

An die

Damen und Herren

des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 7.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 1. Dezember 2005

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

7.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB

7.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

7.1 ... Beschluss über Stellungnahmen gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

Zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Anschreiben vom 31. August 2005 und 12. September 2005 für zwei Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2, 1. Halbsatz Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) gegeben.

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

1. Birgit Caston, Am Rheinblick 10 Anlage 1 Schreiben vom 14. September 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Begründung zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 legt in ihrem Kapitel 5.3 ausführlich dar, warum keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Auf der heutigen ‚Freifläche‘, d. h. auf den Baugrundstücken im Bereich der 1. und der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, befindet sich derzeit weder ein „Wohngebäude im Landhausstil“ noch eins in „moderner Bauhausarchitektur“. Die Charakterisierung der vorhandenen Wohnbebauung durch „Landhäuser und Villen“ beinhaltet sehr unterschiedliche äußere Gestaltungen der Wohngebäude. Für den Bereich der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung daraus gestalterische Vorgaben ableiten zu wollen, dürfte wegen der Heterogenität der bestehenden Architekturen städtebaulich kaum begründbar sein. Gerade unter Bezug auf die – u. a. wegen der dortigen Grundstücksgößen – maßgebliche nördlich angrenzende Bebauung sollen im Planänderungsbereich Wohngebäude auch in „moderner“ Architektursprache entstehen können, wie es im übrigen in andern Teilen des Stadtteils Langst-Kierst der Fall ist. Ein „kunterbuntes Durcheinander“ von Baustilen auf Grund der beabsichtigten Planänderung wird nicht erkannt.

Aus den vorgenannten Gründen wird an der Planänderung festgehalten.

2. Marlies Auer, Am Rheinblick 10 a Anlage 2 Schreiben vom 26. September 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Einschätzung, dass eine „Atmosphäre ländlicher Idylle über die Architektur“ fortgeführt wird, wird widersprochen. Allenfalls in dem Teilabschnitt der Straße „Am Rheinblick“, wo auf der westlichen Straßenseite noch ein landwirtschaftlicher Hof betrieben wird, besteht der Eindruck einer ländlichen Bebauung. Der größere Teil der Umgebung nach Norden hin stellt sich als ein Wohngebiet mit sehr unterschiedlichen äußeren Gestaltungen der Wohnhäuser dar, aus denen sich keine Vorgaben für eine bestimmte Architektur im vorgesehenen Planänderungsbereich ableiten und städtebaulich begründen lassen. Auch die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 enthält keine diesbezüglichen Festsetzungen; vielmehr waren auch hier z. B. Flachdächer zulässig. Auf Grund der sehr heterogenen vorhandenen Architekturen entstehen durch ein oder mehrere „moderne“ Wohngebäude Stilbruch, insbesondere nicht im Hinblick auf die – u. a. wegen der dortigen Grundstücksgrößen – maßgebliche nördlich angrenzende Bebauung.

Aus den vorgenannten Gründen wird an der Planänderung festgehalten.

3. Helene Dreßen, Am Rheinblick 10 b Anlage 3a Schreiben vom 07.09.2005
RAe Taylor Wessing Anlage 3b Schreiben vom 17. Oktober 2005

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

zu I.

Zunächst wird festgehalten, dass es keine „2. Änderung“, sondern nur die 2. vereinfachte Änderung (der 1. Änderung) gibt.

Das Gebiet liegt zwar in einer ländlichen Umgebung; im festgesetzten Dorfgebiet überwiegt jedoch deutlich die Wohnnutzung. Die Eingabe stellt selbst „Einfamilienhäuser gehobenen Standards“ dar. Gerade diese Bauweise der Wohnbebauung wird durch die jetzige Bebauungsplanänderung gefördert.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 aus dem Jahr 2001 ist festzustellen, dass dieser Plan ebenso wenig gestalterische Festsetzungen, wie die erwähnten Dachformen, Dachmaterialien, Firstrichtungen trifft wie die Entscheidungsbegründung zu diesem Plan keinerlei Aussagen zur äußeren Gestaltung der geplanten Wohngebäude enthält.

Die von der Einwenderin 1992 beantragte Änderung mit dem Ziel, die Baugrenze 5 m Richtung Rheindeich zu verschieben, bezog sich auf ihr eigenes Grundstück und betraf somit weder die seinerzeit in Aussicht genommene aber nicht zustande gekommene Planänderung noch die spätere 1. Änderung von 2001 noch die beiden vereinfachten Änderungen der 1. Änderung.

In den mit den beiden vereinfachten Änderungen der 1. Änderung verfolgten Planungszielen, d. h. in der Zusammenfassung zweier so genannter Baufenster zu einem und der geringfügigen Verschiebung der Baufenster wird keine grundlegende Neuregelung der Bebauung erkannt. Die Verschiebung des nördlichen Baufensters Richtung Rheindeich ist vor allem auch im Hinblick auf die Lage des Hauses der Einwenderin und dessen Abstand zum Rheindeich als geringfügig zu betrachten. Hinzu kommt, wenngleich im vorliegenden Fall nicht wesentlich abwägungserheblich, dass die Häuser „Am Rheinblick 10 – 10 b“ seinerzeit zwar planungsrechtlich zulässig errichtet wurden, gleichwohl aber der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 92 für diesen Teilbereich widersprachen. Insbesondere sollte das Haus „Am Rheinblick 10 b“ nach dem Willen der Bauherrschaft ursprünglich noch wesentlich näher an den Deich heranrücken.

Die Behauptung, dass sowohl die 1. vereinfachte als auch die 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung Flachdächer vorschreiben, während die 1. Änderung Satteldächer und Firstrichtungen vorschreibe, ist – ausweislich der bestehenden und geplanten Festsetzungen – falsch.

zu II.

1. Unzulässigkeit der Änderung im vereinfachten Verfahren

Die Einschätzung, dass die Grundzüge der Planung berührt werden und von daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch -BauGB- nicht anwendbar sei, wird zurückgewiesen. Zur Beurteilung der Grundzüge der Planung zählen einzig und allein der Planinhalt (hier: der 1. Änderung) und seine Entscheidungsbegründung nach § 9 (8) BauGB. Die allein schon ob des Planinhalts augenscheinlichen Grundzüge der Planung seien hier noch einmal aufgeführt:

Straßenrandbebauung; 2. Bauzeile, durch Privatstraße erschlossen; relativ geringe Maße der baulichen Nutzung; Freiraum zum Rheindeich; keine Gestaltungsfestsetzungen. Durch die Zusammenfassung zweier Baufenster zu einem, dessen Verschiebung Richtung Rheindeich bei gleichzeitiger Wahrung eines Abstandes von rund 57 m zu demselben, durch eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe von I auf II bei gleichzeitiger Höhenbeschränkung auf 8,5 m bzw. 7,0 m – Maße, die auf Grund der 1. Änderung zulässigerweise übertroffen werden konnten – und Beibehaltung der Grundflächenzahlen -GRZ-, durch weiterhin Verzicht auf gestalterische Festsetzungen werden die o. g. Grundzüge der Planung in keiner Weise berührt. Im übrigen ist die Behauptung, dass die beiden vereinfachten Änderungen eine zwingende II-Geschossigkeit festsetzen und Satteldächer ausschließen, falsch. Richtig ist, dass die Entwürfe eine II-Geschossigkeit als Höchstgrenze festsetzen und keine gestalterischen Festsetzungen beinhalten.

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

Das Ziel, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, wird durch die beiden vereinfachten Änderungen in keiner Weise verletzt. Insbesondere wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht geschmälert, da die GRZ unverändert (niedrig) bleibt. Ebenso wenig wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beeinträchtigt, da auch der bisherige Bebauungsplan die Baugrundstücke bis zum Deichfuß festsetzte, mithin zum einen eine gärtnerische Gestaltung und Nutzung und zum anderen – auf Grund der Festsetzung eines Dorfgebietes -MD- – eine sonstige oder landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen war, der ‚Freiraum‘ also keinen solchen im Sinne der Landschaftspflege darstellt. Landschaft und Natur in der Umgebung der Planänderungsbereiche erfahren ebenfalls keine Beeinträchtigung.

Die naturräumliche Gestalt der Ortslage Langst-Kierst wird durch die Freiflächen am Rheindeich mit geprägt. Wesentlich hierbei sind jedoch nicht die Abstände der Bebauung zum Rheindeich – diese variieren nämlich sehr stark: Die Abstände der in dem seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 deichseitig festgesetzten Baugrenzen verspringen oft und liegen zwischen 95 m und 12 m. Die dort vorhandene, nördlich der Planänderungsbereiche liegende Bebauung folgt diesen Versprüngen. Dadurch und durch die Einbindung der Wohnhäuser in die überwiegend parkartig gestalteten und teilweise von außen nicht einsehbaren Gärten erfährt das Gebiet seine Prägung und nicht durch den vermeintlichen Freiraum. Dieser Gebietsprägung widersprechen die beiden vereinfachten Änderungen in keiner Weise.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist entbehrlich, da auf Grund der oben beschriebenen vorhandenen örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten Beeinträchtigungen der Umwelt oder Auswirkungen auf sie nicht angenommen werden können. Der Vorwurf, das vereinfachte Verfahren angewandt zu haben, um die Umweltprüfung zu umgehen, geht somit ins Leere.

Teile der gesamten Ortslage Langst-Kierst weisen durchaus noch dörfliche Elemente auf. Ein dörflicher Gesamtcharakter für den gesamten Stadtteil wird jedoch verneint. Dies trifft auch auf die Straße „Am Rheinblick“ zu, wo zwar auf der Westseite noch ein landwirtschaftliches Anwesen betrieben wird, die Straße insgesamt und insbesondere ihre östliche Seite aber durch Wohnhäuser in nicht dörflichen Bauweisen geprägt wird. Auch findet dort keine landwirtschaftliche Nutzung statt, zumal sie planungsrechtlich in diesem Teil des MD nicht zulässig ist.

Erneut wird festgestellt, dass die Entwürfe der beiden vereinfachten Änderungen keinerlei gestalterische Festsetzungen enthalten, mithin kubistische Bauten mit Flachdächern nicht vorgeschrieben sind, wenngleich ihre Zulässigkeit gewollt ist. Die Empfindung als „gestalterischer Riss“ oder einer „extrem disharmonischen Bebauung“ unterliegt subjektiven Empfindungen, die im Hinblick auf die Notwendigkeit des Einfügens in die dörfliche Struktur versucht werden zu begründen. Dem wird ebenso widersprochen wie der Auffassung, dass Baukultur nur entstehen kann, wenn sie sich im Kontext mit ihrer Umgebung bewegt. Auf einem solchen Ansatz basierend wären „schlecht“ gestaltete Umgebungen nie überwindbar. Insbesondere im Hinblick auf die sich nördlich der Änderungsbereiche erstreckenden, in ihrer äußeren Gestaltung sehr heterogenen Bauten kann von einer das Ortsbild störenden oder gar zerstörenden Wirkung moderner ‚Villen auf dem Lande‘ nicht ausgegangen werden.

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

Aus den o. g. Sachverhaltsdarstellungen und Gründen ist der behauptete Verstoß nicht nachvollziehbar. In sofern wird auf dortigen Ausführungen vollumfänglich verwiesen.

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

Der Vorwurf des Verstoßes gegen das Abwägungsgebot wird zurückgewiesen. In der Begründung zu den Planentwürfen sind die verschiedensten Belange eingestellt und gewichtet worden. Darüber hinaus ist die vorliegende Abwägung der von der Einwenderin vorgebrachten Anregungen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens und wird Bestandteil der Entscheidungsbegründung der 2. vereinfachten Änderung.

Die Beteiligung der Anlieger am Verfahren zu beiden vereinfachten Änderungen und damit das in Erfahrung bringen ihrer Interessen hat – entgegen der Behauptung der Eingabe – stattgefunden. Die Einwenderin war nicht Anliegerin der von der 1. vereinfachten Änderung überplanten Grundstücke und wurde in Ihren Rechten nicht verletzt. Erneut wird darauf hingewiesen, dass sich ihr seinerzeitiger Änderungsantrag auf ihr eigenes Grundstück bezog, mithin kein Bezug zu den vorliegenden Änderungen bestand und damit kein Widerspruch zum Schreiben der Stadt vom 24. März 1992 besteht.

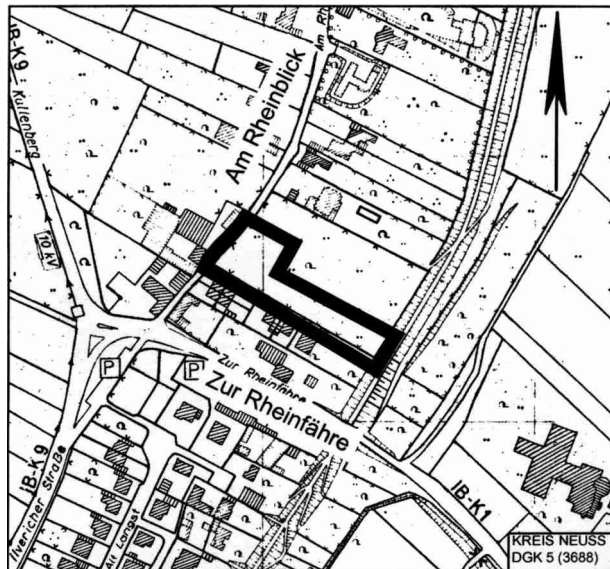
Aus den vorgenannten Gründen wird an der beabsichtigten 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 festgehalten. Aus gleichen Gründen wird dem Rat der Stadt nicht empfohlen, den Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 aufzuheben.

7.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die 2. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch-Langst-Kierst, Am Rheinblick als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV.NRW. S. 498).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 144 und 145 der Flur 9 der Gemarkung Langst-Kierst und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 1. Dezember 2005 vor.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 außer Kraft.

Begründung:

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurde der potentiell betroffenen Öffentlichkeit, d. h. den südlich angrenzenden Nachbarn, die dem Planentwurf zuvor noch nicht zugestimmt hatten, durch Anschreiben vom 31. August 2005 und 12. September 2005 zur Kenntnis gebracht. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen gegeben. In einem begründeten Einzelfall wurde eine Nachfrist eingeräumt.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

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

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

Lösung:

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

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat zu 7.2: