

Stadt Meerbusch
Stadtplanung und Bauaufsicht
z. Hd. Herrn Kirsten
Wittenberger Str. 21
40668 Meerbusch Lank-Latum

Fachbereich 4	
Eing.: 14. April 2014	
4-61	4-63
weiter an:	

Postkarte 14.04.14R

EILT! Bitte sofort vorlegen!
HEUTE FRISTABLAUF!!!

[REDACTED]

[REDACTED] Stadt Meerbusch
Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl
Offenlage vom 13.03. bis 14.04.2014
Ihr Zeichen: 4.61.26.03/82

Sehr geehrte Damen Herren,
sehr geehrter Herr Kirsten,

auf Ihr Schreiben vom 11.03.2014 und den erneut offen gelegten
Bebauungsplanentwurf Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl nehme ich Bezug.

Bekanntlich vertreten wir die Eheleute [REDACTED]
[REDACTED], 40667 Meerbusch-Büderich. Darüber hinaus zeigen wir Ihnen an,
dass wir nunmehr auch die Eheleute [REDACTED] und [REDACTED] vertreten.

Für die Eheleute [REDACTED] hatten wir schon bei der ersten Offenlegung /
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB /
öffentliche Auslage 30. April 2013 bis 21. Mai 2013 eine Stellungnahme
abgegeben. Das war die Stellungnahme vom 29.04.2013.

[REDACTED]

Diese Stellungnahme wurde bei Ihnen als Einwänder Nr. [REDACTED] bearbeitet.

Sie hatten uns einen Beschluss über das Ergebnis der Prüfung und Beratung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften in dessen Sitzung vom 04.02.2014 übersandt. Dazu äußern wir uns nachstehend und zu dem nunmehr etwas abgeänderten Entwurf eines Bebauungsplans Nr. 82 (jetzt auch namens und in Vollmacht der Eheleute [REDACTED])

1.

Zu dem Privatweg zur Privatstraße unserer Mandanten

1.1

Wie wir schon mit Schreiben vom 29.04.2013 mitteilten, sind unsere Mandanten [REDACTED] Alleineigentümer deren Privatweges von der Moerser Straße bis zum Ende deren Grundstücks, als Parzelle Nr. [REDACTED]. Es ist richtig, dass sich ab dem Ende / der Grundstücksgrenze unserer Mandanten [REDACTED] der Privatweg dann als Parzelle Nr. [REDACTED] unserer weiteren Mandanten, der Eheleute [REDACTED] fortsetzt und als Sackgasse endet.

Es bleibt auch bei der im Grundbuch eingetragenen Situation, dass grundsätzlich nur unsere Mandanten, sowie deren Familie und Besucher diesen Weg befahren / benutzen dürfen.

Soweit Sie in Ihrer Stellungnahme dazu anmerken, dass über den Privatweg unserer Mandanten (Flurstücknummer [REDACTED] und [REDACTED] auch die Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] angedient würden und diesbezüglich ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit eingetragen sei, wird dem widersprochen.

Im Grundbuch gibt es lediglich, Blatt [REDACTED] Abteilung II, laufende Nr. [REDACTED] eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wegerecht, für Flurstück [REDACTED]. Für Flurstück [REDACTED] gibt es kein Wegerecht.

Darüber hinaus gibt es praktisch auch kein Wegerecht für Flurstück [REDACTED]. Darüber hatte es nämlich in der Vergangenheit schon einen Rechtsstreit gegeben. Das Wegerecht für Flurstück [REDACTED] bezieht sich nur auf ein Einfamilienhaus mit einer Partel (was aber gar nicht existent ist). Daher ist das Wegerecht für Flurstück [REDACTED] praktisch nicht gegeben. Derzeit ist die Stadt Meerbusch Eigentümer von Flurstück [REDACTED] und beabsichtigt auch gar nicht die Errichtung eines Einfamilienhauses. Aus diesem Grunde sollte die Stadt Meerbusch die Löschung des Wegerechtes Blatt [REDACTED] Abteilung [REDACTED] laufende Nr. [REDACTED] bewilligen.

*Ein rechtlich gültiges
Wegerecht besteht nicht*

1.2

Zutreffend ist, dass es eine öffentliche Widmung des Privatweges nicht gibt (Flurstück Nr. [REDACTED] und [REDACTED] Widersprochen wird aber der Stellungnahme, dass deshalb eine geordnete Erschließung im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes begründet werden müsste. Das Haus unserer Mandanten [REDACTED] (Flurstück Nr. [REDACTED] ist schon durch den Privatweg ordnungsgemäß erschlossen und auch das Nachbarhaus unserer Mandanten [REDACTED] (Flurstück Nr. [REDACTED] Dies ist grundbuchmäßig durch entsprechende Wegerechte gesichert.

Von daher ist also die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht notwendig und wird von unseren Mandanten nicht akzeptiert.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auch nicht für die Zugänglichkeit des Schackumer Baches notwendig. Der Bach ist es keine bauliche Anlage, die nach gesetzlichen Bestimmungen öffentlich-rechtlich erschlossen sein müsste. Der Bach ist im Übrigen auch über die Nachbargrundstücke hinreichend erreichbar.

1.3

Unsere Mandanten nehmen zur Kenntnis, dass eine Überfahrt von Müllfahrzeugen in der Planung ausgeschlossen werden soll. Damit sind unsere Mandanten einverstanden.

Für Rettungs- und Feuerwehreinsätze betreffend der Häuser unserer Mandanten (Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] sind im Bereich des Privatweges irgendwelche diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig.

1.4

Unsere Mandanten nehmen ferner zur Kenntnis, dass die Planung insofern geändert wird, dass auf einen Anschluss der westlichen Planstraße eine Erschließung verzichtet wird und die Planung diesbezüglich zurückgenommen wird. Damit sind unsere Mandanten einverstanden.

Es ist hervorzuheben, dass unsere Mandanten auf gar keinen Fall wünschen, dass auch nur Teile des Privatweges öffentlich begangen oder befahren werden.

1.5

Aus diesem Grunde wird auch den Ausführungen widersprochen, dass die Festsetzung von „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Fläche, eines Erschließungsträgers, der Allgemeinheit keine Belastung sei, weil Sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB selbst noch nicht eine Duldungspflicht zur Benutzung der Fläche für das Begehen, Befahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet.

Denn nach § 87 Abs. 3 BauGB kann dadurch die Voraussetzung für eine entsprechende Enteignung geschaffen werden.

Daher widersprechen unsere Mandanten ausdrücklich einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zieht Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 1 nach sich.

Sie ist auch nicht notwendig, weil die Flurstücke [REDACTED] = Privatweg unsere Mandanten [REDACTED] und [REDACTED] (= Teil des Privatweges im Eigentum unserer Mandanten [REDACTED] nur der Versorgung unserer Mandanten (also Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] dienen, wie oben schon ausgeführt wurde.

2.

Es bleibt dabei, dass unsere Mandanten nicht damit einverstanden sind, dass unmittelbar an die Gartengrenze der Mandanten [REDACTED] eine so genannte Stadtvilla mit einer Höhe von 13,0 m mit 3 Geschossen errichtet werden soll.

2.1

Eine solche Bebauung entspricht nicht dem Maß der baulichen Nutzung des vorhandenen Baugebiets.

Dabei ist hervorzuheben, dass es nicht darauf ankommt, was nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes dann auf den Grundstücken unserer Mandanten (Flurstück [REDACTED] und dem Nachbargrundstück (Flurstück [REDACTED] möglich wäre, sondern wie sich anhand der vorhandenen baulichen Anlagen das Baugebiet tatsächlich darstellt im Ist-Zustand.

Es trifft schon einmal nicht zu, dass die Firsthöhe des Gebäudes unserer Mandanten [REDACTED] 9,37 m betrage. Tatsächlich beträgt die Firsthöhe nur 8,97 m ausweislich der Planunterlagen zum Gebäude unserer Mandanten [REDACTED].

Darüber hinaus ist es nicht korrekt, die Firsthöhe des Gebäudes unserer Mandanten [REDACTED] mit der zulässigen Höhe des geplanten dreigeschossigen Gebäudes maximal 13,0 m zu vergleichen. Denn das vorhandene Gebäude unserer Mandanten ist mit einem Spitzdach nur eineinhalb geschossig bebaut. Unmittelbar an der Nachbargrenze soll aber ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Höhe von 13,0 m zulässig sein. Von der Art der Bebauung unter Berücksichtigung der verschiedenen Dachformen stellt sich daher in der Tat das geplante Gebäude mit 3 Vollgeschossen als doppelt so hoch dar, wie das Gebäude unserer Mandanten [REDACTED] (und das Nachbargebäude unserer Mandanten [REDACTED] Flurstück [REDACTED]).

In diesem Zusammenhang ist es auch nicht richtig zu berücksichtigen, dass angeblich es zulässig sei, wenn unsere Mandanten [REDACTED] in deren Dach eine zusätzliche Gaube einsetzen. Eine solche zusätzliche Gaube gibt es nicht. Die geplante Festsetzung (3 Vollgeschosse, Maximalhöhe 13,0 m) ist an der vorhandenen Ist-Bebauung zu messen und nicht an hypothetischen Veränderungen an dem Gebäude unserer Mandanten [REDACTED] oder deren Nachbarn (Flurstück [REDACTED] = unsere Mandanten [REDACTED]).

Vergleicht man also die unterschiedlichen Bauhöhen und die unterschiedliche bauliche Verdichtung (unsere Mandanten: 1 ½-geschossig, Spitzdach; geplantes Gebäude an der Nachbargrenze: 3 Vollgeschosse Flachdach), dann ist dieses unterschiedliche Maß der Bebauung und Verdichtung gegenüber unseren Mandanten rücksichtslos.

2.2

Hinzu kommt noch die Lage des geplanten Gebäudes im Mindestabstand von 3 Metern zu der Grundstücksgrenze unserer Mandanten [REDACTED]. Auch dadurch tritt eine unzumutbare bauliche Verdichtung und eine erdrückende Wirkung ein.

Unsere Mandanten [REDACTED] hatten in der Stellungnahme vom 11.11.2011 angeregt, zur Vermeidung von unzumutbaren erdrückenden Wirkungen und Belästigungen das Gebäude nach unten hin zum Wendehammer (der jetzt entfallen soll) zu verlegen. Dazu gibt es keine Stellungnahme der Stadt Meerbusch.

2.3

Zum Wohnen gehört auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche, wie der Hausgärten, Terrassen, Balkone und der anderen Grünflächen im Rahmen der Freizeitgestaltung (BVerwG, NJW 1976, 1760). Durch das drei vollgeschossige Gebäude unmittelbar an der Gartengrenze können sich unsere Mandanten nicht mehr ungehindert und unbeobachtet in deren Garten bewegen, sondern sind ständig den Beobachtungen und Blicken der Bewohner des drei vollgeschossigen Gebäudes ausgesetzt.

2.4

Da es an der Stelle, an welcher ein dreigeschossiges Wohnhaus geplant werden soll zuvor nur ein Einfamilienhaus gegeben hat, und diese beiden Einfamilienhäuser durch eine Hecke blickfangmäßig voneinander getrennt waren, hatte es zuvor solche Beeinträchtigungen nicht gegeben. Dementsprechend ist das Haus unserer Mandanten auch so gebaut worden, dass es zur Gartenseite hin mit großen Glasflächen ausgestattet ist. Würde also ein Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen unmittelbar an der Nachbargrenze nur im Mindestabstand errichtet werden, könnten sich unsere Mandanten [REDACTED] auch nicht mehr frei in deren Wohnzimmer bewegen, weil sie auch dort ständig von den Bewohnern des geplanten dreigeschossigen Wohngebäudes beobachtet werden könnten. Hier wird eine Grenze überschritten, weil durch das geplante dreigeschossige Wohngebäude unseren Mandanten [REDACTED] keinerlei Privatsphäre mehr verbleibt.

2.5

Die Lage des geplanten Gebäudes ist auch deshalb rücksichtslos, weil das vom Volumen mindestens doppelt so große Gebäude die Belichtung, Belüftung und Versorgung des Grundstücks unserer Mandanten verschattet und versperrt und sich dies sowohl auf den Garten unserer Mandanten auswirkt, als auch auf die auf den Garten ausgerichtete große Fensterfront betreffend das Wohn- und Speisezimmer.

2.6

Es trifft nicht zu, dass sich an der Belichtungssituation etwas dadurch ändern soll, dass die westliche Fassade des Gebäudes unserer Mandanten [REDACTED] zur Hälfte von einem groß dimensionierten Kaminvorbau geprägt sei und es in diesem Bereich angeblich auffällig keinerlei Fenster gebe. Vielmehr wird die Gartenfassade durch die große Fensteranlage geprägt mit Verbindung zum Garten.

Das in der Stellungnahme abgedruckte Foto gibt die Situation nicht richtig wieder. Es ist aus der "Frochperspektive" aufgenommen worden, wodurch vorhandene Gräser und Pflanzen überdimensioniert erscheinen und außerdem ist dort das Haus unserer Mandanten [REDACTED] gar nicht richtig zu erkennen.

2.7

Auch ist es nicht zutreffend, dass es früher angrenzend eine gewerbliche Nutzung gegeben habe. Vielmehr war das Flurstück [REDACTED] mit einem Einfamilienhaus bebaut. Eben deshalb bezog sich das Wegerecht für das Flurstück [REDACTED] auch nur auf eine Familie und keine weitergehende Nutzung durch mehrere Familien / Personen.

2.8

Die Planung wird auch deshalb nicht etwa weniger rücksichtslos, weil es nördlich angrenzend ein 1970er Jahre Flachdach-Mehrfamilienhaus gibt. Zwar gibt es nördlich Mehrfamilienhäuser mit einem Stockwerk und Flachdach, dem wurde aber bei der Errichtung des Hauses unserer Mandanten [REDACTED] und dem des Nachbarhauses unserer Mandanten [REDACTED] Flurstück [REDACTED] dadurch Rechnung getragen, dass es zu jener Seite (also Straßenseite Privatweg) nur wenige und kleine Fenster gibt und die gesamte Besonnung und Belichtung über die Gartenseite erfolgt (die nunmehr verschattet werden soll durch ein Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und 13 Metern Höhe).

Demzufolge ist es auch nicht relevant, dass angeblich in den letzten 40 Jahren bei den nördlich angrenzenden 1970er Jahre Flachdach Mehrfamilienhäusern eine Aufstockung mit einem Satteldach oder Staffelgeschoss möglich gewesen sein soll. Dies ist zum einen nicht relevant, weil es nur auf den Ist-Zustand ankommt und nicht auf das, was angeblich möglich gewesen wäre (es wird im Übrigen von unserer Mandanten bestritten, dass eine solche Aufstockung möglich gewesen sein soll).

Zum anderen ist die Situation dort ganz anders, weil das Haus unserer Mandanten schon von vornherein darauf ausgerichtet ist, dass man von jener Nordseite nicht in das Haus hinein schauen kann. Gerade anders liegt es aber mit der Gartenseite.

Wenn auch auf der Gartenseite unmittelbar an der Grundstücksgrenze ein 13m hohes Gebäude mit 3 Vollgeschossen errichtet wird, dann gibt es gar keine offene Seite mehr für unsere Mandanten. Diese wären „eingemauert“.

2.9

Zu widersprechen ist der Stellungnahme der Stadt Meerbusch auch insoweit, dass die Bewohner des 3 vollgeschossigen Wohngebäudes mit 13 Metern Höhe angeblich nur im Winter von den Balkonen aus Einsichtmöglichkeiten auf das Grundstück unserer Mandanten hätten. Bei der vorhandenen Bepflanzung (maßgebend ist der Ist-Zustand) ist auch im Sommer Einsicht gegeben. Sämtliche Pflanzen erlauben einen ungehinderten Einblick sowohl in den Garten, als auch in das Wohnzimmer unserer Mandanten.

Der in der Stellungnahme erwähnte geplante im nordwestlichen Teilbereich noch zu pflanzenden Baum ändert nichts an der Situation unserer Mandanten und steht nur vor der Grundstücksgrenze des Nachbarn (Flurstück ■■■■■). Außerdem muss ein solcher Baum erst einmal anwachsen und wird die nächsten 40 Jahre kein Sichtschutz sein und dann auch nur allenfalls im Frühjahr/Sommer.

2.10

An dieser Betrachtung ändert sich auch nichts durch die mit blauer Farbe im Planentwurf in der Stellungnahme dargestellte Fläche, in welcher kein Baufenster ist. Von den Balkonen des dreigeschossigen geplanten Wohngebäudes ist der ungehinderte Einblick in den Garten und das Wohnzimmer unserer Mandanten möglich und zwar genau aus dem eingezeichneten Baufenster heraus.

3.

Es ist für unsere Mandanten auch nicht verständlich, warum von den vier hohen Wohngebäuden nur diejenigen im rückwärtigen Teil (also von der Grenze unsere Mandanten entfernt liegend) nur zweigeschossig und maximal 10 m hoch sein sollen und diejenigen ausgerechnet an deren Grundstücksgrenze unserer Mandanten dreigeschossig und 13 m hoch. Die Stadt Meerbusch hat zwar ein hohes Eigeninteresse an einer besonders starken baulichen Verdichtung der geplanten Bereiche hat, weil diese im Eigentum der Stadt Meerbusch stehen und dadurch besser zu vermarkten sind. Nicht verständlich ist aber, dass in dem Bereich, in welchem ohnehin die angrenzenden Gebäude 10 m hoch und höher sein sollen, die Planung begrenzt ist auf zweigeschossig und 10 m Höhe und im Bereich unserer Mandanten (deren Gebäude wesentlich niedriger sind) Wohngebäude mit dreigeschossigen und 13 m Höhe errichtet werden sollen, was sich in das Art und das Maß der vorhandenen Bebauung überhaupt nicht einfügt.

4.

Die obigen Ausführungen beziehen sich in Ziff. 2 (Ziff. 2.1 – 2.10) zunächst einmal auf Ihre Stellungnahme zu den Einwendungen unserer Mandanten [REDACTED]

Für unsere Mandanten, die Eheleute [REDACTED] gilt darüber hinaus:

Zunächst einmal nehmen diese vollinhaltlich Bezug auf deren selbst schon gemachten Einwendungen im Rahmen der ersten Offenlegung und halten diese Einwendungen aufrecht.

Darüber hinaus schließen sich unserer Mandanten, die Eheleute [REDACTED] vollinhaltlich den Ausführungen betreffend die Eheleute [REDACTED] an in den obigen Ziffern 1 bis 3 (also auch Ziff. 2, einschließl. Ziff. 2.1 – 2.10).

Ergänzend wird noch im Hinblick auf die unsere Mandanten [REDACTED] betreffende Stellungnahme ausgeführt:

Sofern auch unsere Mandanten [REDACTED] auf die Rücksichtslosigkeit einer Bebauung an deren Gartengrenze mit 3 Vollgeschossen und 13 Metern Höhe hinweisen, haben Sie in Ihrer Stellungnahme behauptet, dass die Firsthöhe unserer Mandanten [REDACTED] 9,56 Meter betragen. Das ist nicht richtig. Auch das Haus unserer Mandanten [REDACTED] ist nicht höher als das unserer Mandanten [REDACTED] (also 8,97 m). Auch hier gilt, dass immer noch von einer doppelten Höhe gesprochen werden kann, weil berücksichtigt werden muss, dass das Nachbargebäude mit 13 Metern Höhe eine Vollgeschossigkeit mit Flachdach zulässt (drei Stockwerke) und das Gebäude unserer Mandanten [REDACTED] nur 1 ½-geschossig ist.

Auch unsere Mandanten [REDACTED] hatten in deren ersten Stellungnahme schon darauf hingewiesen, dass die in dem beabsichtigten Bebauungsplan vorgesehene mögliche Bebauung auf deren Grundstück für die Beurteilung des Einfügens und der Rücksichtnahme nicht relevant ist. Dabei bleibt es. Wie schon oben ausgeführt wird, kommt es auf den Ist-Zustand an.

Wie schon bereits oben ausgeführt wurde, kommt es demzufolge also auch nicht darauf an, ob bei nördlich angrenzenden 1970iger Jahre Bestandsgebäuden eine Aufstockung möglich gewesen wäre oder nicht. Maßgeblich ist der Ist-Zustand.

Auch hatten unsere Mandanten, die Eheleute [REDACTED] schon in deren erster Stellungnahme als rücksichtslos gerügt, dass die Bewohner des an deren Grundstück angrenzenden ebenfalls 13 m hohen 3 vollgeschossigen Wohngebäudes uneingeschränkte Einsicht in deren Garten, Terrasse und Wohnräume haben (entsprechend wie schon oben ausgeführt bei den Mandanten [REDACTED] gegeben ist). Darauf erwidern Sie Ihre Stellungnahme, dass dafür jeder Anhalt fehle. Die Grenze werde erst überschritten, wenn durch Einsichtsmöglichkeiten dem Grundstück des Betroffenen keinerlei Privatsphäre verbleiben. Das sei hier nicht der Fall. Dem wird widersprochen. Aufgrund der Bauhöhe können die Bewohner eines noch zu errichtenden 13 m hohen 3 vollgeschossigen Wohngebäudes uneingeschränkt in den Garten und in die Wohnräume unserer Mandanten [REDACTED] hineinschauen. Das ist ein völliger Verlust der Privatsphäre.

Auch hatten unsere Mandanten [REDACTED] schon auf eine erdrückende Wirkung durch ein solches 3 vollgeschossiges 13 m hohes Wohngebäude hingewiesen. Diese erdrückende Wirkung wird auch nicht dadurch gemildert, dass eventuell das letzte Geschoss nur als Staffelgeschoss ausgeführt wird (was aber auch noch gar nicht sicher ist). Denn selbst ein Staffelgeschoss ist im Vergleich zum Gebäude unserer Mandanten [REDACTED] erdrückend.

Entgegen der Stellungnahme Ihrerseits mindert sich die erdrückende Wirkung auch nicht dadurch, dass diese lediglich im Winter gegeben sei. Aufgrund der vorhandenen Bepflanzung bestehen auch im Frühjahr und Sommer und Herbst uneingeschränkte Einsichtsmöglichkeiten von einem 13 Meter hohen Wohngebäude an der geplanten Stelle / den geplanten Baufenstern. Daraus ergeben sich unzumutbare Auswirkungen im Hinblick auf Belichtung und Besonnung. Auf die obigen Ausführungen zu den Eheleuten [REDACTED] wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Rechtsanwalt