundsätzlich erlaubnisfähig.
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, über die festgesetzte Baugrenze hinweg, ist ebenfalls grundsätzlich zulässig. Die genaue Ausbildung des angedachten Wintergartens ist jedoch im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und abzustimmen. Die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) ist zu beachten.


Einwender Nr. 7

A. und M. Nester
 Brucknerstraße 31
 40670 Meerbusch
 Schreiben vom
 19.1.2005

Hiermit regen wir an, an den Privatwegen liegenden Bungalows in Zukunft keine Pkw-Abstell-Plätze zuzulassen. Wegen räumlicher Enge und vorhandenen Garagen an der Brucknerstraße ist eine Geräusch- und Geruchsentwicklung in Zukunft zu verhindern. Die Beibehaltung der Flachdach-Bungalow wird gewünscht.
 P.S. Bitte, eine Kopie an das Bauordnungsamt wegen Überprüfung der vorhanden Abstellplätze wegen Genehmigung.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Anregung gefolgt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wird festgesetzt, dass Stellplätze bzw. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der angesprochenen südlichen Bungalowbereiche nur zulässig sind, wenn diese direkt vom öffentlichen Teil der Brucknerstraße aus erschlossen sind.

Die Beibehaltung der Flachdacharchitektur in allen Bungalowbereichen wird durch die jeweiligen festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gesichert. Eine Kopie dieses Schreiben wurde am 20. Januar 2005 an die Bauordnung weitergeleitet.

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
Einwender: Nr.: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Einwender Nr. 8

Manfred M. Hesse
Brucknerstraße 23
40670 Meerbusch
Schreiben vom
20.1.2005

anlässlich der im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 13.1.05 in Strümp erfolgten öffentlichen Vorstellung und Anhörung wurden sowohl von Ihnen als auch von Herrn Schoenauer als Vertreter des Planungsausschusses klar zum Ausdruck gebracht, daß der gegebene Charakter des Wohngebietes und die vorhandene Art der Bebauung auf jeden Fall auch für die Zukunft beibehalten und durch eine Bestandsfest-schreibung bewahrt werden soll.

Entsprechend wollen Sie auch - wie bei der Vorstellung des Vorentwurfes und in der Diskussion erläutert - die bisherigen Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes, die zu der heutigen Gesamtoptik von Neu-Schürkesfeld geführt haben, im neuen Bauungs- und im Gestaltungs-Plan grundsätzlich fest-schreiben. In der Veranstaltung wurde klar, daß sich diese Vorstellungen des Fachbereiches mit den Auf-fassungen und Wünschen der überwiegenden Zahl der Bürger des Wohngebietes decken, daß das Ge-samtbild der Siedlung in der derzeitigen Form erhal-ten werden soll.

Sie baten, Vorstellungen, Anregungen und Wünsche zum Bauungs- sowie Gestaltungs-Plan schriftlich zu äußern.

Als Eigentümer bzw. Bewohner eines der Bungalows an den Privatstichwegen in der Brucknerstr. sind mein Sohn Marcus H., meine Frau Eva H. sowie ich direkt Betroffene und geben Ihnen hiermit die Vor-stellungen, Anregungen und Wünsche bekannt, de-ren Beachtung wir beim Erstellen des neuen Bauungs- sowie Gestaltungs-Planes für wichtig halten:

Es sollte keine Veränderung in der Aufgliederung der Gesamtfläche in die bisher ausgewiesenen Flächen für die Flachdach- bzw. die Schrägdach-Bebauung geben. Diese sollten unverändert festgeschrieben werden. Einschließlich der bisherigen Höhen und Formen.

In diesen Teilbereichen sollten zukünftig keine ande-ren Dachformen zugelassen werden. D.h. keine Schrägdächer in den Bungalowbereichen

Aufstockungen der Bauten über die bisherigen zuge-lassenen Bauhöhen, die Sie in Ihrer neuen Planung übernehmen, sollten nicht zugelassen werden. Sie sind genau wie andere Dachformen grundsätzlich auszuschließen.

Erweiterungen und Veränderungen von bestehenden Bauten sollten im Rahmen der bisher gegebenen Bebauungsgrenzen möglich sein. Aber nur, so weit diese nicht überschritten werden. Weitergehende Veränderungen sollten aber nicht möglich sein.

Die im Bereich der Flachdachbauten an der Bruck-nerstraße im letzten Jahr erfolgte massive Aufstok-kung mit abweichender Schrägdachform muß ein Einzelfall bleiben, und eine weitere Veränderung der Bebauung in derartiger Weise muß ausgeschlossen werden. Dies sehen wir als besonders wichtig an.


Genauso sollten für die Bereiche mit Schrägdach-bauten Veränderungen durch einzelne Flachdach-bauten in Zukunft verhindert werden.

Da die Bebauung des Gebietes praktisch abge-schlossen ist und die vorhandenen Grundstücksgrö-ßen kaum Neubauten durch Teilung zulassen, ist Ihre Planung primär für Veränderungen und Erweiterun-gen bestehender Bauten von Bedeutung. Deshalb sollten Sie speziell beim Gestaltungsplan möglichst

Den Anregungen wird gefolgt.

Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 234 übernimmt die Planungskonzeption und die planungsrechtlichen In-halte des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 7. Gestalte-rische Festsetzungen werden nunmehr in einer ergän-zenden Gestaltungssatzung geregelt.

Siehe auch Einwender Nr. 2, Nr. 3 und Nr.4

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift</i> <i>Nr.: Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

bei den Vorgaben des ursprünglichen Planes bleiben. Dies ist die beste Voraussetzung, daß das harmonische Gesamtbild des Wohngebietes auch in Zukunft erhalten bleibt. Für Zäune, Hecken und Mauern in Vorgärten und gegenüber anderen Grundstücken bzw. Stichwegen sollten die bisherigen Höhen gelten. Höhere Einfriedungen sollten nur bei Gärten, die von den Straßen voll eingesehen werden können - nach Prüfung durch das Dezernat - im Einzelfall erlaubt werden. Dann bis 1,80 max. 2,00 m Höhe.

Bei der Farbgebung der Bauten sollte die Dominanz von Weiß weiter bestehen bleiben. Sie ist wesentlich für das Gesamt-Erscheinungsbild. Verwendung von Naturstein, Holz usw. für Teile des Gebäudes sollte möglich sein. Die in der Veranstaltung angesprochene Farbigkeit und Buntheit (blaue oder sonnig gelbe Häuser wie in Griechenland) sollten Sie ausschließen.

Der Kinderspielplatz sollte beibehalten und nicht für die Bebauung freigegeben werden. Die Bevölkerungsstruktur in dem Wohngebiet ändert sich, und die Kinderzahl wird bald wieder wachsen. Auf Sicht ist eine Renovierung des Spielplatzes allerdings wünschenswert.


Noch eine Sitte, die Sie weitergeben sollten:

Das Technische Dezernat sollte sich des von der Stadt bepflanzten Grünstreifens zum Ortskern Strümp wieder annehmen. Hier gilt es Bäume zu beschneiden, Nutzung des Streifens als Entsorgungsplatz für Gartenabfälle, Abstellflächen für Mülltonnen usw. sowie Fällen von Bäumen durch Besitzer der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden.

Wir wünschen Ihnen, daß Sie mit den neuen Bebauungs- und Gestaltungs-Plänen zügig und gut durch die zahlreichen Abstimmungen kommen und am Ende einer Planung steht für Sie die volle Zustimmung der Bewohner von Neu-Schürkesfeld erhalten.

<p>Einwender Nr. 9</p> <p>Ingmar Douglas Regerstraße 14 40670 Meerbusch Schreiben vom 21.1.2005</p>	<p>Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates Meerbusch hat am 15.7.2004 beschlossen, für den o.g. Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) des Baugesetzbuches eine öffentliche Anhörung durchzuführen. Diese Anhörung, an der ich teilgenommen habe, hat am 13.1.2005 ab 19.30 stattgefunden.</p> <p>Die Intention des Entwurfes, den Charakter der Siedlung Neu-Schürkesfeld in seiner besonderen Form zu erhalten, unterstütze ich in voller Weise. Ich möchte nur darum bitten, dass kleinere Baumaßnahmen, wie der Anbau von Wintergärten oder kleineren sonstigen Anbauten, die das Gesamtbild nicht stören, möglich sind. Hierzu werde ich das Planungsamt in den nächsten Tagen aufsuchen, um diesen letzten Punkt im Detail noch einmal zu erörtern.</p>	<p>Die Zustimmung zu den Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfes wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Wie auch im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 7 sind kleinere Baumaßnahmen, sofern tatsächliche Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft oder Veränderungen am Gebäude, die das vorhandene Gesamtbild nicht stören - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 und den Regelungen der Gestaltungssatzung Nr. 26 - möglich.</p> <p>Die genauen Ausbildungen und Planungen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und abzustimmen.</p>
---	--	---

<p>Einwender Nr. 10</p> <p>Marie-Louise Trappe- Grosskopf Haydnstraße 2 40670 Meerbusch Schreiben vom 26.1.2005 und</p>	<p>26.1.2005</p> <p>ich beziehe mich auf die Bürgeranhörung vom 13.01.2005. Damals teilten Sie uns mit, dass man vor der endgültigen Verabschiedung des o.g. B-Planes noch sinnvolle Bauänderungen an den vorhandenen Altbauten mitteilen sollte.</p> <p>Der Reihenbungalow Mendelssohnstr. 18 ist in der jetzigen Ausführung und Aufteilung nicht für eine normale Familie mit mind. 2 Kindern ausreichend. Er</p>	<p>Den Anregungen wird zum Teil gefolgt</p> <p>Die Darstellung von Fassaden oder Grundrissen - der in einem Plangebiet liegenden vorhandenen oder geplanten Gebäude - ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanes. Die angestrebten Umnutzungen sind in Form eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage einzureichen und deren Zulässigkeit im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und abzustimmen.</p>
---	---	---

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld Beteiligung der Bürger der und Träger öffentlicher Belange gemäss § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift	Nr.: Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise

Schreiben vom
31.1.2005

wird zur Zeit von einer alten Dame bewohnt, für die die Einteilung derzeit optimal ist.

Ich beantrage, dass in den Bebauungsplan No. 234 die gemäss beiliegenden Zeichnungen (vorher / nachher) dargestellten Änderungen aufgenommen werden und dann, falls erforderlich, von den künftigen Eignern/Bewohnern bauantraglich zur Genehmigung gestellt werden können.

Es handelt sich im Einzelnen um:

1. Umwandlung der offenen Terrasse zu einem zusätzlichen Wintergarten ähnlichen Wohnraum, der nach allen Seiten mit Wärmeisolierverglasung umgebaut ist. Das Dach wird an der Spitze ca. 50 cm das Flachdach überragen und aus Glas-Segment-Teilen ausgeführt sein.

2. Die vorhandene Garage wird zu einem Büro umfunktioniert.

3. Bereits jetzt ist der Aufgang vom Hobbyraum im Keller zum Garten durch eine Betonplatte verschlossen. Auf dem Sockel wurde ein kleiner Lagerraum für die Aufnahme der notwendigen Gartengeräte im Baustil wie das übrige Haus geschaffen, da sonst der Rasenmäher jedes Mal von der Garage durch das Wohnzimmer zum Garten getragen werden musste. Ich bitte um entsprechende Vormerkung und verbleibe

31.1.2005

ich beziehe mich auf die Bürgeranhörung vom 13.01.2005. Damals teilten Sie uns mit, dass man vor der endgültigen Verabschiedung des o.g. B-Planes noch sinnvolle Bauänderungen an den vorhandenen Altbauten mitteilen sollte.

Der einzeln stehende Bungalow Haydnstr. 2 hat lediglich einen Dach-Abfluss im vorderen Bereich. Der Abfluss wird durch das Flachdach bis in den Keller abgeleitet und dort auf Putz in das städtische Kanalsystem weitergeführt. Da das Dach nur wenig Gefälle hat, steht das Wasser ständig auf dem Dach. Ich hatte bereits mehrmals Undichtigkeiten sowohl an der Dachfläche als auch im Fallrohr und der Kellerleitung. Die Sanierungsmaßnahmen jedes Mal ausserordentlich aufwendig, da sinnvollerweise eine langwierige Trocknung durch ein Spezialunternehmen notwendig ist. Auch kann bzw. konnte ich nicht verhindern, dass sich teilweise Schimmel bildete, da ich die eindringende Feuchtigkeit zu spät bemerkte.

Aus diesem Grunde beantrage ich, im Anschluss an die nächste Dachsanierung das alte Flachdach alternativ durch eine flaches Sattel- bzw. Walmdach ersetzen zu dürfen, wie dies bereits in unmittelbarer Nachbarschaft geschehen ist.

Mein Bungalow ist freistehend und zu allen Seiten sind bereits Häuser mit Giebeldächern vorhanden. Bitte teilen Sie mir mit, welche Bauhöhe für die gemäss in meinen Skizzen dargestellten Dächer maximal erlaubt ist.

Des weiteren bitte ich um Genehmigung für den Bau eines Garten- und Gewächshauses in Glas-Segment-Bauweise gemäss beiliegender Skizze. Ich beantrage deshalb, dass in den Bebauungsplan No. 234 die gemäss beiliegenden Zeichnungen (vorher 1 nachher) dargestellten Änderungen aufgenommen werden und kann, falls erforderlich, von den künftigen Eignern/Bewohnern bauantraglich zur Ge-

Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 234 übernimmt die Planungskonzeption und die planungsrechtlichen Inhalte des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 7. Gestalterische Festsetzungen werden nunmehr in einer ergänzenden Gestaltungssatzung geregelt. Wie auch im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 7 sind individuelle Veränderungen, sofern tatsächliche Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft oder Veränderungen am Gebäude, die das vorhandene Gesamtbild nicht stören - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 und den Regelungen der Gestaltungssatzung Nr. 26 - möglich.

Bezüglich der Anregung eines Wintergartens ist die Zulässigkeit des Bebauungsvorschlages anhand maßstäblicher Zeichnungen v.a. auf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.35 abzustellen. Die Firsthöhe des Wintergartensatteldaches darf hierbei die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten. Gegebenenfalls muss die Dachneigung des geplanten Satteldaches verringert werden.


Die vorhandene Garage (Haydnstraße 2) liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Sie kann jedoch nur dann als Büro genutzt werden, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück der Nachweis ausreichender privater Stellplätze für die Wohn- und ggf. Gewerbenutzung nachgewiesen wird.

Der vorhandene Gartengeräteraum hat grundsätzlich Bestandschutz. Im Bebauungsplanentwurf wurde darüber hinaus festgesetzt, dass Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von insgesamt 4 m² Grundfläche pro Baugrundstück zulässig sind.

Das hier angesprochene Wohngebäude gehört zu einer zusammenhängenden freistehenden Flachdachbebauung im Süden der Haydnstraße. Das Planungsziel ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise. In den Bereichen einer Flachdachbebauung wird mit der Festsetzung eines Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen die Flachdachbauweise für die Zukunft gesichert.

Die ermittelten maximalen Gebäudehöhen enthalten grundsätzlich einen Gestaltungs- und Renovierungsaufschlag. Eine Erneuerung des Daches ist unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung möglich. Bei den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Dachneigungen von 0° - 6° für die Flachdächer ist die hier festgesetzte maximale Gebäudehöhe zu beachten. Ist die vorgesehene Dachneigung in der Ausbildung eines Pultdaches nicht möglich, ist z. B. ein Satteldach mit einer Zinkeindeckung zu konzipieren, welches die zulässige Gebäudehöhe einhält.

Der Anregungen bezüglich eines großen Garten- und Gewächshauses wird nicht gefolgt. Gemäß § 14 (1) BauNVO werden im Bebauungsplanentwurf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartengeräte-

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld	
Einwender: Nr.: Anschritt Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

nehmung gestellt werden können.

häusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 4 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

Einwender Nr. 11

Kerstin Hecker
Am Haushof 5
40670 Meerbusch
Schreiben vom
30.1.2005

meine Mutter und ich besitzen das Grundstück Regerstraße 8 in 40670 Meerbusch. Nach einem Gespräch mit Hr. Kirsten ergab sich das ein Anbau einer weiteren Garage bei unserem Grundstück nicht vorgesehen ist, dass entspricht aber überhaupt nicht meinen Vorstellungen. Deswegen möchte ich Sie ersuchen bei Ihren Planungen den Anbau einer weiteren Garage zu berücksichtigen, denn in den dahinter liegenden Grundstücken in der Chopinstraße wurden solche Anbauten vorgenommen. Da das Grundstück über einen recht tiefen Vorgarten verfügt, kann es nicht zu einer Sichtbehinderung bei Abbiegen kommen, die Mauer des Grundstückes Regerstraße 14 reicht jedenfalls entschieden weiter in den Eckbereich hinein.

Wegen ständigen Ärger bezüglich Dichtigkeit des Flachdaches, wollte ich die Möglichkeiten eines schräg Dachs prüfen. Hr. Kirsten erläuterte mir das ein Gefälle von 1° - 2° ausreichend wäre und meinte das so was auch laut Bebauungsplan zulässig wäre. Meine Berechnungen ergaben aber das bei einer Haushöhe von 4,57 m und einer Hausbreite von 11,5 m eine Höhe von 4,8 m erlaubter Höhe nicht ausreichen würde. Bei einem Winkel von 1° wird aber schon ein Höhenunterschied von 201 mm benötigt, dazu muss aber noch die Dicke der Dachziegel sowie der Konstruktion berücksichtigt werde. Aus diesen Gründen bin ich mit der angegebenen Höhe von 4,8 m nicht einverstanden und möchte das die Höhe auf 5 m angehoben wird.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Erfordernis für Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB besteht, aufgrund der ausreichend großen Grundstücke des Bestandsgebietes, nicht. Dementsprechend werden keine konkreten Flächen für die Errichtung vom Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Ob die Errichtung der gewünschten Garage, unter Beachtung der Einsehbarkeit des Straßenraums, zulässig ist, ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären. Eine ähnliche Situation trifft hierbei nur auf die Chopinstraße Nr. 16 zu.

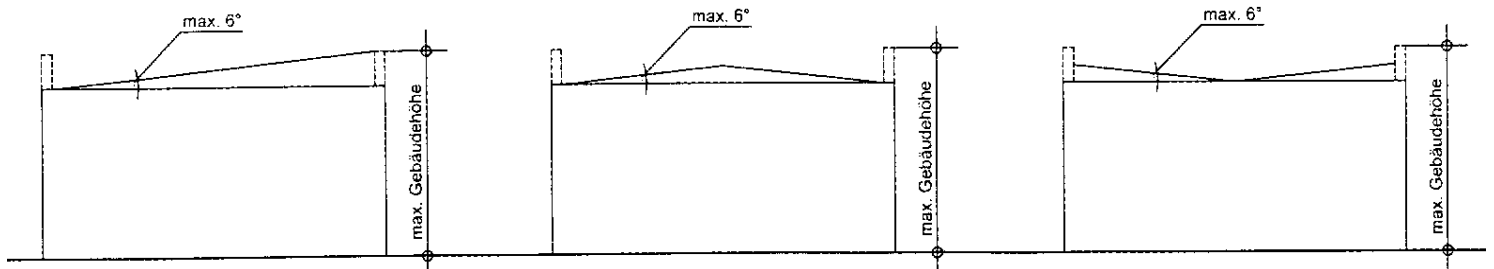
Der Höhenanregung wird nicht gefolgt.

Die ermittelten maximalen Gebäudehöhen enthalten schon einen Gestaltungs- und Renovierungsaufschlag, der in dem hier geschilderten Fall ca. 0,23 cm Höhenunterschied beträgt. Eine weitere Aufsattlung wird unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung, einer Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur und Baugestaltung, abgelehnt. Bei den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Dachneigungen von 0° - 6° für die Flachdächer wäre eine Dachdeckung mit klassischem Dachziegel nur sehr schwer realisierbar und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Ist die vorgesehene Dachneigung in der Ausbildung eines Pultdaches nicht möglich, ist z. B. ein Satteldach mit einer Zinkeindeckung zu konzipieren, welches die zulässige Gebäudehöhe einhält.

Beispiel: Flachdächer

ohne Maßstab



13.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

13.3 Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld, einschließlich der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Westen vom Schürkesweg
- im Südosten von den südlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke südlich der Brucknerstraße
- im Nordosten von der Schloßstraße (L 386)

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 7. Juli 2004 beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Eine Bürgerversammlung fand am 13. Januar 2005 statt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 234 lag in der Zeit vom 14. Januar 2005 bis einschließlich 27. Januar 2005 im Produktbereich Planung zur Einsicht öffentlich aus.

Die in der Bürgerversammlung (vergl. Protokoll zur Bürgerversammlung) geäußerten Anregungen wurden dabei in den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wiederholt aufgegriffen.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind in der vorstehenden Tabelle aufgeführt und im Detail behandelt und als Anlage in Kopie beigefügt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 2. Mai 2005 beteiligt. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, ohne Einwendungen vorzubringen, sind beiliegender Liste zu entnehmen.

Die Abgabe einer Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange ist noch bis zum 6. Juni 2005 möglich. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Anregungen eingegangen. Sollten Anregungen noch fristgerecht eingehen, werden sie in der Sitzung vorgestellt und Abwägungsvorschläge unterbreitet.

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

Um das Verfahren fortführen zu können ist außerdem der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter