



Stadt Meerbusch
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
z. Hd. Herrn Dipl.-Ing. Harald Kirsten
Wittenberger Str. 21

40668 Meerbusch

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

Postkarte vers. 14.04.14R

Meerbusch, den 12. April 2014

Betr.: B-Plan Nr. 82, 40667 Meerbusch-Büderich (ehemaliger Bauhof)

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Kirsten,

meine Frau und ich sind Eigentümer des Hauses [REDACTED] 40667 Meerbusch und damit unmittelbarer Nachbar der überplanten B-Plan-Fläche.

Innerhalb der Offenlegung des B-Planes Nr. 82 vom 13.03.2014 bis 14.04.2014 folgen hier unsere Anregungen und Einwendungen mit der Bitte um sorgfältige Prüfung.

Aus städtebaulichen Gründen regen wir an, die im Süd-Westen gelegene Spielplatzfläche auf den Parzellen Flur [REDACTED] ca. 120 Meter nach Nord-Westen zu verschieben (z. B. gemäß beigelegter Skizze). Dort hätte sie mehrere Vorteile gegenüber der jetzigen Lage:

- Sie befindet sich dort in unmittelbarer Nähe und im Mittelpunkt eines neu entstehenden Wohngebietes, das insbesondere für junge Familien attraktiv gestaltet werden soll (Stichwort geförderter Wohnungsbau). Und für Familien im erweiterten Einzugsbereich ergeben sich keine Nachteile.
- Die da noch befindliche überbaubare Fläche liegt z.Zt. so dicht an der Grenze zur Parzelle [REDACTED] dass sie eine Abstandsfläche bei der vorgesehenen 3-geschossigen Bauweise produziert, die sich auf die Nachbarparzelle [REDACTED] erstrecken muss. Der dortige Eigentümer hat sich in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung dagegen ausgesprochen. Würde die Spielplatzfläche dort im Tausch zu einer Bebauung vorgesehen, wäre das Abstandsflächenproblem gelöst, sie würde als Pufferfläche zwischen ihm und der zukünftigen Bebauung dienen.

- Die bisherige, einzige Wege-Verbindung von der "Moerser Straße/ B9" zum "Am Pützhof" ist private Grundstücksfläche der Eigentümer Parz. ■■■ Parz. ■■ und Parz. ■■■. Sie ist weder als öffentlicher Weg gekennzeichnet noch offiziell gewidmet. Dort sind lediglich Überfahrrechte der Eigentümer untereinander per Baulast (Nr. ■■■ und ■■■) gesichert (Geh-/Fahr- und Leitungsrecht). Folgerichtig kommt es dort zum LKW-Park-Verkehr beim Fahren auf dem Grundstück und zum Traktor-/ Anhänger-Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen über die Parzellen sowohl zur "Moerser Strasse/ B9" als auch zum "Am Pützhof".

Hierdurch entsteht eine akute Gefährdung der Kinder und Eltern beim Zugang zum späteren Spielplatz.

Auch die Verwaltung hat in der Beratungsvorlage zu den Einwendungen der „vorgezogenen Bürgerbeteiligung“ von Januar 2014 eingeräumt, dass Traktor-Verkehr dort existiert, allerdings Annahmen über die Intensität des Verkehrs aufgrund aktueller Lebensumstände getroffen. Das ist juristisch fragwürdig. Ein solches Recht ist zwar juristisch gegen unerlaubte Ausweitung geschützt. Keiner der Beteiligten einer solchen Baulast hat jedoch einen Anspruch auf Einschränkung dieses Rechtes, wenn durch veränderte Lebensumstände des Rechts-Eigentümers kurzzeitig eine geringere Nutzung dieses Rechtes existent ist. Das bedeutet, dass diese Rechte auf Dauer in ihrer damaligen Eintragungsnutzung festgeschrieben sind.

Warum sollten also die Kinder des Spielplatzes beim Betreten und Verlassen dieser Fläche auf Dauer gefährdet werden? Weiter nord-westlich kann dies nicht geschehen. Dort ist es wesentlich verkehrsberuhigter, und die Wegeflächen entsprechen in ihrer Abmessung neuesten Vorschriften.

In unseren durchaus freundlichen Gesprächen mit der Verwaltung wurden wir häufig mit dem Argument konfrontiert, dass die Spielplatzfläche ja bereits Gegenstand des alten B-Planes Nr. 83 b, der in 1987 rechtsgültig wurde, sei und deshalb nicht Gegenstand der Diskussion sei. Das war sehr unbefriedigend, da aus unserer Sicht durchaus die Frage erlaubt sein muss, ob nicht geänderte Rahmenbedingungen eine Anpassung von vor 27 Jahren getroffenen Festlegungen sinnvoll erscheinen lassen. Der damalige Technische Beigeordnete hat schon im Schreiben vom 7. März 1997 eine Prüfung der Lage des Spielplatzes an der alten Stelle im Rahmen einer Gesamtplanung in Aussicht gestellt (Zeichen 61/26-03/83B HÜ-pö). Später wurden dann Auto-Parkflächen vor den Grundstücken, die für Besucher vorgesehen waren, wieder an die dortigen Anlieger notariell von der Stadt zurückverkauft, weil sie wegen der geringeren Ausnutzung der Grundstücke (Einzelhäuser statt Doppelhaushälften) nicht mehr benötigt wurden. Insofern sollte eine begründete, leichte räumliche Verschiebung der Spielplatzlage durchaus prüfenswert und realisierbar sein.

Eine umfassende Bewertung der Lageoptionen muss neben den städtebaulichen auch die finanziellen Gesichtspunkte berücksichtigen, wie in der Stellungnahme der Verwaltung zum Abwägungsvorgang erwähnt wurde. Wir sind in Abstimmung mit den heutigen Eigentümern der potenziellen Spielplatzfläche davon überzeugt, dass eine Aufgabe des höherwertigen Baulands auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes kompensiert werden kann und nicht zu finanziellen Einbußen der Stadt führen würde, und würden das gerne in einem persönlichen Gespräch erläutern.

Zusammenfassend sind wir davon überzeugt, dass unser Vorschlag dem Norden von Meerbusch – zusammen mit dem Spielplatz „Am Schmitzberg“ (der auch zentral und verkehrsberuhigt in ein Wohngebiet eingebunden ist) – das gewünschte Spielplatz-Angebot optimal bereitstellt, eine fairen Interessenausgleich aller Beteiligten darstellt und für die Stadt budgetneutral zu realisieren ist.

Mit freundlichen Grüßen

