

ANLAGE 1 zu TOP 7.1 vom 1.12.2005



Deneuve5@aol.com

16.09.2005 15:14

An: ulrich.huechtebrock@meerbusch.de
Kopie:
Thema: (Kein Thema)

ERGOANG:	28. Sep. 2005
Umlauf	<input type="checkbox"/>
61.2	<i>fin</i>

413/2005
st. fin/29.9.

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister

Stadt Meerbusch Fachbereich 4
Eing.: 28. Sep. 2005
Gdst. Plg. Verh. Bau Umw. Grdver.

Stadt Meerbusch Dezernat III
Eing.: 27. Sep. 2005
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

Birgit Caston
Am Rheinblick 10
40668 Meerbusch

14. September 2005

Betr.: 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick
Hier: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Sehr geehrter Herr Hüchtebrock,

Leider muß ich Ihnen mitteilen, dass ich gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes
Einspruch einlege.

Wie Sie selbst in Ihrem Schreiben vom 31. August 2005 in Punkt 4 Planinhalte
ausführen, kommen Sie zu dem erstaunlichen Schluß, dass es ohne größere Bedeutung sei, die
Zahl der Vollgeschosse von I auf II anzuheben.

In Punkt 5.3 Nachbarliche Auswirkungen begründen Sie das damit, dass durch die
Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe auf 6,5 m und einen gleich bleibenden Abstand zur
südlichen Grundstücksgrenze von rund 10 Metern „ eine Beeinträchtigung der Belichtung
und Belüftung der Nachbaranwesen zu verneinen „ sei. Ich finde es bemerkenswert, dass
In Ihrer Argumentation ästhetische Gesichtspunkte überhaupt keine Beachtung finden, um so
mehr, als es sich, wie Sie ja selbst unter Punkt 2.1 darstellen, um eine „durch Landhäuser
und Villen geprägte Wohnbebauung“ handelt. Es ist schwer nachvollziehbar, wieso hier
nicht berücksichtigt wird, dass sich auf dieser ehemaligen Wiese damit ein kunterbuntes
Durcheinander von Landhausstil und moderner Bauhausarchitektur finden würde.

Mit freundlichen Grüßen

Marlis Auer

EINGANG:	28. Sep. 2005
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an:	01.2 <i>fu</i>

40668 Meerbusch, den 26. September 2005
Am Rheinblick 10 a**ANLAGE 2 zu TOP 7.1 vom 1.12.2005**

per Fax: 916 39 101

Stadt Meerbusch
Planen und Bauen
Bereich Planen
Wittenberger Straße 21

Stadt Meerbusch Bezernat III	
Eing.:	27. Sep. 2005
weiter an:	
FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St	

*bl**el. fu/29.9.**12/2005*

Meerbusch

Stadt Meerbusch Fachbereich 4	
Eing.:	28. Sep. 2005
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver	

2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92
in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für Ihr Schreiben vom 12. September 2005 in o.g. Angelegenheit.

Nach sorgfältiger Überlegung und Prüfung spreche ich mich gegen die 2. vereinfachte Veränderung des Bebauungsplanes aus, sowohl im Hinblick auf das Flurstück 144, als auch 145. Die Tatsache, daß auf den zusammenglegten Flurstücken 142/143 einem Bauherrntraum auf der Grundlage modernster architektonischer Gesichtspunkte alle Freiheiten gelassen werden, ist unbegreiflich, aber leider unabwendbar. Umso stärker mein Bemühen, Schlimmeres zu verhindern

Daß man gerade den „Rheinblick“ zum Ort für die Realisierung modernster Baukultur bestimmt in einer Form, wie man sie im weitesten Umfeld nicht findet, stößt nicht nur bei mir auf größtes Unverständnis.

Bis zum heutigen Tag erkennt man hier das eindeutige Bemühen, die Atmosphäre der ländlichen Idylle über die Architektur fortzuführen, eine Architektur, die sich wie ein roter Faden durch die Straße zieht unter Zulassung abweichender architektonischer Elemente, aber mit der Vermeidung eines „Bruches“.

Mit einem solchen Stilbruch werden wir jetzt unausweichlich konfrontiert durch die Genehmigung der 1. vereinfachten Veränderung. Jetzt sollten Sie sich zumindest darauf beschränken, diesen „architektonischen Ausrutscher“ aufzufangen und abzuschwächen durch seine „Einmaligkeit“ und sich hinsichtlich der letzten beiden Bauvorhaben besinnen auf das, was Sie hier ursprünglich auch angedacht und vorgesehen hatten, nämlich die Realisierung auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes - in Anlehnung an das Bestehende.

Mit freundlichen Grüßen

Marlis Auer

ANLAGE 3^a zu TOP 7.1 vom 1.12.2005

Helene Dressen
Am Rheinblick 10 B
40668 Meerbusch

07.09.2005

Stadt Meerbusch
Wittenberger Str. 21
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

fax/12.9.

12.15/9

vorab per fax 916 39101

Ihr Schreiben – datiert vom 31. August 2005
2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in
Meerbusch-Langst.Kierst, Am Rheinblick
- Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit –
- Ihr Zeichen: 4.61-26-03/

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr v.g. Schreiben haben Sie falsch adressiert, so dass es mich erst Anfang dieser Woche erreichte. **Ich wohne seit 1997 Am Rheinblick 10 B** und darf Sie bitten, bei zukünftiger Korrespondenz meine Wohnanschrift zu benutzen.

Aufgrund o.g. Tatsache ist es mir in der von Ihnen ungewöhnlich kurz gehaltenen Frist nicht möglich, die erwünschte schriftliche Äußerung abzugeben.

Rein vorsorglich lege ich deshalb hiermit Einspruch/Widerspruch gegen die geplante Bebauungsplanänderung ein.

Eine Stellungnahme zu diesem komplexen Sachverhalt erhalten Sie, sobald es mir möglich ist fachkompetenten Rat einzuholen. Ich bitte Sie, den Eingang dieses Schreibens zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen



D/Anwaltssozietät

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 20. Okt. 2005
Stad. Pln. Verh. Bau Umw. Ordner

ANLAGE 3^b zu TOP 7.1 vom 1. 12. 2005

IW

TaylorWessing

Taylor Wessing · Königsallee 92a · 40212 Düsseldorf

Königsallee 92 a
40212 Düsseldorf
Postfach 10 53 61
40044 Düsseldorf

Vorab per Telefax: (0 21 32) 916-39 152

Bürgermeister der Stadt Meerbusch
Planen und Bauen / Bereich Planung
- z. Hd. Herrn Ulrich Hüchtebrock -
Wittenberger Str. 21

Tel. +49 (211) 83 87 - 0
Fax +49 (211) 83 87 - 100
duesseldorf@taylorwessing.com
www.taylorwessing.com

40668 Meerbusch-Lank-Latum

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 19. Okt. 2005
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 Slim PG St

h. R.
184/05 hi.
Ent. 19/10
18/10
hi/24.10.

Sekretariat + 49 (211) 8387-161
o.kloeck@taylorwessing.com

Rechtsanwalt
Dr. Walter Pothhast
Dr. Oliver Klöck

Aktenzeichen
3001683/05 - nach

Datum
17. Oktober 2005

2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick hier: Stellungnahme im Namen von Frau Helene Dreßen, Am Rheinblick 10 b, 40668 Meerbusch

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hüchtebrock,

in der vorerwähnten Angelegenheit nehme ich namens und kraft Ihnen bereits vorliegender Vollmacht von Frau Helene Dreßen, Am Rheinblick 10 b, 40668 Meerbusch, zu der beabsichtigten 2. Änderung der 1. Änderung des v. g. Bebauungsplans im Wege des vereinfachten Verfahrens wie folgt Stellung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Da diese 2. Änderung im Wesentlichen der planerischen Konzeption der 1. vereinfachten Änderung folgen soll und unsere Mandantin keine Gelegenheit hatte, zu dieser 1. vereinfachten Änderung im Vorfeld Stellung zu nehmen, enthält die Stellungnahme auch Ausführungen zu dieser 1. vereinfachten Änderung, die bisher nicht in Kraft getreten ist.



I.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der nebeneinander liegenden Grundstücke in der Gemarkung Langst-Kierst, Flur 9, Flurstücke 133 und 136 (Am Rheinblick 10 a und 10 b). Beide Grundstücke sind mit je einem Einfamilienhaus bebaut. Frau Dreßen bewohnt gemeinsam mit ihrem Ehemann das Einfamilienhaus auf dem Flurstück 136 (Am Rheinblick 10 b), das benachbarte Haus hat sie vermietet. Die Häuser wurden in den Jahren 1991 (Am Rheinblick 10 a) bzw. 1996/97 (Am Rheinblick 10 b) errichtet.

Die Grundstücke unserer Mandantin liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung den Baugebietstyp „Dorfgebiet (MD)“ fest. Das Gebiet ist ländlich geprägt. Teilweise findet landwirtschaftliche Nutzung statt. Vor allem im nördlichen Teil ist die Straße Am Rheinblick überwiegend mit Einfamilienhäusern gehobenen Standards bebaut.

Unmittelbar vor den Häusern unserer Mandantin befindet sich eine Freifläche, die in erster Linie als Obstwiese genutzt wird. Diese Wiese wird im Süden und Westen durch die Straße Am Rheinblick – zu ihr gehört auch die Stichstraße, an der die Grundstücke unserer Mandantin liegen – begrenzt, im Osten vom Rheindeich. Im Norden schließt sich die weitere Bebauung der Straße Am Rheinblick an.

Die vorgenannte Freifläche wurde im Jahr 2001 durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 überplant. Die 1. Änderung sah fünf Baurechte vor und setzte für sie u. a. eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach und einer Traufhöhe von maximal 3,50 m fest. Die Baufenster für diese fünf Gebäude befinden sich jeweils im westlichen Teil der Freifläche. Der östliche, zum Rheindeich hin liegende Teil sollte danach weiterhin von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Dieser Planänderung lag ein vom Stadtbauatelier Stuttgart erarbeitetes Gestaltungskonzept vom 13. September 2000 zugrunde. In einer schriftlichen Erläuterung des Stadtbauateliers vom 05. Juli 2000 wird hinsichtlich der planerischen Konzeption u. a. Folgendes ausgeführt:

„Ziel des Bebauungsplans muß es sein, eine der teilweise noch vorhandenen alten Dorfstruktur wie auch der exponierten Lage im Naturraum entsprechende Bebauung zu schaffen. So müssen die Gebäude die ortstypischen Gestaltungsmerkmale und die Einfügung in den Landschaftsraum beachten. Ein moderner Haustyp, der aktuellen Wohnbedarf und die Ensemblewirkung der umgebenden Bebauung gleichermaßen erfüllt, ist Ziel dieser Konzeption.“

Satteldächer mit Dachüberstand und dunkler bis schwarzer Dachdeckung können festgesetzt werden, um die baukonstruktiv und bauphysikalisch bewährten Bauformen und ortstypischen Bautraditionen zeitgemäß fortzusetzen (...)." (Konzeption Stadtbauatelier Stuttgart, Seite 5)

Hinsichtlich der Bauweise empfahl das Stadtbauatelier Folgendes:

„Für die Stellung der Einzelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung empfohlen.“ (a.a.O.)

Ferner findet sich in der Konzeption des Stadtbauateliers u. a. folgende „Planungsempfehlung“:

„Ausformung einer klaren Bebauungskante zum südöstlich angrenzenden Grünraum“ (a.a.O., Seite 2).

Diese Konzeption lag dem Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 29. August 2000 als Anlage 3 zum Tagesordnungspunkt Nr. 12 vor. Der Ausschuss folgte den Empfehlungen des Stadtbauateliers und stimmte dieser Planung einstimmig zu. Der Rat der Stadt Meerbusch beschloss die 1. Änderung in seiner Sitzung am 27. September 2001 als Satzung. Sie wurde am 15. Oktober 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Hinsichtlich der Grundstücke Flur 9, Flurstücke 142 und 143, wurde der Plan im Frühjahr 2005 erneut geändert, und zwar im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Diese „1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung“ des Bebauungsplans gestattet die Bebauung von zwei am nördlichen Rand der bisherigen Freifläche liegenden Grundstücke mit einem großzügigen zweigeschossigen Wohnhaus mit Flachdach und einer maximalen Höhe von 8,50 m. Dieses Bauvorhaben soll nun um einige Meter näher an den Rheindeich heranrücken, als dies die Festsetzung der Baufenster in der 1. Änderung des Plans vorgesehen hatte. Der Rat der Stadt Meerbusch hat diese „1. vereinfachte Änderung“ am 28.04.2005 als Satzung beschlossen. Sie wurde bisher nicht ortsüblich bekanntgemacht, ist somit bislang nicht in Kraft getreten. Hierzu heißt es in der Beratungsvorlage der Verwaltung vom 04. April 2005 zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 19. April 2005 (Seite 3):

„Damit keine andere als die vorgeschlagene Bebauung realisiert wird, soll die Bebauungsplanänderung jedoch erst in Kraft gesetzt werden, wenn ein entsprechender genehmigungsfähiger Bauantrag auf Grundlage der Pläne vom 15.11.2004 vorliegt.“

Unsere Mandantin wurde im Vorfeld dieser Änderung nicht beteiligt. Sie hatte daher keine Gelegenheit, zu dieser Umplanung Stellung zu nehmen. Damit hat die Stadt Meerbusch eine schriftliche Zu-



sicherung gegenüber unserer Mandantin nicht eingehalten. Nachdem unsere Mandantin mit Schreiben vom 18. März 1992 eine Verschiebung der Baugrenze um 5,0 m in Richtung Rheindeich beantragt hatte, erhielt sie nämlich unter dem 24. März 1992 ein Schreiben des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Meerbusch, in dem es u. a. heißt:

„Da sich der Rat der Stadt noch nicht für eine Änderung des Bebauungsplanes entschieden hat, kann ich Ihnen zu Ihrem Antrag noch keine abschließende Mitteilung machen. Sollte er sich für eine Änderung entscheiden, werde ich Ihren Antrag auf Änderung der Baugrenzen mit vorlegen. Sie erhalten von mir unaufgefordert nach Entscheidung durch den Rat der Stadt bzw. den zuständigen Fachausschuß eine Nachricht.“

Aufgrund eines Antrags der Erbgemeinschaft Hilgers vom 10. August 2005, welcher eine Planung der parade architekten GmbH, Düsseldorf, beigelegt war, leitete die Stadt Meerbusch im August 2005 ein Verfahren zur „2. vereinfachten Änderung“ der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 ein. Diese 2. vereinfachte Änderung betrifft die Flurstücke 144 und 145. Sie sieht nun auch für diese beiden Grundstücke die Festsetzung einer zweigeschossigen Flachdach-Bebauung vor. Die maximale Gebäudehöhe soll hier jeweils 7,0 m betragen.

In diesem Falle wurde unsere Mandantin – ebenso wie u. a. die Bewohner der Häuser Am Rheinblick 10 und 10 a – über die beabsichtigte Planänderung benachrichtigt. Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat dem vorliegenden Entwurf der Planänderung in seiner Sitzung am 23. August 2005 einstimmig zugestimmt.

Aus der Begründung zur 2. vereinfachten Änderung ergibt sich, dass die Planung „auf ein konkretes, städtebaulich gewolltes Bauvorhaben zugeschnitten“ ist. Dieses Vorhaben soll auf dem Flurstück 145 realisiert werden, das der Straße „Am Rheinblick“ zugewandt ist. In der Beratungsvorlage der Verwaltung vom 15. August 2005 für die v.g. Ausschusssitzung am 23. August 2005 (Seite 2) heißt es u. a.:

„Damit keine andere als die vorgeschlagene Bebauung realisiert wird, soll auch hier – wie zuvor bei der 1. vereinfachten Änderung – die Bebauungsplanänderung erst in Kraft gesetzt werden, wenn ein entsprechender genehmigungsfähiger Bauantrag auf Grundlage der Pläne vom 28.06.05 vorliegt.“

In diesem Zusammenhang soll das Flurstück 144 zeitgleich auf entsprechende Weise überplant werden. Hierzu heißt es in der v.g. Beratungsvorlage vom 15. August 2005:

„Dabei erscheint es städtebaulich geboten, das letzte, noch nicht bebaute Grundstück der Antragsteller mit in die Planänderung einzubeziehen.“

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die 1. und 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 die Bebauung der bestehenden Freifläche neben den Grundstücken unserer Mandantin grundlegend neu regeln sollen. Nunmehr sollen auf dieser Fläche ausschließlich zweigeschossige Wohnhäuser mit Flachdächern planungsrechtlich zugelassen sein, während die derzeit noch gültigen Festsetzungen durchweg eingeschossige Häuser mit Satteldach und einer jeweils festgesetzten Firstrichtung vorsehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der 1. vereinfachten Änderung deutlich – und zwar in die freizuhaltende Wiesenfläche zum Rheindeich hin – verschoben worden und sollen in der 2. vereinfachten Änderung ebenfalls – wenn auch geringfügig – verschoben werden.

II.

Die beabsichtigte 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 verstößt – ebenso wie bereits die als Satzung beschlossene, aber bisher nicht in Kraft gesetzte 1. vereinfachte Änderung – in mehrerlei Hinsicht gegen geltendes Bauplanungsrecht.

Im Einzelnen:

1. Unzulässigkeit der Änderung im vereinfachten Verfahren

Die Stadt Meerbusch hat in beiden Fällen für die Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Damit hat sie gegen § 13 BauGB verstoßen. Denn die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind nicht erfüllt.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nur in Betracht, wenn durch eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch die Grundzüge der Planung berührt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind die Grundzüge der Planung nur dann nicht berührt, wenn bei einer Planänderung oder -ergänzung der planerische Grundgedan-



ke, das der Planung zugrunde liegende Leitbild erhalten bleibt und lediglich eine Änderung von mind. anderem Gewicht vorliegt, die noch von dem im jeweiligen Plan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist,

vgl. nur BVerwG, Urteil vom 09.03.1990 – 8 C 76.88 –, BVerwGE 85, 66.

Berührt sind die Grundzüge der Planung nicht erst dann, wenn eine Änderung ihnen entgegensteht oder sie beeinträchtigt, sondern bereits dann, wenn das planerische Leitbild geändert, also nicht unangetastet gelassen wird,

so z. B. BVerwG, Beschluss vom 15.03.2000 – 4 B 18/00 –, ZfBR 2001, 131; ebenso Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Band I, Stand: April 2005, § 13 Rdnr. 18; Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Aufl. 2005, § 13 Rdnr. 2, jeweils m. w. N.

Die Konzeption des Bebauungsplans ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt,

vgl. Krautzberger, a.a.O.

Je tiefer eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht eines Bebauungsplans eingreift, um so näher liegt eine Berührung der Grundzüge der Planung,

vgl. zuletzt BVerwG, Beschluss vom 19.05.2004 – 4 B 35/04 –; Krautzberger, a.a.O.

Der räumliche Umfang der Änderung oder Ergänzung ist für die Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, kein entscheidendes Kriterium. Auch eine Änderung, die nur einige wenige Grundstücke oder sogar ein einzelnes Grundstück betrifft, kann bereits die Grundzüge der Planung berühren,

vgl. Krautzberger, a.a.O., § 13 Rdnr. 19 m. w. N.

Nur wenig einschneidende, punktuelle Änderungen oder Ergänzungen können die Voraussetzungen des § 13 BauGB überhaupt erfüllen,



vgl. Gaentzsch, in: Schlichter/Stich/Driehaus/Paetow, Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., Stand: Juli 2004, § 13 Rdnr. 2; Krautzberger, a.a.O.; Reidt, in: Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Aufl. 2004, Rdnr. 845

Allenfalls dann, wenn die Änderungen oder Ergänzungen noch im Bereich dessen liegen, was die planende Gemeinde bei ihrer ursprünglichen Planung gewollt hat, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt,

vgl. Reidt, a.a.O.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Grundzüge der Planung stets berührt sind, wenn eine Änderung vorgenommen werden soll, welche von den ursprünglichen planerischen Vorstellungen der Gemeinde abweicht.

Vor diesem Hintergrund steht fest, dass die Änderungen, welche durch die 1. und 2. vereinfachte Änderung herbeigeführt werden sollen, die Grundzüge der Planung berühren. Denn sie lassen die Grundkonzeption der Planung nicht nur nicht unangetastet, sondern widersprechen ihr sogar in mehrerlei Hinsicht.

Was die hier allein entscheidende Freifläche anbetrifft, welche im Jahr 2001 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 war, ergibt sich die ursprüngliche planerische Konzeption der Gemeinde im Wesentlichen aus der Konzeptbeschreibung des Stadtbauateliers Stuttgart vom 05. Juli 2000, welche durch den Gestaltungsplan vom 13. September 2000 konkretisiert wurde. Diese Konzeption lag dem Aufstellungsbeschluss des zuständigen Fachausschusses vom 14. September 2000 und auch dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Meerbusch vom 27. September 2001 zugrunde. Der Rat hat sie sich vollumfänglich zu eigen gemacht. Sie ist im Wesentlichen durch folgende Gesichtspunkte gekennzeichnet:

- Abrundung, Ergänzung und Abschluss der bereits existierenden Bebauung. Dies wird in der Konzeption des Stadtbauateliers Stuttgart ausdrücklich als eigentliche Aufgabe der Planänderung bezeichnet (vgl. die Konzeption des Stadtbauateliers Stuttgart, Seite 1).
- Schaffung einer Bebauung, die der vorhandenen alten Dorfstruktur und der exponierten Lage im Naturraum entspricht. Dazu gehört, dass die Gebäude die ortstypischen Gestaltungsmerkmale und die Einfügung in den Landschaftsraum beachten und sich an der „En-



semblewirkung“ der umgebenden Bebauung orientieren müssen. Dieses Ziel sollte u. a. durch die zwingende Festsetzung von Satteldächern mit Dachüberstand und deren Firstrichtung erreicht werden (vgl. die Konzeption des Stadtbauateliers Stuttgart, Seite 5). Auch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung gehört hierzu.

- Klare Abgrenzung der Bebauung zum angrenzenden Grünraum. Dem entsprachen die Festsetzungen, welche sicherstellten, dass der überwiegende Teil der Freifläche – nämlich der zum Rheindeich hin liegende Abschnitt – auf Dauer von jeder Bebauung freigehalten werden sollte (vgl. zu diesem Aspekt insbesondere die Konzeption des Stadtbauateliers Stuttgart, Seite 2).

Diese planerischen Vorstellungen waren zentral für die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Sie bilden daher das städtebauliche Leitbild, das der ursprünglichen Planung zugrunde lag.

Von diesem Leitbild weichen die 1. und 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung grundlegend ab. Sie sehen eine Abkehr von der zwingenden Festsetzung der eingeschossigen Bebauung vor und setzen statt dessen zwingend eine zweigeschossige Bebauung fest. Auch Satteldächer sind nun nicht mehr vorgesehen, sondern werden sogar ausdrücklich ausgeschlossen. Statt dessen sollen ausschließlich Gebäude mit Flachdächern errichtet werden dürfen. Schließlich wird auch von dem Freiraumschutz abgewichen, und zwar dergestalt, dass durch eine Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche das Gebäude auf dem Flurstück 143 um eine komplette Hausbreite in die Freifläche hinein verschoben werden soll.

Diese neue planerische Konzeption ist mit den ursprünglichen planerischen Vorstellungen, die ihren Niederschlag in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 von 2001 gefunden haben und derzeit noch geltendes Ortsrecht darstellen, nicht einmal ansatzweise vereinbar.

Nach alledem berühren die Planänderungen die Grundzüge der Planung. Sie durften bzw. dürfen daher keinesfalls im Wege des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB realisiert werden.



2. Missachtung des Planungsziels nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB

Die 1. und 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 missachten zudem das Planungsziel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Danach sollen Bauleitpläne insbesondere dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Die Änderungen entsprechen nicht dem Ziel, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zu den natürlichen Lebensgrundlagen, welche die Gesamtheit der Elemente von Natur und Landschaft darstellen, zählen insbesondere die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft,

vgl. Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr., a.a.O., § 1 Rdnr. 46.

Die naturräumliche Gestalt der Ortslage Langst-Kierst wird sehr wesentlich durch die Freifläche am Rheindeich geprägt. Diese Freifläche sollte nach der ursprünglichen Planung nur im vorderen, zur Straße Am Rheinblick hin liegenden Teil bebaut werden. Durch die 1. vereinfachte Änderung wird nun die Baugrenze beträchtlich nach Osten, also in Richtung Rheindeich, verschoben. Dadurch wird die Freifläche weiter deutlich verkleinert und zudem durch die Abkehr von der ursprünglich vorgesehenen klaren Abgrenzung zwischen Bebauung und Freiraum in ihrer ortsgestalterischen Wirkung beeinträchtigt.

Welche Auswirkungen auf die Umwelt die Planänderungen im Einzelnen haben, wurde nicht untersucht, weil eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht vorgenommen worden und auch nicht vorgesehen ist. Dass diese Umweltprüfung unterblieben ist, ist eine Folge der unzulässigen Entscheidung, die Änderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorzunehmen (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es ist nicht auszuschließen, dass die Planungen Auswirkungen auf die Umwelt – und damit auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zwingend zu berücksichtigenden Belange – haben, die derzeit nicht im Einzelnen bekannt sind, weil sie erst durch eine ordnungsgemäß durchgeführte Umweltprüfung ermittelt werden könnten.



Ferner laufen die Änderungen dem Ziel zuwider, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist insbesondere auf die obigen Ausführungen zum Freiraumschutz zu verweisen. Das Ortsbild in der Ortslage Langst-Kierst ist durch eine dörfliche Struktur gekennzeichnet, was auch seinen Niederschlag in der Festsetzung des Baugebietstyps Dorfgebiet (MD) i. S. der § 1 Abs. 2 Nr. 5 und § 5 BauNVO findet. Dieser dörflichen Struktur entspricht eine Bauweise, wie sie für rheinische Dörfer typisch ist. Sie ist insbesondere durch Satteldächer geprägt. Flachdächer sind in dieser Region bei Wohnhäusern in dörflicher Umgebung untypisch und kommen auch in der Ortslage Langst-Kierst praktisch nicht vor. Die Umgebungsbebauung ist ausschließlich durch Wohnhäuser mit Satteldächern gekennzeichnet. Das haben die Planer des Stadtbauateliers Stuttgart aufgrund ihrer städtebaulichen und stadtgestalterischen Analyse der vorhandenen Bebauung für so wesentlich gehalten, dass sie nicht nur die zwingende Festsetzung von Satteldächern, sondern sogar von deren Firstrichtung dringend empfohlen haben. Der Rat der Stadt Meerbusch hat sich diese Empfehlung zu eigen gemacht und deshalb in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 von 2001 entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Bebauung der vorhandenen Freifläche ausschließlich mit Flachdach-Häusern würde diesen Bereich zu einem stadtgestalterischen Fremdkörper im Ortsbild machen. Kubistische Wohnhäuser, wie sie nun vorgesehen sind, mögen einer „zeitgenössischen Architektursprache“ entsprechen, wie es in den Beratungsvorlagen für die Fachausschusssitzung am 23. August 2005 (Seite 2) heißt. Eine Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes kann in einer Kleinsiedlung mit gänzlich anderer baulicher Gestaltung inmitten einer ansonsten harmonisch bebauten dörflichen Ortslage jedoch nicht liegen. Vielmehr würde das Ortsbild dadurch zerrissen.

Ein solcher gestalterischer Riss lässt sich auch nicht mit dem Argument begründen, dass in § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 5 BauGB u. a. die Belange der Baukultur angesprochen sind. Gerade die Baukultur wird durch eine extrem disharmonische Bebauung nicht gefördert. Der Baukultur ist eine Standortbezogenheit eigen. Baukulturell wertvoll sind Bauwerke nicht schon dann, wenn sie – für sich genommen – möglicherweise einen hohen ästhetischen Standard erfüllen, sondern erst dann, wenn sie sich insbesondere in die Umgebung einfügen und in sie eingebettet sind.

Dies schließt moderne Ausdrucksformen der Architektur nicht grundsätzlich aus. Aber Modernität um der Modernität willen ist kein Ziel des Planungsrechts und entspräche auch nicht der Baukultur. Die kubistischen Gebäude, die in der 1. vereinfachten Änderung bereits festgesetzt worden sind und die in der 2. vereinfachten Änderung festgesetzt werden sollen, mögen in Innenstadtlagen oder in



geschlossenen avantgardistisch bebauten Siedlungen angemessen sein und dort vielleicht auch einen Beitrag zur Baukultur leisten.

Auf der vorhandenen Freifläche ist dies jedoch nicht der Fall. Aus der Zusammenschau der Planungsziele und Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergibt sich, dass solche modernen Ausdrucksformen nicht das vorhandene Ortsbild zerstören dürfen. Denn das Ortsbild ist in erster Linie zu erhalten, wie sich aus § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ergibt. Dass es auch zu entwickeln ist, steht dem nicht entgegen. Jede Entwicklung muss stets vom vorhandenen Bestand ausgehen und ihn weiter ausprägen. Dadurch wird zwar noch keine behutsame Neugestaltung ausgeschlossen, wohl aber eine Durchbrechung und Zerstörung des vorhandenen Ortsbildes. Und genau diese würde hier bewirkt, wenn die derzeitige Freifläche der 1. und 2. vereinfachten Änderung entsprechend bebaut würde.

Nach alledem missachten die 1. und 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 das Planungsziel des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

3. Verstoß gegen die Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Darüber hinaus verstoßen die beiden Änderungen auch gegen die Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Zu diesem Gesichtspunkt und insbesondere zum Verhältnis zwischen den Planungszielen der Baukultur und der Erhaltung des Ortsbildes wurde bereits oben unter 2. ausführlich Stellung genommen. Darauf wird vollumfänglich verwiesen.

4. Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB

Schließlich verstoßen die 1. und 2. vereinfachte Änderung in mehrfacher Hinsicht gegen das Gebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu dieser Abwägung ist die Gemeinde verpflichtet,



vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – 4 C 105.66 –, BVerwGE 34, 301; Krautzberger, a.a.O., § 1 Rdnr. 97; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 1 Rdnr. 183 m. w. N.

Das Abwägungsgebot stellt im Wesentlichen folgende Anforderungen: Es muss überhaupt eine Abwägung stattgefunden haben, es müssen alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen worden sein und es muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den einzelnen abwägungserheblichen Belangen erfolgt sein,

vgl. BVerwGE 34, 301; Söfker, a.a.O., § 1 Rdnr. 185.

Im vorliegenden Fall wurden jedenfalls nicht alle abwägungserheblichen Belange in die Abwägung eingestellt. Der Rat der Stadt Meerbusch hat nicht einmal den Versuch unternommen, alle potentiell abwägungserheblichen Belange zu ermitteln und zusammenzustellen. Auch hierzu ist er aufgrund des Abwägungsgebots verpflichtet,

vgl. Krautzberger, a.a.O., § 1 Rdnr. 96, 100; Söfker, a.a.O.

In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass eine Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen der Baukultur und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung und auch im bisherigen Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung nicht einmal ansatzweise stattgefunden hat. Wäre sie erfolgt, hätte sich ohne Weiteres ergeben, dass die beiden Planänderungen zu einer Zerstörung und Zerschneidung des vorhandenen Ortsbildes führen, welche im Übrigen auch dem Belang der Baukultur nicht nur nicht entspricht, sondern ihm diametral zuwider läuft. Insofern wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Auch die öffentlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht einmal im Ansatz in die Abwägung eingestellt worden. Daran fehlt es schon deshalb, weil – in Folge der unzulässigen Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB – eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unterblieben ist. Dieses Manko wurde auch nicht dadurch ausgeglichen, dass diese Belange auf andere Weise ermittelt worden wären. Vielmehr hat eine solche Ermittlung bereits im Ansatz nicht stattgefunden. Angesichts der exponierten Lage des überplanten Bereichs und ihres Charakters als einzige größere Freifläche zwischen der dörflichen Bebauung und dem Rheindeich hätte sie sich aber aufgedrängt.



Schließlich sind auch keine privaten Belange – abgesehen von jenen der Grundstückseigentümer und der Bauwilligen – in die Abwägung einbezogen worden. Hierzu gehören beispielsweise die Interessen der Eigentümer und Bewohner der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, zu denen insbesondere auch unsere Mandantin gehört. Sie ist im Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 gar nicht beteiligt worden und von dieser Änderung - entgegen der schriftlichen Zusicherung vom 24. März 1992 – nicht einmal in Kenntnis gesetzt worden. Die Stadt Meerbusch hat damit auch die Vorschrift des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verletzt, welche die Gemeinde verpflichtet, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Deshalb konnten auch ihre Interessen an einem Verzicht auf die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Rheindeich und an der Erhaltung des gewohnten Ortsbildes nicht berücksichtigt werden.

Als langjährige Bewohnerin und Grundstückseigentümerin in der dörflich geprägten Ortslage Langst-Kierst hat unsere Mandantin ein berechtigtes Interesse daran, dass sich das Gepräge eines zentralen Bereichs dieser Ortslage – zumal in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihren Grundstücken und in direkter Sichtbeziehung zu ihrem Wohnhaus – nicht grundsätzlich verändert, sondern allenfalls schonend und behutsam weiterentwickelt wird. Diesem Interesse läuft die bauleitplanerische Festsetzung einer Flachdach-Bebauung in einem modernistischen Bautyp in kubistischer Form zuwider. Unsere Mandantin hat in der Ortslage Langst-Kierst insbesondere deshalb Eigentum erworben und ihren Wohnsitz genommen, weil ihr die Lebensqualität, welche durch den Charakter eines typisch rheinischen Dorfes mit seiner typischen dörflichen Bausubstanz und Bauweise vermittelt wird, wichtig war und ist.

Auch diesen Gesichtspunkt hätte der Rat der Stadt Meerbusch in seine Abwägung einstellen müssen. Denn er ist in hohem Maße abwägungserheblich, und diese Abwägungserheblichkeit drängt sich dem unvoreingenommenen Betrachter unmittelbar auf.

Nach alledem erweisen sich die 1. und 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 als in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig. Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin wird daher beantragt,

1. die beabsichtigte 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick, nicht weiter zu verfolgen und



2. den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Meerbusch vom 28. April 2005 hinsichtlich der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick, aufzuheben.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Oliver Klöck
Rechtsanwalt