ANLAGE 1 zu TOP 2-4 vom 6.3.2007

Ergebnisprotokoll

der Bürgerversammlung am Mittwoch, 18. Oktober 2006, um 19:30 Uhr
in der Aula des Städt. Mataré-Gymnasiums
Niederdonker Straße 36 in Meerbusch-Büderich

- Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch-Büderich, 'Haus Meer'
- 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, 'Haus Meer'
- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93, Meerbusch-Büderich, 'Haus Meer'

Die Pläne konnten eine halbe Stunde vor Versammlungsbeginn eingesehen werden.

Anwesende:

Diskussionsleitung:	Ratsherr Lienenkämper Vorsitzender des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
Referate und Diskussion:	Herr Prof. Fürst, Fürst Architects Frau Jeromin, baucon Projektentwicklung GmbH Frau Sprey, LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
bei Diskussionsbedarf:	Frau Böke und Herr Tuczek, Büro Böke & Tuczek Herr Küßner, Büro Dr. Brenner
Stadtverwaltung:	Herr Nowack, Dezernat III Herr Gineberg, Projektgruppe Stadtentwicklung Herr Lutum, Untere Denkmalbehörde Herr Hansen
Schriftführung:	Frau Stephan, LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

ca. 90 Bürgerinnen und Bürger

Herr Lienenkämper eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung. Er begrüßt die Anwesenden und erläutert die Formalien zum Ablauf der Versammlung.

Herr Prof. Fürst berichtet über die Entwicklung des Projektes beginnend mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 93 Anfang der 1970er Jahre, den Zustand des Grundstückes zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den heutigen Eigentümer und die Erarbeitung einer abgestimmten Konzeption Mitte bis Ende der 1990er Jahre.

Frau Jeromin erläutert die Wiederaufnahme der planerischen Überlegungen. Zunächst wurde Anfang 2000 die Dokumentation und Analyse der FH Köln zu 'Haus Meer' erarbeitet. Darauf aufbauend erfolgte die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens im Jahre 2003.

Herr Prof. Fürst erläutert die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs, der von der Empfehlungskommission des Werkstattverfahrens als Grundlage für das weitere Verfahren ausgewählt wurde.

Er verweist auf die weit reichenden Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und die schrittweise Reduzierung des geplanten Bauvolumens.

1. Bebauungsplan Nr. 247

Frau Sprey erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation die vier vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften zur weiteren Diskussion beschlossenen Gestaltungsvarianten zum Bebauungsplan Nr. 247:

Variante 1A – Ost-Erschließung mit Nordbebauung

Variante 1B – Ost-Erschließung ohne Nordbebauung

Variante 2A – Nord-Erschließung mit Nordbebauung

Variante 2B – Nord-Erschließung ohne Nordbebauung

Zu den Inhalten der Gestaltungsvarianten werden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern folgende Stellungnahmen vorgebracht.

1.
Der Originalplan der Weyhe-Planung sei in den gezeigten Varianten massiv und substanziell verändert worden. Insbesondere sei der Teich in den Plänen nicht mehr dargestellt.
Antwort Herr Prof. Fürst: Die Planung von Weyhe in der uns bekannten Form sei unter Fachleuten unstrittig, es sei jedoch hypothetisch, dass diese Planung in Bezug auf den Weiher ausgeführt wurde. In diesem Zusammenhang verweist er auf die vorliegenden Untersuchungen sowie Beispiele aus der Umgebung (z. B. Schloss Mickeln)

2.
Eine Bürgerin verweist auf das Gutachten der Fachhochschule (FH) Köln als gute, ihrer Meinung nach aber zu wenig gelesene Grundlage und fragt, warum sich nach wie vor Teile der Neubebauung in dem nach dem Gutachten als bodendenkmalpflegerische Empfindlichkeits-Zone 1 ausgewiesenen Bereich befinden?
Antwort Herr Prof. Fürst: Die bisherige Planungsschritte werden unter Begleitung der Behörden weitergeführt. Es werde eine mit dem Denkmalschutz verträgliche Lösung angestrebt.

3.
In dem Gutachten der FH Köln sei der Nachweis geführt worden, dass es sich bei dem Weyhe-Plan keineswegs um einen 'Wunschplan' gehandelt habe. Die Zeppelinaufnahmen zu Beginn des 20.Jahrhunderts zeigen eine Mulde im Bereich der Darstellung des Weihers, auch die Lieferung großer Mengen von Weiden und der Fund von Schilfwurzeln in diesem Bereich ließen nur den Schluss zu, dass der Weiher existiert habe. Zudem sei Wasser ein wichtiges Gestaltungselement einer Parkanlage.
Antwort Frau Jeromin + Herr Prof. Fürst: Man sei bereit, sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen mit der vorhandenen Mulde auseinander zu setzen. Eine Integration von Wasser in die Planung sei grundsätzlich denkbar. Jedoch solle der Zeitgeist dargestellt werden, eine historisierende Planung werde abgelehnt. Man wolle auch nicht erstellen, was nicht nachweisbar sei.

4.
Das Vorhandensein einer Mühle im weiteren ursprünglichen Verlauf des Mühlenbaches lasse Rückschlüsse zu über eine Aufstauung des Mühlbaches im Bereich der Weiherplanung zur Erhöhung der Fließgeschwindigkeit des kleinen Gewässers. Warum ist eine Wiederherstellung des ursprünglichen Plans nicht möglich?
Antwort Frau Jeromin + Herr Prof. Fürst: Es bestehe kein Zweifel daran, dass in diesem Bereich des Parks temporär Wasser vorhanden war. Doch können auch die Fachleute nicht nachweisen, ob die Planung in Gänze umgesetzt wurde. Die nunmehr geplante Bebauung sei nicht konträr zum Umgang mit der Weyhe-Planung, das eine schließe das andere nicht aus.

5.
Es wird darum gebeten, die in der Powerpoint-Präsentation gezeigte Darstellung des Weyhe-Plans ausführlicher zu erläutern.
Herr Prof. Fürst erklärt die Foto-Montage als Zusammenschau (überlagerte Bilder) der heutigen Situation (Luftbild) mit der Planung aus dem Jahr 1865.

6.
Es wird nach der Dauer der Offenlegung gefragt.
Antwort Herr Lienenkämper: Es wird klargestellt, dass es sich bei dem derzeitigen Verfahrensstand um die 'Frühzeitige' Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB handele. Die Pläne liegen eine Woche lang öffentlich aus. Darüber hinaus bestehe die Möglichkeit, im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB zur Planung Stellung zu nehmen.

7.
Sind bestimmte Varianten aufgrund der Gespräche mit den Eigentümern von vornherein auszuschließen?
Antwort Herr Lienenkämper: Unbeschadet der Gespräche mit den Grundstückseignern sollen in dieser Phase der Planung alle Varianten ergebnisneutral und alternativoffen diskutiert werden. Auch die Eigentümer haben die Gelegenheit, sich im Verfahren zu äußern.
Ergänzung Herr Nowack: Die Gespräche mit den Grundstückseignern begleiten den gesamten Verlauf. Im Zuge der Offenlage haben auch die Eigentümer Gelegenheit sich zu äußern und ihre Anregungen und Bedenken schriftlich niederzulegen.

8.
Gibt es eine Möglichkeit die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange einzusehen?
Antwort Herr Nowack: Die umweltrelevanten Behörden wurden im Vorfeld der Entwurfsplanung beteiligt. Die Stellungnahmen sind im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB einsehbar.

9.
Gibt es im Sinne der Wirtschaftlichkeit alternative Überlegungen zur vorgeschlagenen Bebauung?
Antwort: Nein, die Wirtschaftlichkeit ist auch nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.

10.
Wird der Wirtschaftsbereich für die Öffentlichkeit durchgängig gemacht?
Antwort: Nach dem derzeitigen Planungsstand – nein.

11.
Eine Bürgerin bemängelt die kurzfristige Einladung. Sie fragt, ob die Frist zur Bekanntgabe des heutigen Termins eingehalten worden sei und warum es keinen Hinweis auf diese Veranstaltung im Internet gegeben habe?
Antwort Herr Nowack: Die Bekanntgabe der Veranstaltung war form- und fristgerecht und entsprach den vom Rat der Stadt vorgegebenen Richtlinien.

12.
Ein Bürger merkt an, der Grundstückskauf durch den jetzigen Eigentümer könne eine Fehlinvestition gewesen sein.
Antwort Herr Lienenkämper: Die Bemerkung werde nicht kommentiert.

13.
Eine Bürgerin weist darauf hin, dass der Weyhe-Plan nicht als 'Phantasieplan' bezeichnet werden dürfe. Für die Existenz eines Weihers in früherer Zeit spreche die belegbare Lieferung an den Eigentümer von immerhin 150 Weiden.
Antwort Frau Jeromin + Herr Prof. Fürst: Die Existenz des Weyhe-Plans sei unumstritten. Es werde auch nicht bezweifelt, dass temporär Wasser im Bereich des geplanten Teiches vorhanden war. Dieses Gewässer hatte jedoch gegenüber dem Weyhe'schen Entwurf eine veränderte Form. Es sei anzunehmen, dass das Gewässer vom Grundwasser gespeist und abhängig war. Bodenuntersuchungen weisen Auffüllungen nördlich des Schlosses auf. Diese Darlegungen werden durch die Aussagen des Kostengutachtens aus dem Jahre 2005 unterstützt.

14.
Die Bürgerin bemängelt, dass in den Varianten der aktuellen Planung der Kreisschlag des Weyhe-Plans nicht berücksichtigt worden sei.
Antwort Frau Jeromin + Herr Prof. Fürst: Die zukünftige Wegeführung im nördlichen Teil des Parks werde in Abstimmung mit den Denkmalbehörden im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung geprüft.

15.
Ein Bürger fragt, ob die örtliche Denkmalbehörde in den Planungsprozess einbezogen sei. Die Zeppelinaufnahmen zu Beginn des 20. Jahrhunderts beweisen die Existenz eines Weihers.
Antwort Herr Nowack: Alle betroffenen städtischen Ämter sind am Planungsprozess beteiligt.
Antwort Frau Jeromin: Der Eigentümer sei offen für die Berücksichtigung von Wasserflächen, jedoch nur in Verbindung mit der nördlichen Bebauung.

16.
Es wird nachgefragt, ob die Planung wirklich auf Grundlage des Weyhe-Plan entstanden sei.
Antwort Herr Fürst: Wie in der im Vortrag gezeigten und erläuterten Fotomontage ersichtlich, berücksichtigt die Planung den Weyhe-Plan.

Herr Prof. Fürst: nimmt Stellung zur Rolle des Denkmalschutzes. Ein ehrliches Bemühen um Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege im Kampf gegen den Verfall sei bislang praktiziert worden, die weiteren Schritte werden ebenfalls unter Begleitung der Behörden erfolgen.

17.
Ein Bürger regt an, eine Durchbrechung der Immunitätsmauer zu vermeiden und statt dessen zu prüfen, inwieweit eine Unterfahrung oder zumindest eine Umfahrung möglich sei.
Antwort Herr Prof. Fürst: Eine Durchbrechung der Immunitätsmauer sei aufgrund der Geländesituation und wegen der erforderlichen Rampenlängen zur Andienung unumgänglich. Dies werde jedoch so sensibel wie möglich geschehen.

18.
Es wird angeregt, im Zuge der Planung den Mühlenbach wieder zurück zu verlegen.

19.
Es wird angeregt, den Weyhe-Plan wieder aufzunehmen, aber ebenso die Pläne früherer Epochen, wie beispielsweise den ehemaligen Kreuzgang des Klosters, wieder erlebbar zu machen.
Antwort Herr Prof. Fürst: Es werde befürwortet, die Nachvollziehbarkeit und Erlebbarkeit der geschichtlichen Entwicklung zu dokumentieren. Der Umgang mit der Geschichte sei auch die Kunst der Fortschreibung.

20.
Ein Bürger regt an, im Sinne einer ergebnisorientierten Diskussion nicht zu realisierende Varianten nicht weiter zu verfolgen. Nach Aussagen des Grundstückeigentümers werde die private Straße für die Ost-Erschließung nicht zur Verfügung gestellt.

21.
Eine Bürgerin bittet um Darstellung der Vorteile der Norderschließung.
Antwort Herr Prof. Fürst: Die Parkmöglichkeiten liegen bei der Variante der Norderschließung größtenteils auf bisherigen Ackerland, außerhalb des ehemaligen Klosterbereichs. Dadurch könne der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Der Eigentümer habe seine Bereitschaft erklärt, die erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen.
Es werde ein Durchbruch im auslaufenden Teil der Immunitätsmauer nötig, der mit ca. 6 m so gering wie möglich gehalten werden soll. Die Immunitätsmauer werde im Bereich der heutigen Zufahrt an der B 222 wieder geschlossen.

22.
Ein Bürger fragt, welche Alternative nach realistischer Betrachtung übrig bleibe, wenn die Ost-Erschließung nicht möglich sei? Gibt es Ausarbeitungen des Investors über die Wirtschaftlichkeit der Planung?
Antwort Herr Lienenkämper: In der heutigen Versammlung soll den Bürgern Gelegenheit gegeben werden, sich zu der Planung zu äußern. Bezüglich der Aussagen zu Aspekten der Wirtschaftlichkeit verweist er auf die Zuständigkeit des Ausschusses.

2. 66. Änderung des Flächennutzungsplanes

Frau Sprey erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation die vier vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften zur weiteren Diskussion beschlossenen Varianten der 66. Flächennutzungsplan-Änderung:

Variante 1A – Ost-Erschließung mit Nordbebauung

Variante 1B - Ost-Erschließung ohne Nordbebauung

Variante 2A – Nord-Erschließung mit Nordbebauung

Variante 2B - Nord-Erschließung ohne Nordbebauung

Zu den Entwürfen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Herr Gineberg stellt die bisherigen Verfahrensschritte (Scoping-Termin/Abstimmung mit Behörden) dar und erläutert die nachfolgenden Planungsschritte.

Die Planung befinde sich in einem frühen Verfahrensstadium. Im Scoping-Termin wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gehört; ihre Anregungen wurden in die Planung eingearbeitet. Dies führte zu den vorliegenden Alternativen.
In der Folgezeit werde der Ausschuss über die Stellungnahmen der Behörden, der Bürger und der Eigentümer und über deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren entscheiden. Die abschließende Entscheidung werde vom Rat getroffen.

23.
Ein Bürger merkt an, dass im Scoping-Termin die Norderschließung nicht vorgestellt wurde.
Antwort Herr Gineberg: Der Scoping-Termin fand auf Grundlage des Ergebnisses des Werkstattverfahrens statt. Insoweit seien die Varianten der Norderschließung bereits ein Ergebnis aus dem Scoping-Termin.

24.
Sind die im Scoping-Termin geforderten Gutachten in Auftrag gegeben?
Antwort Herr Gineberg: Die im Scoping-Termin geforderten Untersuchungen sind in Auftrag gegeben. Teilweise liegen schon erste Ergebnisse vor und werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

25.
Ein Bürger fragt, ob es Untersuchungen zu Mücken auf dem Gelände gebe.
Antwort Frau Böke: Es gibt keine spezifischen Untersuchungen zu Mücken auf dem Gelände. Es sei jedoch anzunehmen, dass Mücken aufgrund von Fledermäusen keine Rolle spielen werden.

26.
Ein Bürger fragt nach, ob es feststehe, dass es keine Osterschließung geben werde. Eine Diskussion aller vier Varianten vergeude dann nur unnötig Zeit.
Antwort Herr Lienenkämper: Die Diskussion sei seiner Meinung nach bisher durchaus fruchtbar gewesen.
Antwort Herr Nowack: Der Auftrag zur Diskussion aller vier Varianten durch den Ausschuss sei ein Auftrag an die Stadtverwaltung, den es zu erfüllen gelte.

27.
Es wird gefragt, ob es nur bei der Norderschließung Vorteile gebe und ob sie favorisiert werde.
Antwort Herr Prof. Fürst: Der Rat bzw. der zuständige Ausschuss des Rates habe durch mehrheitlichen Beschluss der Verwaltung den Auftrag erteilt, die Bürgerbeteiligung mit jeweils vier Varianten durchzuführen. Die persönliche Meinung sei zur Erfüllung des Auftrags zur Untersuchung der Möglichkeiten nicht maßgeblich.

28.
Ein Bürger fragt, ob die Untere Denkmalbehörde bereits eine Stellungnahme zur Durchbrechung der Immunitätsmauer abgegeben habe.
Antwort Herr Lutum: Die Untere Denkmalbehörde habe noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben. Die Fachbehörden werden nach Diskussion der Planung eine Stellungnahme abgeben, in die sicher auch die Diskussion der heutigen Veranstaltung Einfluss finden werde. Die Untere Denkmalbehörde bietet an, für Rückfragen während der Offenlage zur Verfügung zu stehen.

29.
Ein Bürger trägt einen umfangreichen Katalog von Fragen und Anregungen vor:
- Er sieht die Norderschließung mit Nordbebauung unter Hinweis auf die Stellungnahmen der Denkmalbehörden und der Aussage des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates als problematisch an, der älteste Teil der Immunitätsmauer sollte nicht durchbrochen werden.
- Er regt eine Süderschließung nördlich entlang der Immunitätsmauer bzw. eine Erschließung über den Wirtschaftshof an.
- Ist die Tiefgarage nötig? Stellplätze seien im Innenhof und/oder außerhalb der Klostermauern möglich.
- Der Pavillon im Innenhof störe die Sichtachsen.
- Kein östlicher Anbau an die Remise.
- Auf dem Mühlenstandort solle kein 'Klotz' 15x15 errichtet werden. Er regt an, das Bauernhaus mit Satteldach dort wieder aufzubauen.
- Er schlägt vor, das Bauvolumen der Nordbebauung durch Erweiterung des Westflügels zu kompensieren
- Neubauten sollten eine angemessene – nicht historisierende – Fassadengestaltung erhalten.

Herr Lienekämper bittet um schriftliche Formulierung der Stellungnahmen.
Anmerkung der Schriftführung: Siehe Stellungnahme Peschel/Haag vom 22.10.2006.

30.
Ein Bürger fragt, ob es die Möglichkeiten gebe, Alternativen einzureichen?
Antwort Herr Nowack: Es bestehe die Möglichkeit, Alternativen zu den vorgestellten Plänen in der kommenden Woche einzureichen.

31.
Ein Bürger empfiehlt, den Empfehlungen externer Berater zu folgen und gibt für den Förderverein Haus Meer folgendes Votum ab:

- Jede Zeit sollte ihre Handschrift hinterlassen.
- Kompromisse sind nötig, um den fortschreitenden Verfall der Denkmäler aufzuhalten.
- Lebendige Nutzung und Wirtschaftlichkeit schließen einander nicht aus.

- Der Park solle öffentlich und kulturell genutzt werden.
- Eine zukunftsorientierte Planung sollte unabhängig von öffentlichen Zuschüssen sein.

3. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93

Herr Gineberg erläutert das Verfahren zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 93.

Zu der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Verwaltung weist abschließend darauf hin, dass die Planentwürfe nunmehr für eine Woche im Technischen Dezernat in Meerbusch-Lank-Latum ausliegen. Im Technischen Dezernat können die Planentwürfe durch Mitarbeiter der Verwaltung erläutert werden. Die Bürgerinnen und Bürger können sich mündlich oder schriftlich zur Planung äußern.

Herr Lienenkämper schließt mit einem Dank an alle Beteiligten um 21:50 Uhr die Sitzung.

- Stephan -

ANLAGE zu TOP 4.0 vom 6.3.2007
EINWENDER 19

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 27. Okt. 2006

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 30. Okt. 2006
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 Stm PG St

EINGANG: 30. Okt. 2006
Umlauf ☐
weiter an: 61.1

[redacted]

Stadt Meerbusch
Der Bürgermeister
Herr Gineberg
Projektgruppe Stadtentwicklung
Wittenberger Str. 21

40668 Meerbusch

[redacted] 20.10.2006

Haus Meer B-Plan Nr. 247
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Anregung des Eigentümers

Sehr geehrter Herr Gineberg,

Namens und im Auftrage der Eigentümerin [redacted] möchten wir nach der am 18.10.2006 stattgefundenen vorgezogenen Bürgerbeteiligung von dem uns zur Verfügung stehenden Mittel der Anregung Gebrauch machen.

1. **Bebauungsplan Nr. 247, Meerbusch- Büderich, Haus Meer**
   Die in der Sitzung des APWL des Rates der Stadt am 24. August 2006 beschlossene Präsentation des Gestaltungsplanes vom 22.08.2006 in vier Varianten ist nach Meinung der Eigentümerin nur in einer Variante realistisch ausführbar:

   Variante 1A
   Die hier aufgezeigte Erschließung des Projektareals über die Straßen Haus Meer/Isseldyk (sog. Osterschließung) ist nicht realisierbar, da es sich um Privatstraßen handelt die vom benachbarten Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin befindet sich die für den ruhenden Verkehr notwendige Tiefgarage im östlichen Anschlussbereich der Remise, ebenfalls auf Fremdgelände, dessen Lage auf Grund der vorgenannten Erschließungssituation ad absurdum geführt wird. Daher kann diese Variante für die zukünftige Planung nicht weiter verfolgt werden.

[redacted]

[redacted]

Variante 1B
Für diese Variante trifft dieselbe Erschließungssituation zu wie vor beschrieben.
Zusätzlich ist hier die Nordbebauung bestehend aus drei Punkthäusern entfallen. Diese Kubaturen entsprechen allerdings dem im Jahre 2003 prämierten Entwurf aus dem Werkstattverfahren und verändert des Entwurfsgedanken in nicht vertretbarer Weise. Alle Versuche diese Kubarturen in weitaus geschichtsträchtigen Arealen wie z.B. im westlichen Anschluss des Schlossgrundrisses anzuordnen sind sowohl städtebaulich als auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht tragbar. Ein Verzicht ist aus Sicht des Eigentümers für die Weiterverfolgung der Planung, und damit der kurzfristigen Nutzung und Sicherung des Denkmals an sich, nicht denkbar.

Variante 2A
Die Alternativ aufgezeigte Erschließung von Norden stellt eine ausführbare Lösung unter geringstmöglicher Schädigung des Gesamtdenkmales dar. Das erforderliche Fremdgrundstück kann für diese Zwecke zur Verfügung gestellt werden, und die Anbindung an die Bundesstraße 222 ist durch die Zustimmung der Straßenbetriebe NRW gesichert. Der ruhende Verkehr ist für eine Vermarktung zwingend im Anschluss an die Bebauung unterzubringen. Da eine oberirdische Unterbringung auf dem Grundstück nicht gewünscht ist, kann auf die Tiefgarage nicht verzichtet werden. Um die Ausdehnung der Tiefgarage so gering wie möglich zu halten, und damit den Eingriff klein zu halten, ist zumutbar das Teile des Besucherverkehrs im Randbereich der Erschließungsführung untergebracht werden.
Diese Variante stellt damit die realistischste Ausführung dar, und stellt eine zukünftige Nutzung unter Berücksichtigung angemessenen Aufwendungen sicher.

Variante 2B
Die Variante 2B zeigt das Plangebiet ohne Nordbebauung. Hier gilt das bereits unter 1B zum Entfall der Bebauung gesagte. Ein Verzicht ist aus Sicht des Eigentümers nicht denkbar. Die im Norden angelegte Erschließung muss erfolgen, und wird in diesem Fall sogar erheblich ausgeweitet, da nunmehr der gesamte ruhende Verkehr im Nordbereich unterzubringen ist. Trotzdem ist eine Durchfahrt auf das Grundstück nicht zu vermeiden, da sämtlicher Notfall und Anlieferungsverkehr das Gebiet zwingend anfahren muss. Dies ist die absurdeste Variante und ist daher nicht denkbar.

Der Eigentümer regt an für die weitere Planung die Variante 2A für die weiteren Schritten im Verfahren festzulegen.

[redacted]

2. **66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich Haus Meer**

   Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gilt vor gesagte analog, da die jeweilige Flächenänderung auf die Varianten reagiert.

   Der Eigentümer regt an für die weitere Planung die Variante 2A für die weiteren Schritten im Verfahren festzulegen.

3. **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93, Meerbusch-Büderich Haus Meer**

   Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 losgelöst vom B-planverfahren Nr. 247 stellt eine ungewöhnliche Härte dar, da unabhängig vom Ausgang des B-Planverfahrens Nr. 247, aus zeitlicher und planerischer Sicht, die Aufhebung des B-Planes Nr. 93 vorgenommen werden kann, und somit das Gebiet im Zweifel ohne Baurecht nicht mehr nutzungsfähig ist. Hierzu hat im einzelnen die vom Eigentümer beauftragte Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen mit Schreiben vom 20.10.2006 die Anregung abgegeben.

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

ANLAGE zu TOP 4.0 vom 6.3.2007

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 23. Okt. 2006

zu EINWENDER 19

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte

Lenz und Johlen · Kaygasse 5 · 50676 Köln

Bürgermeister der Stadt Meerbusch
Projektgruppe Stadtentwicklung
Herrn Gineberg
Postfach 16 64

40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 24. Okt. 2006
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 Slm Bgm

364/2006

Prof. Dr. Heribert Johlen [1,2]
Bernhard Boecker [1,2]
Dr. Klaus Schmiemann [1,2]
Jürgen Bosch [1,2]
Dr. Franz-Josef Pauli [1]
Dr. Rainer Voß [1,2,*]
Dr. Michael Oerder [1,2]
Dr. Thomas Lüttgau [1,2]
Thomas Elsner [1,3]
Rainer Schmitz [1,2]
Dr. Alexander Beutling [1,2]
Dr. Markus Johlen [1,2]
Eberhard Keunecke [1]
Dr. Inga Schwertner
Martin Seeger
Dr. Oliver Freitag
Dr. Christoph Werthmann

alle zugelassen beim Landgericht Köln
1 auch zugelassen beim Oberlandesgericht Köln
2 zugleich Fachanwalt für Verwaltungsrecht
3 zugleich Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
* AnwaltMediator DAA/FU Hagen

Vorab per Telefax: 02150-916 167

00112/03 11 / z
Durchwahl 0221/97 30 02 - **73**
Köln, 20.10.2006

expo real
Sie finden uns am Stand B 2.241

ENTSORGA
ENTECO
Sie finden uns in Halle 6 Stand E-061 a

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Meerbusch

Sehr geehrter Herr Gineberg,

wie Sie aus gemeinsamen Gesprächen im Jahr 2005 wissen, beraten wir auch in dieser Angelegenheit die [redacted]

Für den Fall, dass Sie eine auf uns lautende Vollmacht benötigen, bitte ich höflich um einen entsprechenden Hinweis.

Unsere Mandantin hat uns gebeten, zu dem Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Meerbusch Stellung zu nehmen. Dieses Aufhebungsverfahren läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 274 sowie zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch.

Kaygasse 5 50676 Köln · Postfach 290454 50525 Köln
Telefon (0221) 97 30 02 - 0 · Telefax (0221) 97 30 02 22
www.lenz-johlen.de
P im Hause

Sozietät gegründet von Rechtsanwalt Wolfgang Lenz
Sparkasse KölnBonn, Kto.-Nr. 14 00 20 18 (BLZ 370 501 98)
Commerzbank AG Köln, Kto.-Nr. 15 15 600 (BLZ 370 400 44)
Ust.ID.-Nr.DE 122725191

Nach diesseitiger Auffassung ist ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 parallel zum Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 weder erforderlich noch zielführend. Die fehlende Erforderlichkeit des selbständigen Aufhebungsverfahrens ergibt sich daraus, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 247 der Bebauungsplan Nr. 93, dessen Geltungsbereich von dem beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 247 vollständig erfasst wird, wirkungslos wird. Eines gesonderten Verfahrens hierfür bedarf es nicht. Die förmliche Durchführung eines Aufhebungsverfahrens neben einem Bebauungsplanaufstellungsverfahrens widerspricht dementsprechend auch der allgemeinen Praxis in der gemeindlichen Bauleitplanung.

Wenig zielführend ist die gewählte Verfahrensweise aus unserer Sicht deshalb, weil mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 eine andere Zielrichtung verknüpft ist, als mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93. Folge einer isolierten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 wäre die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach §§ 34, 35 BauGB. Demgegenüber zielt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 auf eine planungsrechtliche Qualifizierung nach § 30 BauGB ab.

Ich habe erhebliche Zweifel, ob eine derartige differenzierte Zielsetzung den Bürgern überhaupt vermittelt werden kann, mithin dem Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 die hierfür erforderliche Anstoßfunktion überhaupt zukommen kann. Dass diese Bedenken nicht vollständig unberechtigt sein können, erkennen Sie bitte daraus, dass ich auch meiner Mandantin die mit den beiden Verfahren beabsichtigte Zielsetzung nicht vermitteln kann.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die parallele Durchführung der beiden Verfahren naturgemäß auch mit einer gewissen Kostenbelastung der Gemeinde verbunden ist, ein Ergebnis, dass man zumindest dann vermeiden sollte, wenn es keine zwingenden, zumindest aber sachgerechten Gründe für eine solche Verfahrensweise gibt.

Wir regen aus den vorstehenden Gründen namens und im Auftrag unserer Mandantin hiermit an, allein das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

247 fortzuführen und auf ein parallel hierzu durchzuführendes Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan 93 zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Oerder)
Rechtsanwalt