STADT MEERBUSCH

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0027/2014 vom 3. November 2014
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	18.11.2014

Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl
1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
2. Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 13. März 2014 bis einschließlich 14. April 2014 öffentlich ausgelegen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung war somit nicht erforderlich.

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

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl	
Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
Nr. 1 Rechtsanwälte [redacted] Moers Schreiben vom 14.04.2014	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] 40667 Meerbusch-Büderich. Darüber hinaus zeigen wir Ihnen an, dass wir nunmehr auch die Eheleute [redacted] vertreten. Für die Eheleute [redacted] hatten wir schon bei der ersten Offenlegung / frühzeitige Beteiligung der Öffent-	Bei der durchgeführten Offenlage gemäß § 4 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 82 handelte es sich nicht um eine „erneute" Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB. Die Änderung zur Mandantschaft werden zur Kenntnis genommen.

lichkeit 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. Diese Stellungnahme wurde bei Ihnen als Einwender Nr. 10 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):

1.
Zu dem Privatweg zur Privatstraße unserer Mandanten

1.1
Wie wir schon mit Schreiben vom 29.04.2013 mitteilten, sind unsere Mandanten Alleineigentümer deren Privatweges von der Moerser Straße bis zum Ende deren Grundstücks, als Parzelle Nr. . Es ist richtig dass sich ab dem Ende der Grundstücksgrenze unserer Mandanten der Privatweg dann als Parzelle Nr. unserer weiteren Mandanten, der Eheleute 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 und) auch die Flurstücke und angedient würden und diesbezüglich ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit eingetragen sei, wird dem widersprochen.
Im Grundbuch gibt es lediglich, Blatt , Abteilung II, laufende Nr. eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht für Flurstück . Für Flurstück gibt es kein Wegerecht.
Darüber hinaus gibt es praktisch auch kein Wegerecht für Flurstück . Darüber hatte es nämlich in der Vergangenheit schon einen Rechtsstreit gegeben. Das Wegerecht für Flurstück bezieht sich nur auf ein Einfamilienhaus mit einer Partei (was aber gar nicht existent ist). Daher ist das Wegerecht für Flurstück praktisch nicht gegeben. Derzeit ist die Stadt Meerbusch Eigentümer von Flurstück und beabsichtigt auch gar

1.
Im Grundbuch, Blatt wird das belastende Wegerecht auf dem Flurstück zugunsten des Flurstücks Nr. nicht aufgeführt, da das Flurstück im Blatt geführt wird.
Im Grundbuch, Blatt Bestandverzeichnis wird das Grundstück Nr. unter der laufenden Nr. und das Grundstück Nr. unter der laufenden Nummer der Grundstücke geführt.
Für die laufende Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis wird unter der laufenden Nr. der Eintragungen - und somit für das Flurstück - ausgeführt:
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flur , Flurstück Nr. .

Im Grundbuch wird die Wirtschaftsart und Lage des Flurstücks Nr. (laufenden Nr. der Grundstücke) weiterhin als Gebäude- und Freifläche geführt; unabhängig ob ein Gebäude schon existiert oder nicht. Vergangene Rechtstreitigkeiten haben dabei nicht zu einer Änderung der Ausgangssituation geführt und sind somit irrelevant, zumal es hierbei keine zeitlichen Bindungen gibt.

Somit ist dem Grundbuch zu entnehmen, dass für die Zugänglichkeit des Flurstückes Nr. jeweils die Flurstücke Nr. und Nr. mit einem privatrechtlichen Wegerecht (Grunddienstbarkeit) zugunsten des Eigentümers belastet waren und sind. Ob in Zukunft davon Gebrauch gemacht wird, sei dahingestellt.

Da es sich bei den Grunddienstbarkeiten jedoch nur um eine privatrechtliche Vereinbarkeit handelt, die jederzeit von den beteiligten Eigentümern widerrufen werden kann, wird an der Festsetzung von Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechten auf den Grundstücken Nr. und Nr. festgehalten, um eine öffentlich-rechtliche Sicherung und Zuwegung zu gewährleisten.

Bei einem Verzicht auf die Darstellung einer Fläche für ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht stellt sich jedenfalls die Frage, wie das hinterliegende Grundstück Nr. auch zukünftig erschlossen ist. Da diese Frage im Bebauungsplan geregelt werden muss, ist hier eine geordnete Erschließung aufzuzeigen und die Situation planungsrechtlich eindeutig darzustellen. Dies ändert auch die Tatsache nicht, dass der Weg faktisch vorhanden ist.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	nicht die Errichtung eines Einfamilienhauses. Aus diesem Grunde sollte die Stadt Meerbusch die Löschung des Wegerechtes Blatt [redacted], Abteilung II, laufende Nr. [redacted] bewilligen. 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 des 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.	Darüber hinaus wird an der Festsetzung festgehalten, um die Zugänglichkeit des Schackumer Baches von dieser Stelle aus, v. a. der Bereich an der beginnende Verrohrung des Schackumer Baches unter der Stadtbahntrasse, zu gewährleisten. Hier ist ein Heranfahren auch mit schwerem Gerät erforderlich und nur über den Privatweg möglich. Beachtet werden muss dabei, dass für das im Plangebiet verlaufende oberirdische Gewässer aus gewässerökologischen und unterhaltungstechnischen Gründen gem. § 97 Landeswassergesetz (LWG NRW) ein 3 m breiter Grundstücksstreifen von der Böschungsoberkante beidseitig von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten ist. Eine Begehbarkeit an der Ostgrenze des Flurstücks Nr. [redacted] ist aufgrund der vorhandenen Grundstückeinfriedungen. die Bestandschutz genießen, nicht möglich. Da auf der kurzen Distanz von 35 Metern keine Freihaltung innerhalb der vorhandenen angrenzenden Gartenbereiche gegeben ist, ist es erforderlich, dass die Zuwegung an den Schackumer Bach von zwei Seiten zukünftig öffentlich-rechtlich gesichert wird. Die Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Privatweges ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Eine Enteignung ist nicht vorgesehen. Entschädigungsansprüche

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	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.	können nicht erkannt werden. An der Festsetzung von Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Einsorgungsträger auf den Grundstücken Nr. [redacted] und Nr. [redacted] wird festgehalten
	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]	2. Mehrheitlich wiederholt der Einwender die schon zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Einwendungen. Dementsprechend werden die Ausführungen aus dem Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung tlw. erneut aufgeführt. Am 29. August 2013 wurden die Gebäude der Mandanten des Einwenders gesondert durch den Fachbereich 6, Vermessung aufgemessen und die tatsächlichen Höhen ermittelt. Die Ergebnisse wurden dann in der Abwägung der Stellungnahme des Einwenders zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgeführt. An dem Vermessungsergebnis wird nicht gezweifelt. Angaben aus den älteren Hausakten / Bauantragsunterlagen, die der Einwender hier ggf. zu Grunde legt, weichen oftmals von der Realität ab, da bestimmte nachträgliche Änderungen (neue Dacheindeckung, Dachdämmung, etc.) tlw. bauantragsfrei durchgeführt werden konnten. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere, hier sogar die Konversion einer ehemaligen Gewerbefläche, bietet grundsätzlich Ressourcen- und Flächeneffizienz. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind bestehende Raum- und Infrastrukturen effizient zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat der sparsame Umgang mit Flächen besondere Bedeutung. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Genera-

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 es angeblich 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 1/2-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 Grundstucksgrenze 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 angemesse-

tionen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass die städtebauliche Nachverdichtung ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung ist und den Zielen der Bundes- und Landesplanung entspricht.

Die Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Durch die städtebauliche Nachverdichtung unmittelbar am öffentlichen Schienennahverkehr (Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus") können die bestehenden Flächenpotenziale in dieser integrierten Lage für neue Raumangebote und Nutzungen entwickelt werden.

Unter Abwägung der öffentlichen und geäußerten privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Wunsch nach einer Reduzierung der Geschossigkeit zurückgewiesen.

Das es sich beim ehemaligen Bauhof um einen Entwicklungsbereich der Stadt Meerbusch handelte (Zufahrt Umgehungsstraße / Wohnbebauung), und es somit zu einer strukturellen Veränderung in deren direkter Nachbarschaft kommen wird, hätten die Eigentümer zum Kaufzeitpunkt jederzeit erfragen können.

Durch die Abstandsflächenregelung nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und deren tatsächliche Einhaltung, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft und überwacht wird, wird dem Nachbarschutz nach Ansicht des Gesetzgebers (Abwehr von Brandgefahren, Zutritt von Licht, Luft und Sonne) ausreichend Rechnung getragen.
Die geplante Neubebauung liegt dabei sogar in einer Entfernung von 27 m bzw. 35 m zu den vorhandenen Gebäuden auf den Grundstücken Nr. [redacted] und Nr. [redacted].

Die gewählte Lage der Baufenster bzw. die späteren neuen Baukörper ziehen sich darüber hinaus aus den direkten Blickachsen zurück. Mögliche seitliche Einsichten sind städtebaulich zumutbar.

Die Einplanung von 3-geschossigen kompakten Stadthäusern, unter Beachtung der gewerblichen Vornutzung (in direkter Nachbarschaft auf mehr als der Hälfte der Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. [redacted]) ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der Raum- und Sozialstrukturen.
Der Abstand der östlichen Ecke des Baufensters zur Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. [redacted] beträgt 3,3 m und erweitert sich durch die Schrägstellung nach Westen hin auf ca. 8 m. Die Baufenster wurden bewusst seitlich platziert.
Der Anregung eine weitere Verschiebung des Gebäudes nach Westen wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. Eine wesentliche Verkleinerung der nur ca. 11 m tiefen, nach Westen hin ausgerichteten Gartenfläche, ist nicht erwünscht und auch nicht zwingend erforderlich.

In der jeweiligen direkten Verlängerung der vorhandenen Gartenbereiche des Flurstücks Nr. [redacted] sind keine Baufenster festgesetzt. Im Betrachtungswinkel des Flurstücks Nr. [redacted] liegt die Baufläche nur zur Hälfte zu einem direkten Gegenüber (siehe hell unterlegte Flächen).

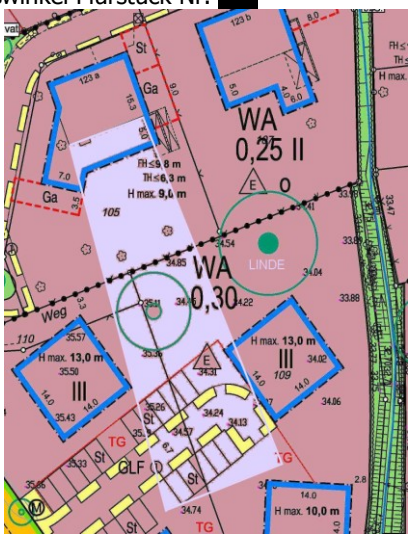
ne Nutzung der Außenwohnbereiche, wie der Hausgärten, Terrassen, Balkone und der anderen Grünflächen im Rahmen der Freizeitgestaltung (BVerwG, NJW 1976.176O). Durch das drei vollgeschossige Gebäude unmittelbar an der Gartengrenze können sich unsere Mandanten nicht mehr ungehindert und unbeobachtet in 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

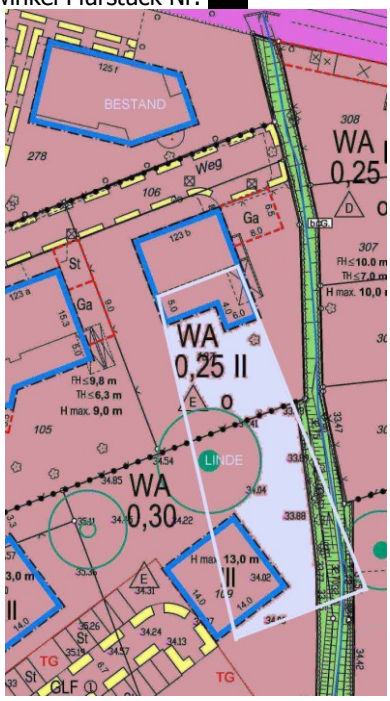
2.5
Die Lage des geplanten Gebäudes ist auch deshalb rücksichtslos, weil das vom Volumen mindestens doppelt so große Gebäude die Belichtung, Belüftung und Versorgung des Grundstocks unserer Mandanten verschattet und versperrt und sich dies sowohl auf den Garten unserer Mandanten auswirkt, als auch auf 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

Betrachtungswinkel Flurstück Nr. [redacted]



Betrachtungswinkel Flurstück Nr. [redacted]



Eine erdrückende Wirkung der Planung ergibt sich nicht schon daraus, dass sich das Vorhaben im seitlichen Blickwinkel dem Betrachter als ein 3-geschossiges Gebäude mit einem festgesetzten allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss darstellt.

Darüber hinaus verhindern auch die vorhandenen Einfriedungen in ihrer Breite und Höhe schon heute eine befürchtete Einsichtbarkeit.

Im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes ist für die Grünausstattung der Stadthausgrundstücke zusätzlich – zwischen

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Fensteranlage geprägt mit Verbindung zum Garten

Das in der Stellungnahme abgedruckte Foto gibt die Situation nicht richtig wieder. Es ist aus der "Froschperspektive "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 vorneherein 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

den festgesetzten nördlichen Baufenstern, ein zu pflanzender Baum festgesetzt, der zukünftig ebenfalls sichtschützend sein wird. Vorhandene Bäume werden im Offenlageentwurf als zu erhalten festgesetzt.

Blick von Westen auf die Einfriedung des Grundstückes Nr. [redacted] / Sommer 2013

Blick auf die Einfriedung des Grundstückes Nr. [redacted] / Sommer 2013

In der direkten Sichtachse nach Süden, befindet sich zwischen der ersten Neubauung und dem Grundstück Nr. [redacted] eine große städtische Linde, die als erhaltenswert festgesetzt ist und heute schon hoch sichtschützend ist. Hinzu kommt auch, dass der Einwender selbst einen sehr hohen Sichtschutzzaun von ca. 3 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufgestellt hat.

Eine eingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche kann nicht erkannt werden.

Gemessen an dieser Ausgangslage kann ausgeführt werden,

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

an der Grundstücksgrenze ein I3m 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 Hohe 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 [redacted]). 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 Gebäu-

dass aus städtebaulichen Gründen das Vorhaben die nachbarliche Grundstücknutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt und dass es insbesondere hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück und seiner Dimensionierung weder rücksichtslos erdrückend wirkt, noch zu einer unzumutbaren Einsichtsmöglichkeit führt.

Vielmehr zeigt die vorhandene Situation, dass das Wohnhaus des Einwenders nicht nur gegenüber dem der Planung, sondern auch im Verhältnis zur groß dimensionierten nördliche angrenzenden 1970er-Jahre Flachdach-Mehrfamilienhaus-Bebauung seine Identität als selbständiges, nicht „eingemauertes" Bauwerk behält. Im Zusammenhang der Argumentation des Einwenders zur städtebaulichen Struktur und Ortsbild, ist hier die Ausnutzbarkeit der benachbarten Grundstücke sehr wohl betrachtenswert, da in diesem eigenständigen Quartier jederzeit eine Aufstockung mit einem Satteldach mind. jedoch mit einem Staffelgeschoss gemäß § 34 BauGB möglich wäre.

Zufahrt zur nördlich angrenzenden Mehrfamilienhaus-Bebauung

Dafür, dass die Einsichtmöglichkeiten über das hinausgehen, was in einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet - wie hier - üblich ist, fehlt jeder Anhalt. Die Grenze wird im Regelfall erst dann überschritten, wenn durch Einsichtsmöglichkeiten auf dem Grundstück des Betroffenen keinerlei Privatsphäre mehr verbleibt. Letzteres ist hier aber nicht der Fall.

Zwar ergeben sich ggf. im Winter von zukünftigen Balkonen aus Einsichtmöglichkeiten auf das Grundstück der Nachbarn. Auch wenn dies von vom Einwender subjektiv als „massive Störung der Privatsphäre" wahrgenommen wird, führt dies im rechtlichen Sinne noch nicht zu einer unzumutbaren und damit rücksichtslosen Beeinträchtigung. Die Befürchtung das Sommer wie Winter eine neue Nachbarschaft permanent dazu verleitet sei, in die Gärten der Mandanten des Einwenders einzublicken, ist nicht lebensnah.

Die Planung ist auch gegenüber den Altanliegern deshalb nicht rücksichtslos, da weder eine erdrücken Wirkung auszumachen ist, noch werden unzumutbare Auswirkungen hinsichtlich der

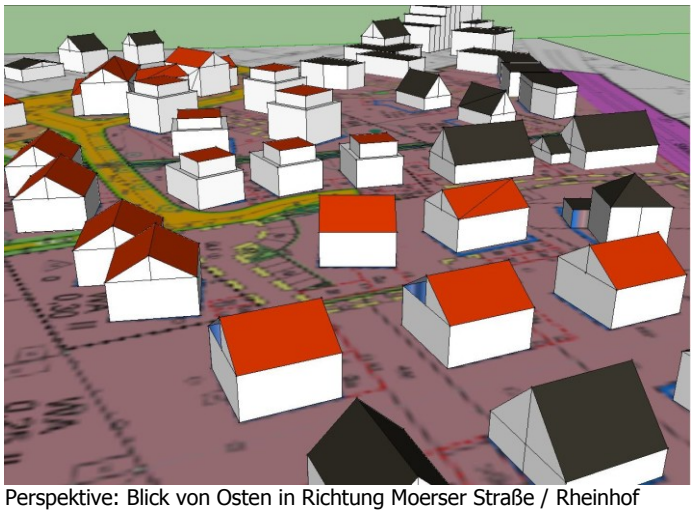
de 10 m hoch und höher sein sollen, die Planung begrenzt ist auf zweigeschossig und 10 m Höhe und im Bereich unserer Mandanten (deren Gebäude wesentlich niedriger sind) Wohngebäude mit dreigeschossigen und 13 m Höhe errichtet werden sollen, was sich in die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung überhaupt 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, einschließlich Ziff. 2.1-210).
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 lhrer 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 vor 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 1/2-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

Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks und des Wohnhauses entfaltet. An der Lage der angesprochenen Baufenster wird festgehalten.

In unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle Forsthaus ist ein nachhaltiges Wohnquartier mit einem Mix aus Familien- und Generationenwohnungen und Stadthäusern städtebaulich folgerichtig. Durch die unterschiedlichen Bauformen und die differenzierte Gebäudestellung, einer Bebauung mit flachen bzw. leicht geneigten Dächern und einem allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss treten auch die vom Einwender kritisierten neuen dreigeschossigen Stadthäuser in einen zeitgemäßen Dialog mit dem Altbestand.

Die gewählte Ergänzung der Siedlungsstruktur fügt sich dabei in die vorhandene Bebauung ein. Im Übergang zur östlich angrenzenden Einfamilienbebauung und der anschließenden freien Landschaft wurde eine 2-geschossigkeit gewählt, wobei die gewünschte Abstufung bei der Einfahrt über die neue Zufahrtstraße in das Wohnquartier ablesbar ist.



Perspektive: Blick von Osten in Richtung Moerser Straße / Rheinhof

Perspektive: Blick von Süden in Richtung Stadtbahntrasse

Der Rat der Stadt hat darüber hinaus schon am 16. Dezember 1971 für den „Bereich des Bauhofes Büderich, Moerser Straße

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	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 geplantem Baufenstern Daraus ergeben sich unzumutbare Auswirkungen im Hinblick auf Belichtung und Besonnung. Auf die obigen Ausführungen zu den Eheleuten [redacted] wird verwiesen.	[redacted]“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. In der Sitzung des Planungsausschusses vom 6. Dezember 1984 wurde ein Antrag einer Eigentümergemeinschaft auf Fortführung des Verfahrens einstimmig abgelehnt, „da einerseits eine abschließende Entscheidung über die Verkehrskonzeption (Umgehungsstraße) für den Stadtteil Büderich noch nicht getroffen worden ist und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier nur über einen Bebauungsplan zu erzielen ist.“ Der Verkehrsentwicklungsplan von 1998 hat u. a. Trassenvarianten für eine (Ost-) Umgehung von Büderich untersucht und stellte als „Planfall P 2.0“ einen Trassenverlauf über das Bauhofgelände mit Anschluss an die Moerser Straße/L 137 gegenüber der Einmündung Hildegundisallee dar. Wegen erheblicher baulicher und sicherheitstechnischer Mängel sowie unzureichender Arbeitsstätten und Lagerflächen und damit verbundener Probleme bei den Arbeitsabläufen, wie sie der Bau- und Umweltausschuss am 24. April 2007 feststellen konnte, wurde ein neuer Bauhof in das Gewerbegebiet „Bundenrott“ im Siedlungsgebiet „Am Strümper Busch“ verlagert. Diese Informationen, dass es sich beim ehemaligen Bauhof in Büderich um eine Entwicklungsfläche, auf der ggf. sogar der Zugangstunnel einer Umgehungsstraße bzw. gemäß Flächennutzungsplan (seit 1980 Wohnbaufläche) ein Wohnquartier realisiert hätte werden können, sollte bekannt gewesen sein. Einen Anspruch auf eine freie Sicht – auch bei einer zweigeschossigen Bebauung – oder gar eine Nichtbebauung besteht jedenfalls nicht. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen einer höheren Ausnutzbarkeit der vorhandenen Altbausubstanz wird im Übrigen vom Einwender nicht mehr kritisiert und nicht mehr als unnötige Verdichtung aufgeführt. Der Rat der Stadt hat dann am 24. Mai 2007 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 1971 und die erneuerte Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen.
Nr. 2 Rechtsanwalt [redacted] Düsseldorf Schreiben vom 12.04.2014	in vorbezeichneter Angelegenheit komme ich hiermit zurück auf Ihr Schreiben vom 11.03.2014 nebst Anlagen und teile Ihnen nach Rücksprache mit Herrn Dipl.-Ing. [redacted] mit, dass sämtliche Einwendungen aus dem diesseitigen Schreiben vom 23.04.2013 hiermit aufrechterhalten werden. Herr Dr. [redacted] hat die Wahrnehmung	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Wechsel in der Mandantschaft wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender im Offenlageentwurf eine Umgestaltung des Privatweges „Am Breil“ in eine mit einem Poller gesicherte Durchgangsstraße für Fußgänger und Fahrradfahrer erkannt haben will.

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

seiner Interessen wieder an sich gezogen und mit einem Schreiben vom 25.03.2014 seine Bedenken rechtzeitig vor Ablauf der bis zum 14.04.2014 zur Verfügung stehenden Frist bei der Stadt Meerbusch angemeldet.

Hierzu teile ich Ihnen aus eigenem Recht sowie namens und in Vollmacht des nach wie vor von mir vertretenen Dipl.-Ing. [redacted] mit, dass wir der Umgestaltung des Privatweges in eine mit einem Poller gesicherten Durchgangsstraße für Fußgänger und Fahrradfahrer hiermit ausdrücklich widersprechen. Es ist gerade der Charme der Straße, dass sie als Sackgasse und Spielstraße ausgestaltet ist und in der Regel nur von einer übersichtlichen Zahl von Anliegern genutzt wird.

Herr Dipl.-Ing. [redacted] und der Unterzeichner widersprechen hiermit einer etwa geplanten Teilenteignung und werden auch im Privateigentum verbleibende Teilflächen freiwillig für die Realisierung des neu geplanten Straßenverlaufes nicht zur Verfügung stellen. Gleiches gilt sinngemäß für die geplante Renaturierung des Bachlaufes entlang der Grundbesitzungen Am Breil [redacted]

Das öffentliche Interesse an der Abänderung des vorgenannten Privatweges besteht schon deshalb nicht, weil die anliegenden Grundstücke eine mehr als vierzig Jahre alte Bestandsbebauung aufweisen, die in absehbarer Zeit durch Bauverdichtung nicht verändert werden soll. Ihre Planung sieht außerdem vor, dass dieser Weg eine Sackgasse bleiben soll. Der aktuell vorhandene Privatweg genießt Bestandsschutz und die Anlieger den entsprechenden Vertrauensschutz.

Nach alledem ist nicht ersichtlich, welches öffentliche Interesse an der Verbreiterung des Privatweges bestehen sollte. Erschwerend kommt hinzu, dass in dem Haus Am Breil [redacted] ein schwerstbehindertes Kind lebt, das die öffentlich rechtliche Berechtigung zur Nutzung von Behindertenparkplätzen innehat. Würde durch den neuen Straßenverlauf die als Stellplatz genützte Fläche vor der Doppelhaushälfte Am Breil [redacted] neben dem Privatweg bzw. auf dem Flurstück [redacted] wegfallen, so wäre ein behindertengerechter Ein- und Ausstieg in bzw. aus Fahrzeugen unmittelbar vor dem Haus für dieses Kind nicht mehr möglich. Die Stellfläche rechts neben dem Haus ist indes zu schmal, um dort eine behindertengerechte Stellfläche schaffen zu

Ein Fußgänger- und Fahrradfahrerübergang vom Privatweg auf die Flächen des ehemaligen Bauhofes von Norden ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes

Der Privatstraßenstich „Am Breil" wird weiterhin Sackgasse bleiben. Ein Ausbaustandard „Spielstraße" gemäß StVO ist jedoch nicht erkennbar.

Ebenso wenig ist eine Teilenteignung von Straßenflächen oder eine Renaturierung des Bachlaufes entlang der Grundbesitzungen Am Breil [redacted] geplant.

Die Festsetzung einer "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche" wird erforderlich, um die Erschließung von Grundstücken planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen liegen. Durch die Festsetzung werden lediglich die zeichnerischen Voraussetzungen für eine mögliche Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung erfolgt, um eine fachgerechte, auf die Zukunft gerichtete städtebauliche Ordnung aufzuzeigen und den verkehrstechnischen Anforderungen planerisch sinnvoll Rechnung zu tragen. Bei einer Veränderung, z. B. bei einem künftigen Eigentümerwechsel, sind die planerische Absicht und die Ausgestaltungsoptionen zukünftig klar erkennbar.

Eine verkehrssicherheitsoptimierende Flächendarstellung ist dabei auf den Anliegergrundstücken selbst zur Verfügung zu stellen. In jedem Falle ist unter dem Gesichtspunkt des Notfalleinsatzes von Rettungsfahrzeugen die Sicherung einer Ausweich- und Wendeoption am Ende des Privatweges im öffentlichen Interesse und sollte vom dortigen Eigentümer zukünftig berücksichtigt werden.

Die Aussage, an dem Privatweg Am Breil [redacted] keine planerischen Veränderungen vornehmen zu müssen, solange im Bereich der Flurstücke [redacted] und [redacted] keine Realisierung der gewünschten baulichen und im Planwerk festgesetzten Verdichtungsoptionen im Form von neuen Baurechten entstehen, ist grundsätzlich zutreffend.

Bei einer zukünftigen Verdichtung ist die Anlage des aufgezeigten Wendebereiches am Ende einer Stichstraße, aus verkehrtechnischen und städtebaulichen Gründen jedoch sachgerecht, da sonst der Konflikt zwischen Anwohnern, Besuchern, Rettungsdiensten und Versorgern zu weiteren Problemlagen führen wird.

Die Festsetzung einer "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises, eines Erschließungsträgers oder der Anlieger zu belastenden Fläche" gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB begründet selbst das Recht noch nicht und damit auch noch keine Duldungspflicht zur Benutzung der Flächen für das Begehen, Befahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen.

Eine unmittelbare Änderung des Straßenverlaufes wird hierdurch nicht betrieben. Eine Enteignung ist nicht vorgesehen und nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

können. Meine Mandanten haben aus ihrem Eigentum, aber auch im öffentlichen Interesse einen Anspruch darauf, dass dort ein behindertengerechter Parkplatz beibehalten oder in dieser Weise ausgewiesen geschaffen wird.

Mit Unverständnis begegnen meine Mandanten der geplanten Renaturierung des Bachlaufes, da es dort nach wie vor verschiedene aktive Kloaken ungeklärter Provenienz gibt. Aus dem Bach würde ein stehender stinkender Kloakensumpf als neue Attraktion für Ratten entstehen. Es besteht zudem die Gefahr, dass der Grundwasserspiegel beeinflusst und die Keller der in den sechziger Jahren gebauten Häuser Am Breil[redacted] durch drückende Feuchtigkeit Schaden nehmen.

Außerdem ist im öffentlichen Interesse eine Umweltverträglichkeitsprüfung vor Realisierung dieses Vorhabens geboten, da der begründete Verdacht besteht, dass das Erdreich entlang des Bachlaufes auf dem ehemaligen Gelände des Baubetriebshofes als jahrzehntelange Müll- und Sondermüllsammelstelle in einem die Gesundheit gefährdenden Maß kontaminiert ist.

Die Renaturierung des Bachlaufes würde zum Ausschwemmen der Giftstoffe führen, was sicherlich nicht dem öffentlichen Interesse dient. Schließlich ist nicht ersichtlich, wer in welchem Umfang die in diesem Zusammenhang gebotenen Verkehrssicherungspflichten erfüllen soll.

Es stellt sich die Frage, ob durch Sicherheitsmaßnahmen gewährleistet werden kann, dass beispielsweise in dem Bach kein Kind ertrinken kann. Als Vater einer vierjährigen Tochter und eines siebenjährigen Sohnes mache ich mir um Leib und Leben der Kinder, die dort leben bzw. in Zukunft dort wohnen und leben werden, große Sorgen.

Allein eine solche Festsetzung führt noch nicht dazu, dass die Fläche vom vorgesehenen Benutzerkreis auch tatsächlich genutzt werden kann. Erforderlich sind vielmehr weitere öffentlich-rechtliche Absicherungen. Baulasten können dabei nur vom Grundstückseigentümer wirksam begründet werden. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer des zu belastenden Grundstücks, so sind zwingend die Unterschriften sämtlicher Miteigentümer erforderlich.

Die planerisch zweckmäßigen Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurden im Offenlageentwurf optimiert und festgesetzt. Soweit die Nutzer eine Einigung finden, können diese in Zukunft ausgefüllt werden und die Sicherheit nachhaltig verbessern helfen.

Ein behindertengerechter Parkplatz an einer privaten Stichstraße ist nicht zu beanstanden. Die als Stellplatz genutzte Fläche wird allein durch die Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht angegriffen. Es liegt im Ermessen der Eigentümer, bei Verdichtung oder einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation daran festzuhalten oder neue Lösungen zu suchen. Städtebaulich qualifiziert wäre eine zukunftsfeste Lösung in der aufgezeigten Dimension. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze im Bebauungsplanentwurf wurde hierzu optimiert und unterstützt die Zulässigkeit von privaten Stellplatzflächen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist der grundsätzliche Wille der Stadt zur Erschließung und Ordnung des Plangebietes erkennbar. Die Abwägung muss dabei immer prüfen, ob die vorgebrachten Einzelinteressen ein nachhaltiges und zukunftssicheres Gesamtkonzept ermöglichen, auch wenn es sich bei der Planung tlw. , um eine Angebotsplanung handelt.

Eine Renaturierung des Baulaufes ist nicht geplant. Der Bachlauf wird in seinem Bestand belassen und im Bebauungsplan festgesetzt. Gegenteilige Pressemitteilungen beruhen auf eine Verwechselung des hier behandelten Plangebietes mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 239 im Bereich Blumenstraße, Dülsweg, Kanzlei. Dem Artikel in der Rheinischen Post folgte am nächsten Tag eine Berichtigung und Gegendarstellung.

Mit der Aufwertung des Schackumer Baches sowie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Uferbereiche, wird der vorhandene innere Grünsaum kultiviert und somit ein abwechslungsreicheres Wohnumfeld gesichert. Zugleich verbessert die Öffnung des südlichen Bachbettes nachhaltig das Wohnumfeld im Siedlungsbereich und wirkt positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt.

Die vom Einwender vermuteten aktiven Kloaken ungeklärter Provenienz können nicht erkannt werden und müssten den Bach schon heute als einen stehenden stinkenden Kloakensumpf mit Ratten kennzeichnen. Die ist jedoch nicht der Fall.

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung begründet sich mit dem Verfahren nach § 13a BauGB, bei dem diese entbehrlich ist. Die

Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB liegen vor: Der Plan dient eindeutig der Innenentwicklung und die gesamte überbaubare Grundstücksfläche liegt mit rund 5300 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20000 m². Auch ermöglicht der Plan keine Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsstudie durchzuführen wäre. Hinzu kommt, dass es sich um die Konversion einer vormals gewerblich genutzten Bestandsfläche handelt. Das Grundstück ist dabei zu großen Teilen versiegelt und wurde weiträumig als Lagerfläche genutzt.

Das entbindet nicht von der Pflicht, Umweltbelange zu erkennen und zu würdigen. Dementsprechend wurden ein Artenschutzgutachten sowie ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse liegen vor und sind in die Planung mit eingeflossen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen liegen gemäß des entsprechenden Katasters des Rhein-Kreises Neuss im Plangebiet nicht vor. Auf ein ehemaliges Schützenloch, im Bereich des östlichen Verlaufes der privaten Stichstraße, wird hingewiesen.

Aufgrund der Vorbelastungen mit der jahrzehntelangen Nutzung als städtischer Bauhof wurden jedoch im Sinne einer umfassenden Vorsorge mehrere Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten des ingenieurgeologischen Büros Dahlbender und Schürmann, Aachen vom Dezember 2010 beinhaltet dabei eine Boden- und Grundwasseruntersuchung, eine Altlastenuntersuchung, Angaben zum Baugrund sowie Angaben zur Regenwasserversickerung.

Die Gutachten lagen während Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB aus und hätten vom Einwender eingesehen werden können.

Nach Aussage des Gutachters werden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz alle Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten. Eine Gefahr für das Grundwasser ist nicht gegeben. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich ergeben.

Die Stadt wird für Sicherungsmaßnahmen am Bach sorgen, wie beispielweise Geländer im Bereich des südlichen Bachabschnittes, entlang des neu anzulegenden öffentlichen Fußweges sowie beidseitig an der Straßenüberbrückung. In den anderen Bereichen stoßen jeweils private Gärten an die Bachböschungen, wie dies auch beim Einwender gegeben ist. Die jeweiligen Einfriedungen der Grundstücke zum Bach hin, sind auch heute schon von den Eigentümern insoweit angelegt worden, um Personen vor Schäden zu bewahren und haben Bestandschutz.

Für den Schutz von Kindern muss dabei berücksichtigt werden, dass diese auf Grund mangelnder Lebenserfahrung und ihres Spieltriebs über kein ausgeprägtes Gefahrenbewusstsein verfügen. Dabei liegt die Aufsichtspflicht über die Kleinkinder bei den Eltern. Wird eine Beaufsichtigung von Kleinkindern nicht lückenlos durchgeführt, dann handelt es sich grundsätzlich um ein Aufsichtsversagen der Eltern oder anderer mit der Beaufsichti-

gung betrauter Personen.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden kann. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden, wäre utopisch. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließt, ist im praktischen Leben nicht erreichbar. Haftungsbegründend wird eine Gefahr erst dann, wenn sich für ein sachkundiges Urteil die naheliegende Möglichkeit ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden. Deshalb muss nicht für alle denkbaren Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge getroffen werden. Es sind vielmehr nur die Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, die Schädigung anderer tunlichst abzuwenden. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt ist genügt, wenn im Ergebnis derjenige Sicherheitsgrad erreicht ist, den die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält. Daher reicht es anerkanntermaßen aus, diejenigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger der betroffenen Verkehrskreise für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren, und die den Umständen nach zuzumuten sind. Dies wird durch die Stadt gewährleistet.

Grundsätzlich muss gemäß § 4 (1) Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ein Grundstück entweder selbst an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder es muss über eine befahrbare, öffentlich-rechtliche gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügen. Die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche setzt mindestens voraus, dass sie auf Grund ihrer Breite und Befestigung von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ungehindert benutzt werden kann. An der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer verkehrstechnisch optimierten Wendemöglichkeit am Ende der privaten Sackgasse wird dahingehend festgehalten. Das öffentliche Interesse an der Baulast besteht in der Darstellung geordneter städtebaulicher Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke. Zum Beispiel können durch Baulasten Abstandsflächen, Kinderspielplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Flächen für Zuwegungen und die Erschließung von Baugrundstücken, gesichert werden. Auch wenn jeweilige Rechte und Baulasten schon existierten, ist eine auf die Zukunft orientierte Festsetzung im aufzustellenden Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen, zur späteren Optimierung des vorhandenen Provisoriums, geboten. Dabei ist auch zu beachten, dass die getroffenen Festsetzungen eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde zum Inhalt haben und nicht eine bloße Abwehr, die der Einwender anstrebt.

Nr. 3

Familie [redacted]
[redacted]
Meerbusch

Schreiben vom
14.04.2014

Als Anwohner haben wir folgende Einwendungen:

Bauhöhe:
Wir befürworten eine max. Bauhöhe von ca. 11 m FH entsprechend der Bauhöhe gegenüber auf der Moerser Straße. Im Detail sind wir für folgende Bauhöhen:
Häuser an der Moerser Str. mit II: TH 8m.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Der Vorentwurf sieht an der Moerser Straße eine 2 bis 3-geschossige Straßenrandbebauung mit Satteldach vor, die sich traufständig nach Süden hin orientiert, zur Nutzung der Sonnenenergie. Mit den verbindenden niedrigeren Gebäudeteilen parallel zur Moerser Straße wird eine aufgelockerte Fassadenansicht gewährleistet.
Dabei richten sich die Giebelflächen direkt zur Moerser Straße

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

FH 10m (wie im Bauplan)
Häuser an der Moerser Str. mit III; TH 10, FH 12 m -Stadtvillen mit II: 10m (wie im Bauplan)
Stadtvillen mit III: 10m und nur erlaubten 2 Vollgeschossen

Dachtyp:
Bei den Häusern an der Moerser Straße befürworten wir - wie im Bauplan vorgesehen - die vorgeschriebene Satteldachform.
Bei den Stadtvillen befürworten wir eine Zeltdachform. Eine Bebauung wie bei den Stadtvillen am Hohegrabenweg halten wir für beispielhaft.

Mischbebauung:
Es sollte überprüft werden, ob nicht eine reine Wohnbebauung sinnvoll ist, wo es Wohnungsmangel gibt und dieses Wohngebiet so gut an Verkehr und ÖPNV erschlossen ist. Zu dem kommt es uns vor, dass die Mischbebauung u. a. gewählt wurde, um günstigere Vorschriften z. B. für Lärmschutz zu erhalten.

Stell- und Parkplätze:
Es sollten mehr Parkplätze, am Besten in den Tiefgaragen vorgesehen werden.
Zum einen können in einer Wohnung ≤ 75 qm mehr als 2 Personen leben, und haben dann
wahrscheinlich auch einen höheren Bedarf als einen Stellplatz.

Jedes Gewerbe hat einen anderen Parkplatzbedarf, und die Gewerbe verändern sich mit der Zeit. Aus diesen Gründen sollten einige Reserveparkplätze eingeplant werden. Einerseits heißt es, dass Meerbusch mit dem vorhandenen Parkplatzschlüssel gute Erfahrungen gemacht hat. Andererseits hört man im Planungsausschuss, dass man nicht weiß, was in zehn Jahren ist. Da wirkt es nicht Vertrauens erweckend, wenn man von der Verwaltung hört, dass angeblich jeder Gewerbetreibende nachweisen muss, genügend Parkplätze zu haben.

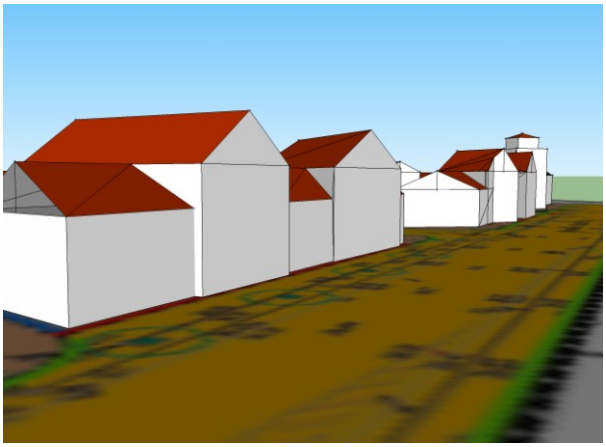
Beteiligung / Architektur:
Falls möglich, wäre eine Beteiligung evtl. in einer Art Werkstattverfahren zwischen Politik, Verwaltung, Investor und Architekt, sowie den Bürgern und Anwohnern sinnvoll.

hin aus. Der First des Daches im Giebeldreieck ist dabei der höchste Punkt.

Im Sinne der Anregungen des Einwender zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine strengere, einengendere Festsetzung für den Entwurf gewählt, die entwurfsabhängig ein flacheres Satteldach bedingt. Unter Beachtung der späteren architektonischen Proportionen wurde der Bebauungsplanvorentwurf geändert und eine geringere Firsthöhe von 13 m und eine max. Traufhöhe von 10 m für die dreigeschossigen Gebäudeteile im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.
Die Traufhöhe ist mit max. 10 m festgesetzt, muss jedoch nicht ausgenutzt werden. Die Ausnutzung der maximalen Höhen differiert in Abhängigkeit der architektonischen Entwürfe und entscheidet über die Dachneigungen.

Eine weitere Reduzierung der Firsthöhe auf jetzt gewünschte 12 m an der Moerser Straße würde eine Nutzung der Dachgeschosse für das Wohnen überwiegend ausschließen. Da dies mit dem Ziel des flächensparenden Bauens städtebaulich nicht vereinbar und auch kein Erfordernis für eine Reduzierung offensichtlich ist, wird der Anregung nicht gefolgt. Gleiches gilt für die Stadthäuser.

Der Entwurf eines Wohnquartiers mit einem Mix aus Familien- und Generationenwohnungen und Stadthäusern ist städtebaulich folgerichtig. An der Geschosshöhe der Stadthäuser mit z. B. nachgefragten kleineren Seniorenwohnungen, wird ebenfalls festgehalten, da sie durch eine differenzierte Gebäudestellung, einer Bebauung mit flachen Dächern und einem allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss, unter Beachtung der nördlich angrenzenden vorhandenen 1970er-Jahre autofreien Flachdachsiedlung, nicht unpassend auftreten, sondern im Übergang von der neuen Straßenrandbebauung zu den Einfamilienhäuser einen vermittelnden Dialog zum Altbestand bilden werden.



Perspektive: Moerser Straße, Blick nach Süden

Die Festsetzung einer konkreten Dachform, hier die Anregung von Zeltdächern, kann nur über eine Gestaltungssatzung festgeschrieben werden. Dem Ausschuss wird hierzu eine gesonderte Beratungsvorlage vorgelegt, um über die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung zu entscheiden.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind, gemäß des Meerbuscher Stellplatzschlüssels, im gesamten Quartier auf den eigenen Grundstücken vorzuhalten. Die Einhaltung wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren mit dem Bauantrag, aus dem die genaue Nutzung (z. B.: Schuster, Heilpraktiker, Boutique, etc.) geprüft. Dies gilt auch bei späteren Umnutzungen.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im Bebauungsplan den Gebäude direkt zugeordnet. Der Stellplatzschlüssel der Stadt ist anzuwenden. Im Fallbeispiel, dass ein potenzieller Nutzer ein Geschäft eröffnen will, jedoch nicht die notwendige Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück unterbringen kann, ist eine Genehmigung nicht möglich. Eine Stellplatzablösung ist ebenfalls nicht vorgesehen. In einem solchen Fall ist das Grundstück nicht für die angedachte Nutzung geeignet und der Investor ist gezwungen nach einem Passenden zu suchen.

Für alle Varianten zukünftiger Mobilitätsfragen und möglicher aber schwankender Bewohnerzahlen Stellplätze auf Vorrat vorzuhalten würde jede nachhaltige städtebauliche Planung sprengen und zurück zur Ideologie der autogerechten Stadt führen.

Obwohl das Bauleitplanverfahren im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB mit Bürgerversammlung und anschließender einwöchiger Offenlegung der Planunterlagen, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, nicht verzichtet. Ein Werkstattverfahren ist nicht vorgesehen.

Nr. 4

Dr. [redacted] Meerbusch

Schreiben vom 25.03.2014

bezüglich der Bebauungsplanung des alten Bauhofes in Meerbusch Büderich bitte ich Sie um Berücksichtigung meiner Bedenken. Auf dem betreffenden Plan Nr. 82 ist ein Wendehammer am Ende der Stichstraße Am Breil [redacted] eingezeichnet. Um ein unbehindertes Erreichen der Anwohner dieses Weges für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, wäre eine Anbindung des Weges an die neu zu schaffende Straßenführung auf dem alten Bauhof planerisch sinnvoll und zweckmäßig.

Denn eine glatte Durchfahrt ist für Einsatzkräfte schneller und bei mehreren Rettungsfahrzeugen auch komplikationsloser als das Rangieren auf einem Wendehammer, wo diese sich möglicherweise gegenseitig behindern. Um diese neue Straße für den Durchgangsverkehr zu sperren, wäre die bereits mit Herrn Kirsten und Herrn Hüchtebrock besprochene Lösung eines wegnehmbaren Pollers sinnvoll und praktikabel.

Zudem widerspricht die Enteignung von Grundstückseigentum zu Gunsten überschaubarer städtischer Ausgaben dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Denn die

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Entgegen der jetzigen Stellungnahme, indem der Einwender sich für eine Duchfahrtssituation des Privatweges „Am Breil" auf die Fläche des ehemaligen Bauhofes ausspricht, hatte er in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, vertreten durch den Rechtsanwalt [redacted] (vergl. Einwender Nr. 2), noch eine solche abgelehnt.

„ ..... .An dieser Stelle möchte ich hiermit der guten Ordnung halber die von den Herren Kirsten und Hüchtebrock Herrn Dr. [redacted] mündlich erteilte öffentlich rechtliche Zusage bestätigen, an dem Privatweg Am Breil [redacted] keine planerischen Veränderungen vornehmen zu wollen, solange im Bereich der Flurstücke [redacted] und [redacted] keine bauliche Verdichtung entsteht....."

Unabhängig davon, dass die Stadt nicht beabsichtigt selbst bauliche Veränderungen an der Straße vorzunehmen, hat der Einwender sein Mandat aufgekündigt, in der Hoffnung durch die Einnahme eines anderen Standpunktes notwendige ordnende Anforderungen abzuwenden.

Nicht akzeptabel ist, dass der Einwender zwar die von ihm gewünschten und städtebaulich ergänzende Baurechte begrüßt, jedoch eine zumutbare verkehrstechnische Maßnahme, die auch für die neuen Wohnnutzungen auf seinem Grundstück ausrei-

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Herstellung der Durchfahrt wurde von Seiten des Planungsamtes mit der notwendigen Aufschüttung einer 1m hohen Rampe und den schlechteren Verkaufsaussichten für das letzte Haus des Bauhofes, vor dem dann auch diese Durchfahrt vorbeiführe, begründet. In Anbetracht des Gesamtvorhabens hinnehmbar.

Es ist weder eine Notwendigkeit ersichtlich den Wendehammer gegenüber dem öffentlichen Bebauungsplan von 2013 jetzt auf das Doppelte zu vergrößern, noch überhaupt diesen zu errichten. Seit über 50 Jahren funktionieren Müllabfuhr, Rettungseinsätze des Notarztes, sowie Krankentransporte und Feuerwehreinsätze störungsfrei. Diese zuletzt so geschehen vor einem Jahr, als mehrere Rehe sich in den Privatweg verlaufen hatten und ein Feuerwehr-Einsatzwagen mit sechs Mann Besatzung anrückte, sowie beim plötzlichen Tod einer Nachbarin im Herbst letzten Jahres.

In 2010 hatte ich, wie aus dem beiliegenden damaligen Lageplan ersichtlich, um die Genehmigung zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses gebeten. Ich bitte dieses Anliegen noch einmal als Anregung aufzunehmen. Selbstverständlich würde ich wie damals mit Herrn Benger besprochen, den Anbau am Haus Am Breil [redacted] abreißen und die gesetzlichen Abstandsgrenzen einhalten. Alle Eigentümer wären auch, falls nötig, bereit die Grundstücksgrenze von Stück [redacted] um 3 m nach Westen auf [redacted] zu verschieben. Dies ist das Grundstück, das vor Jahren durch das Zusammenlegen von Stück [redacted] und [redacted] entstand und Ihnen noch als Einzelgrundstücke geführt werden.

chende Wende- und Aufstellflächen für z. B. Handwerker, Umzugswagen, Rettungsdienste, etc. aufzeigt, verweigert.

Hier wird versucht, die Vorteile der Planung anzunehmen, jedoch die verkehrliche Einordnung sowie einen befürchteten finanziellen Mehraufwand für ergänzende Maßnahmen zu vermeiden.

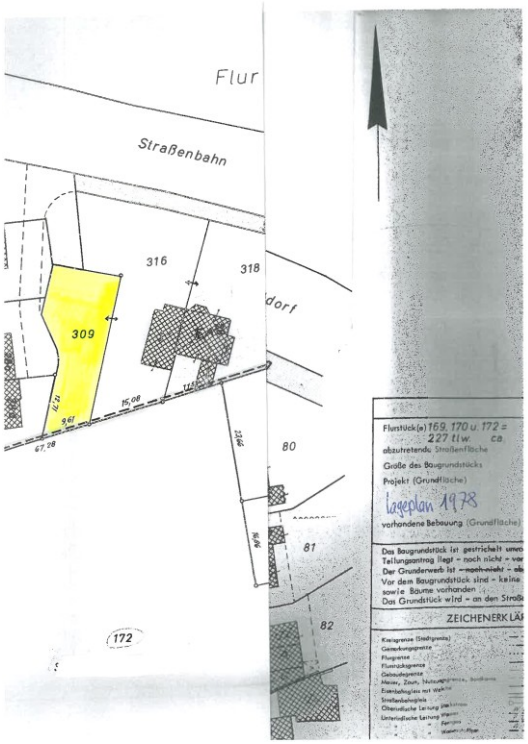
Aufgrund der Einwendungen und Stellungnahmen der Mehrheit der Anwohner der Privatstraße aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Option einer Wegeverbindung nicht verfolgt. Die Verwaltung ist dabei aufgefordert den Umgang mit Steuergeldern sachgerecht zu verfolgen. In diesem Sinne ist der Mehraufwand für eine notwendige Anrampung und die dabei entstehenden nachteiligen Böschungen für angrenzende Grundstücke sehr wohl ein Abwägungsbelang.

Der Privatstraßenstich „Am Breil" wird weiterhin Sackgasse bleiben. Eine unmittelbare Änderung des Straßenverlaufes wird nicht betrieben. Eine Enteignung ist nicht vorgesehen und nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung einer "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche" wird erforderlich, um die Erschließung von Grundstücken planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen liegen. Durch die Festsetzung werden lediglich die zeichnerischen Voraussetzungen für eine mögliche Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung erfolgt, um eine fachgerechte, auf die Zukunft gerichtete städtebauliche Ordnung aufzuzeigen und den verkehrstechnischen Anforderungen planerisch sinnvoll Rechnung zu tragen. Bei einer Veränderung, z. B. bei einem künftigen Eigentümerwechsel oder bei einer baulichen Nachverdichtung, ist die planerische Absicht und die Ausgestaltungsoptionen zukünftig klar erkennbar. Dies unabhängig davon, ob der Weg faktisch vorhanden ist. Der Einschätzung „Es ist bisher noch immer gut gegangen." kann jedenfalls nicht gefolgt werden.

Eine geordnete Erschließung aufzuzeigen und die Situation planungsrechtlich eindeutig darzustellen ist städtebaulich sinnvoll. Eine verkehrssicherheitsoptimierende Flächenbereitstellung ist dabei von den Anliegern und auf den Anliegergrundstücken selbst zur Verfügung zu stellen. In jedem Falle ist unter dem Gesichtspunkt des Notfalleinsatzes von Rettungsfahrzeugen die Sicherung einer Ausweich- und Wendeoption am heutigen Ende des Privatweges im öffentlichen Interesse und sollte vom dortigen Eigentümer zukünftig berücksichtigt werden.

Der Einwender verweist dabei auch auf die Grundstücksgrenzen einer früheren Planung in diesem Bereich, die schon damals sachgerechterweise einen Wendehammer vorsah. Die eingestrichelte westliche Straßenverlaufslinie zeigt das heutige Erschließungsprovisorium, welches sich im Laufe der Jahre verfestigt hat.



Die Aussage, an dem Privatweg Am Breil [redacted] keine planerischen Veränderungen vornehmen zu müssen, solange im Bereich der Flurstücke [redacted] und [redacted] keine Realisierung der gewünschten baulichen und im Planwerk festgesetzten Verdichtungsoptionen im Form von neuen Baurechten entstehen, ist zutreffend.

Bei einer zukünftigen Verdichtung ist die Anlage des aufgezeigten Wendebereiches am Ende einer Stichstraße aus verkehrtechnischen und städtebaulichen Gründen jedoch sachgerecht, da sonst der Konflikt zwischen Anwohnern, Besuchern, Rettungsdiensten und Versorgern zu weiteren Problemlagen führen wird.

Die Festsetzung einer "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises, eines Erschließungsträgers oder der Anlieger zu belastenden Fläche" gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB begründet selbst das Recht noch nicht und damit auch noch keine Duldungspflicht zur Benutzung der Flächen für das Begehen, Befahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen.

Allein eine solche Festsetzung führt noch nicht dazu, dass die Fläche vom vorgesehenen Benutzerkreis auch tatsächlich genutzt werden kann. Erforderlich sind vielmehr weitere öffentlichrechtliche Absicherungen. Baulasten können dabei nur vom Grundstückseigentümer wirksam begründet werden. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer des zu belastenden Grundstücks, so sind zwingend die Unterschriften sämtlicher Miteigentümer erforderlich.

Die planerisch zweckmäßigen Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurden im Offenlageentwurf optimiert und festgesetzt. Soweit die Nutzer einig sind, können diese in Zukunft ausgefüllt werden und die Sicherheit nachhaltig verbessern helfen.

Im Sinne eines angemessenen Straßenabschlusses und einer städtebaulich tragfähigen Erschließung der hinterliegenden Grundstücke wird an dem Ziel der Ausweisung privater Erschließungsflächen durch die ordnende Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgehalten.

Der Wunsch nach einem Baurecht für ein freistehendes Gebäude, anstelle des im Entwurf festgesetzten zusammenhängenden Baufensters am vorhandenen Wohnhauses mit Anbau, kann gefolgt werden, da hierdurch die grundsätzliche bauliche Struktur und Dimension in diesem Bereich sich nicht nachteilig verändert und die Grundzüge der Planung beibehalten werden. Unter Beachtung und Sicherung der ordnenden Verkehrsführung, dem dann notwendigen Abriss des Anbaus, einer Teilung des Grundstückes, der Einhaltung des notwendigen Abstandes von jeweils 3 m zur Nachbargrenze, wird der Anregung gefolgt.

Der Bebauungsplan wird damit jedoch beachtenswert v.a. für die Nachbarschaft geändert. Entsprechend ist eine erneute Offenlage notwendig. Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Nr. 5

Dr. [redacted]
[redacted] Meerbusch

Schreiben vom 12.04.2014

meine Frau und ich sind Eigentümer des Hauses "Am Pützhof [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], [redacted] und [redacted] ca. 120 Meter nach Nord-Westen zu verschieben (z. B. gemäß beigefügter Skizze). Dort hätte sie mehrere Vorteile gegenüber der jetzigen Lage:

Der Anregung einer Verlegung des Spielplatzes wird nicht gefolgt.

Eine Notwendigkeit, die eine Verschiebung des Spielplatzstandortes rechtfertigt, ist nicht zu erkennen. Auch die erneute Überprüfung der Lage hat ergeben, dass, unter Beachtung der südlicheren Lage - in Orientierung zum Neubaugebiet „Kanzlei/Blumenstraße" - am Standort festzuhalten ist.

Sollte hier die direkte Nachbarschaft zum Spielplatz die Motivation für die Anregung sein, ist auszuführen, dass ein Kinderspielplatz für die Nachbarn keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt, weil sie nach § 22 (1a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG - zur Duldung der hierdurch entstehenden Geräusche verpflichtet sind. Nach dieser Vorschrift sind Geräuscheinwirkungen, die u. a. von Spielplätzen durch Kinder bis 14 Jahre hervorgerufen werden, zumutbar.

Da der Einwender keinen Vorschlag macht, inwieweit bei einer gewünschten Verlagerung die dann leer fallende Fläche andersartig genutzt werden sollte, ist nicht klar welche Absicht hinter der Anregung liegt. Die aufgeführten Argumente rechtfertigen dabei eine Verschiebung der Spielplatznutzung jedenfalls nicht.

Sollte der Einwender auf ein Baurecht spekulieren, unter Beachtung seiner Ausführungen:

„Wir sind in Abstimmung mit den heutigen Eigentümern der

Sie befindet sich dort in unmittelbarer Nähe und im Mittelpunkt eines neu entstehenden Wohngebietes, dass 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 zzt. 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. [redacted], Parz. [redacted] und Parz. [redacted]. Sie ist weder als öffentlicher Weg gekennzeichnet noch offiziell gewidmet. Dort sind lediglich Überfahrrechte der Eigentümer untereinander per Baulast (Nr. [redacted] und [redacted]) 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 *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."*

„das gewünschte Spielplatz-Angebot optimal bereitstellt, eine fairen Interessenausgleich aller Beteiligten darstellt und für die Stadt budgetneutral zu realisieren ist."

muss darauf hingewiesen werden, dass das Baugesetzbuch den „Kauf eines Baurechtes" während eines Bauleitplanverfahren unter Beachtung des § 1 (3) BauGB nicht vorsieht.

Hierbei sind die städtebaulichen und planungsrechtlichen Belangen zu beachten. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Anforderungen miteinander in Einklang bringt (auch in Verantwortung gegenüber der künftigen Generationen) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sollte der Einwender in direkter Nachbarschaft ein Baurecht wünschen, verfügt das direkt auf der anderen Straßenseite liegende private Grundstück Nr. [redacted] über eine im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstückfläche. Um dieses private Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus könnte der Einwender nach Rechtskraft des Bebauungsplan erwerben.

Unter Beachtung der vorgeschlagenen anderen Lage des Spielplatze wird den vorgebrachten Argumente wie folgt geantwortet:

- Auch der vorgeschlagene neue Standort befindet sich am Rand des Neubaugebietes, nicht in dessen Mitte.

- Der Abstand der östlichen Ecke des Baufensters zur Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. [redacted] beträgt 3,3 m und erweitert sich durch die Schrägstellung nach Westen hin auf 8 m. Die Baufenster wurden bewusst seitlich platziert. Je nach Ausnutzung des Baufensters und architektonischer Gestaltung sind unterschiedlichste Architekturen und damit verbundene Abstandflächenberechnungen denkbar. Die tatsächliche Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft und überwacht.

- der Einwender legt als Skizze den Bebauungsplanvorentwurf bei und bezieht sich auf die dort enthaltenden Geh-/Fahr- und Leitungsrechte in der westlichen Verlängerung der Straße Am Pützhof. Diese Festsetzung wurde jedoch im Offenlageentwurf zugunsten der Festsetzung eines öffentlichen Rad- und Fußweges sowie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zeckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" zur Erschließung er dortigen Anlieger geändert. Die Rechte aus dem Vorentwurf sind somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

Hierzu ist auszuführen, dass nach der frühzeitigen

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 heutiBürgerbeteiligung eine Prüfung der Sachlage zur angesprochenen Erschließungssituation durchgeführt wurde, mit dem Ergebnis, dass der in Rede stehende Weg nach dem im Wegerecht geltenden Grundsatz der "unvordenklichen Verjährung" als öffentlicher Weg anzusehen ist. Dieser Grundsatz ist hier anwendbar, weil es sich um einen "alten Weg" handelt dessen Entstehungszeitpunkt letztlich nicht geklärt ist. Als Bezugspunkt für die rückblickende Betrachtung ist auf das Inkrafttreten des Landesstraßengesetzes am 1. Januar 1962 abzustellen. Daraus folgt, dass der Weg nachgewiesenermaßen bereits ca. 1882 bestanden haben muss. Diese Voraussetzungen werden hier durch verschiedenen Kartenaufnahmen insofern bereits seit Anfang des 19. Jahrhunderts belegt

Der Durchgang für Fußgänger und Radfahrer von der Straße „Am Breil" zur Moerser Straße ist dabei nicht zu unterbinden und wurde entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit jeweiliger Zweckbestimmung festgesetzt. Dies zumal es sich bei dem Weg um eine im landesweiten Radverkehrsnetz ausgewiesenen Fahrradroute handelt. Eine befürchtete Einschränkung der Anliegerrechte wird hierdurch nicht bewirkt.

- Die Eigentümer des Grundstückes Am Pützhof Nr. [redacted] haben darüber hinaus nur bis 2012 einen landwirtschaftlichen Betrieb geführt. Ab 2013 wurde der Betrieb an einen Sohn, Herrn [redacted], verpachtet. Als Hofstelle des Herrn [redacted] ist nunmehr das Einfamilienhaus „Am Pützhof Nr. [redacted]" eingetragen. Es werden z. Zt. ca. 32 ha gemeldete landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet mit Ackerbau u. Grünlandnutzung. Für diese Flächengröße (Nebenerwerb) reicht ein einziger Schlepper mit z.B. 80 PS.

Die überschaubaren An- und Abfahrten eines Traktors mit oder ohne Anhänger von und zu den vorhandenen eher kleinen Garagen- und Scheunenbauten auf dem Grundstück „Am Pützhof Nr. [redacted]" sind nicht störrelevant. Eine größere Gefährdung durch den Traktor, als von An- und Abfahrten zur rückliegenden Tiefgarage der neuen Straßenrandbebauung an der Moerser Straße oder zu den Stellplätzen der geplanten Stadthäuser kann nicht ernsthaft glaubhaft gemacht werden

- Eine hohe Verkehrsunruhe in der Sackgasse „Am Pützhof" und eine dauerhafte Gefährdung der Spielplatzbesucher kann nicht erkannt werden. Dies auch unter Beachtung, dass, wie der Einwender selber ausführt, wegen einer sogar geringeren Ausnutzung der Grundstücke (Einzelhäuser statt Doppelhaushälften, Bebauungsplan Nr. 83 B) öffentliche Parkplätze reduziert werden konnten.

Zu beachten ist dabei, dass an der neuen Erschließungsstraße mit ca. 50 neuen Wohneinheiten und entsprechenden Anliegerverkehr zu rechnen ist, während über die Straße „Am Pützhof" nur 8 Einfamilienhäuser erschlossen sind, die ein völlig zu vernachlässigendes Verkehrsaufkommen generieren.

- Nach intensiver erneuten Prüfung und Behandlung der Spielplatz-Standortfrage im Bauleitplanverfahren, unter Abwägung einer sachgerechten Beurteilung, kann eine städtebauliche

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	gen 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 Verkehrs beruhigt 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.	Notwendigkeit für eine Umplanung nicht erkannt werden. - Hinzu kommt, dass unter Beachtung des Einsatzes von Steuergeldern eine Aufgabe des höherwertigen Baulands auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes zu finanziellen Einbußen der Stadt führen würde. Im Gegenzug bekäme der bisherige Eigentümer ein Baurecht und die Stadt bliebe Eigentümer eines gefangenen, nicht erschließbaren hinterliegenden Restgrundstücks. - Für den notwendigen Ankauf des Spielplatzgrundstückes durch die Stadt ist zu berücksichtigen, dass zwischenzeitliche Werterhöhungen des Grundstückes unberücksichtigt bleiben, die eingetreten sind, nachdem der Entschädigungsberechtigte in der Lage war, den Antrag auf Festsetzung der Entschädigung in Geld zu stellen. Dies ist in das Verhältnis zum neu ausgewiesenen Bauland zu stellen. Der maßgebende Bebauungsplan Nr. 83 B wurde am 23. Dezember 1985 rechtkräftig. In der Vergangenheit hätte der Entschädigungsberechtigte den Antrag auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung eines geeigneten Rechts stellen können und der Entschädigungspflichtige hätte daraufhin ein Angebot auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung des Rechts zu angemessenen Bedingungen gemacht. Im Norden des Stadtteils Büderich besteht aufgrund der Siedlungsstruktur weiterhin der Bedarf nach einer geschützten Spielfläche. Hierbei ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass der Standort des Spielplatzes seit langem eine Grundsatzkonzeption der Stadt ist und dies im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 mit der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz räumlich festgelegt wurde. Ebenso ist der Spielplatz schon heute als öffentliche Grünfläche mit der Zeckbestimmung „Spielplatz" im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 B festgesetzt. Des Weiteren ist gemäß dem städtischen Spielplatzbericht 2003 für den Stadtteil Büderich ein Kinderspielplatz („Am Breil") mit der Kategorie B vorzusehen. Bei einem Einzugsbereich von 500 m deckt der Spielplatz den gesamten nördlichen Bereich des Stadtteils Büderich und auch große Teile der südlich angrenzenden Wohngebiete, u. a. das Neubaugebiet zwischen Blumenstraße und Kanzlei ab (Bebauungsplan Nr. 239). Die Nachfrage nach Spielmöglichkeiten für die etwas älteren Kinder macht es erforderlich, den Spielplatz im Zuge der künftigen Nachverdichtungen im Norden Büderichs zu realisieren. Dies auch aus dem Grund, als er die Überplanung des ehemals projektierten Spielplatzes im Bereich der südöstlichen Hildegundisallee (siehe 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242, Gartenstadt Meerer Busch, Hildegundisallee) ausgleicht. Die Größe des Spielplatzes wird später ca. 800 m² betragen. Davon sind ca. 150 m² gefangene Fläche aktuell im Eigentum der Stadt Meerbusch.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

Nr. 6

[redacted]

[redacted] Meerbusch

Schreiben vom
14.04.2014

Innerhalb der Offenlegung des B-Planes Nr. 82 vom 13.03.2014 bis 14.04.2014 reiche ich fristgerecht heute die Anregungen und Einwendungen von Frau [redacted] und Herrn [redacted], Anlieger und Eigentümer im Bereich des B-Planes Nr. 82 ein.

1. Frau [redacted] und Herrn [redacted] sind Eigentümer des Hauses "Am Breil [redacted]", 40667 Meerbusch und der Parzellen Gemarkung Büderich/ Fl. [redacted]/ Flst. [redacted] und [redacted] (bislang vorgesehene Spielplatzfläche).

Beide haben mich bevollmächtigt, ihre Interessen im B-Plan-Verfahren zu vertreten; die Vollmacht liegt Ihnen bereits vor aus der "Vorgezogenen Bürgerbeteiligung".

Nach meinem Vorgespräch in Ihrem Hause vom 28.03.2014 hier nun die Einzelheiten:

2. Aus städtebaulichen Gründen wird angeregt, die im Süd-Westen gelegene Spielplatzfläche auf den Parzellen Flur [redacted] und [redacted] etwa 120 Meter weiter nach Nord-Westen zu verschieben (s. folgende Skizze).

Dort hätte sie mehre Vorteile gegenüber der jetzigen Lage:

3. Sie befindet sich dort in unmittelbarer Nähe des mehrgeschossigen Wohnungsbaues mit einer Vielzahl von Wohnungen an der Moerser Strasse, direkt von den dortigen Wohnungen (vermutlich geförderter Wohnungsbau) von der Rückfront durch die dort lebenden Eltern einsehbar bzw. kontrollierbar.

4. Die da noch befindliche überbaubare

Der Anregung einer Verlegung des Spielplatzes wird nicht gefolgt.

- Der vorgeschlagene neue Spielplatz-Standort befindet sich am Rand des Neubaugebietes, nicht in dessen Mitte. Bei den Häusern Moerser Straße [redacted] handelt es sich um vorhandene Bebauung, die mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplan zur Sicherung aufgenommen wurde. Auch am jetzigen Standort stehen in direkter Nähe geplante und vorhandene Mehrfamilienhäuser entlang der Moerser Straße. - Der jetzige Standort für den Spielplatz/Grünfläche liegt an einer weniger befahrenden „Sackgasse".

- Der Abstand der östlichen Ecke des Baufensters zur Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. [redacted] beträgt 3,3 m und erweitert sich durch die Schrägstellung nach Westen hin auf ca. 8 m. Die Baufenster wurden bewusst seitlich platziert. Je nach Ausnutzung des Baufensters und architektonischer Gestaltung sind unterschiedlichste Architekturen und davon abhängige Abstandflächenberechnungen möglich und denkbar. Die tatsächliche Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft und überwacht.
Zwischen der geplante Neubebauung und dem angesprochenen, vorhandenen Gebäude liegt darüber hinaus eine Distanz von 27 m. Hier werden durch den Einwender die Abstandregelungen der Bauordnung NRW und das subjektive Empfinden des betroffenen Nachbarn sinnentstellend und verkürzt vermengt.

- der Einwender legt als Skizze den Bebauungsplanvorentwurf bei und bezieht sich auf die dort enthaltenden Geh-/Fahr- und Leitungsrechte in der westlichen Verlängerung der Straße Am Pützhof. Diese Festsetzung wurde jedoch im Offenlageentwurf zugunsten der Festsetzung eines öffentlichen Rad- und Fußweges sowie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zeckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" zur Erschließung er dortigen Anlieger geändert. Die Geh-/Fahr- und Leitungsrechte aus dem Vorentwurf sind somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.
Hierzu ist auszuführen, dass nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Prüfung der Sachlage zur angesprochenen Erschließungssituation durchgeführt wurde, mit dem Ergebnis, dass der in Rede stehende Weg nach dem im Wegerecht geltenden Grundsatz der "unvordenklichen Verjährung" als öffentlicher Weg anzusehen ist. Dieser Grundsatz ist hier anwendbar, weil es sich um einen "alten Weg" handelt dessen Entstehungszeitpunkt letztlich nicht geklärt ist. Als Bezugspunkt für die rückblickende Betrachtung ist auf das Inkrafttreten des Landesstraßengesetzes am 1. Januar 1962 abzustellen. Daraus folgt, dass der Weg nachgewiesenermaßen bereits ca. 1882 bestanden haben muss. Diese Voraussetzungen werden hier durch verschiedenen Kartenaufnahmen insofern bereits seit Anfang des 19. Jahrhunderts belegt

Der Durchgang für Fußgänger und Radfahrer von der Straße „Am Breil" zur Moerser Straße wird dabei nicht unterbunden und ist als öffentliche Verkehrsfläche mit jeweiliger

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 fremde Nachbarparzelle [redacted] erstrecken muss. Dagegen hat sich verständlicherweise der dortige Eigentümer in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gewehrt. 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.

5. Die bisherige, einzige Wege-Verbindung von der "Moerser Strasse/ B9" zum "Am Pützhof" ist private Grundstücksfläche der Eigentümer Parz. [redacted], Parz. [redacted] und Parz. [redacted]; sie ist weder als öffentlicher Weg gekennzeichnet noch offiziell gewidmet. Dort sind lediglich Überfahrrechte der Eigentümer untereinander per Baulast (Nr. [redacted] und [redacted]) 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 des Zuganges zum späteren Spielplatz.

Sie haben in Ihrer Beratungsvorlage von Januar 2014 zur Planungsausschuss-Sitzung selbst bestätigt, dass es hier zu Traktorverkehr (80 PS) kommt; bei einem Unfall eines Kindes ist es jedoch egal, ob ein Traktor mit 80 PS oder ein stärkerer Traktor den Unfall ausgelöst hat; die Stadt darf sich hier nicht einen Gefährdungspunkt schaffen, wenn es auch anders geht.

Im Übrigen ist das vorhandene Geh-Fahr- und Leitungsrecht in Ihrem Baulastenverzeichnis rechtsgültig existent, die Stadt hat keinen Anspruch auf Einschränkung dieses Rechtes, wenn durch veränderte Lebensumstände des Rechts-Eigentümers mal 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

Zweckbestimmung festgesetzt. Dies zumal es sich bei dem Weg um eine im landesweiten Radverkehrsnetz ausgewiesenen Fahrradroute handelt.
Nach Widmung als öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem Wegfall des öffentlich-rechtlichen Baulast-Erfordernisses können die vorhandenen Baulasten gleichwohl gelöscht werden. Eine befürchtete Einschränkung der Anliegerrechte wird hierdurch nicht bewirkt. Die betroffenen Grundstücke bleiben durch die Straße am Pützhof erschlossen. Die Eigentümer wurden schon von der Stadt angeschrieben.

- Die Eigentümer des Grundstückes Am Pützhof Nr. [redacted] haben darüber hinaus nur bis 2012 einen landwirtschaftlichen Betrieb geführt. Ab 2013 wurde der Betrieb an einen Sohn, Herrn [redacted], verpachtet. Als Hofstelle des Herrn [redacted] ist nunmehr das Einfamilienhaus „Am Pützhof Nr. [redacted]" eingetragen. Es werden z. Zt. ca. 32 ha gemeldete landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet mit Ackerbau u. Grünlandnutzung. Für diese Flächengröße (Nebenerwerb) reicht ein "einziger" Schlepper mit z.B. 80 PS.

Die überschaubaren An- und Abfahrten eines einzigen Traktors mit oder ohne Anhänger von und zu den vorhandenen eher kleinen Garagen- und Scheunenbauten auf dem Grundstück „Am Pützhof Nr. [redacted]" sind nicht störrelevant. Eine größere Gefährdung durch den Traktor, als von An- und Abfahrten zur rückliegenden Tiefgarage der Straßenrandbebauung an der Moerser Straße und zu den Stellplätzen der geplanten Stadthäuser kann nicht ernsthaft glaubhaft gemacht werden
Den Ausführungen des Einwenders lässt sich auch kein hinreichend substantiierter Tatsachenvorgang entnehmen, der geeignet wäre, die Behauptung zu stützen, durch den Ziel-/Quellverkehr auf dem Straße Am Pützhof und einem Traktor würden Verkehre über die derzeit vorhandene Vorbelastung hinaus wahrnehmbar nachteilig erhöht.

- Eine hohe Verkehrsunruhe in der Sackgasse „Am Pützhof" und eine dauerhafte Gefährdung der Spielplatzbesucher kann nicht erkannt werden. Dies auch unter Beachtung, dass, wie der Einwender selber ausführt, wegen einer sogar geringeren Ausnutzung der Grundstücke (Einzelhäuser statt Doppelhaushälften, Bebauungsplan Nr. 83 B) öffentliche Parkplätze reduziert werden konnten.

Zu beachten ist dabei, dass an der neuen Erschließungsstraße mit ca. 50 neuen Wohneinheiten und entsprechenden Anliegerverkehr (Zufahrt zur Tiefgarage und oberirdischen privaten Stellplätzen) zu rechnen ist, während über die Straße „Am Pützhof" nur 10 Einfamilienhäuser erschlossen sind, die ein völlig zu vernachlässigendes Verkehrsaufkommen generieren.

- Ein Zurückbleiben, hinter die in einem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist immer möglich, wenn nicht eine zwingende Baulinie festgesetzt ist. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 83 B nicht der Fall. Im Bebauungsplan wird dies durch die Festsetzungen der Zulässigkeit von Einzelhäusern oder Doppelhäusern ersichtlich. Somit war es die eigene Entscheidung der damaligen Grundstücks-Eigentümer hier anstelle von Doppelhäusern Ein-

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

nord-westlich kann dies nicht geschehen, dort ist es wesentlich verkehrsberuhigter und die Wegeflächen entsprechen in ihrer Abmessung durch die geordnete Neuplanung neuesten Vorschriften, eine Gefährdung ist dort ausgeschlossen.

6. Die bis jetzt vorgesehene Spielplatzfläche im Süd-Westen ist bereits Gegenstand des alten B-Planes Nr. 83 b, der in 1987 zwar rechtsgültig wurde, der aber in wesentlichen Punkten bereits damals an der Wirklichkeit vollkommen vorbei aufgestellt war.

- So waren dort Doppelhaushälften vorgesehen, ausgeführt wurden dann aber in Wirklichkeit Einzelhäuser mit Grundstücken, die dort einen Spielplatz in unmittelbarer Nähe überflüssig machten.

- So wurden viele Auto-Parkflächen vor den Grundstücken für Besucher vorgesehen, die dann später wieder an die dortigen Anlieger notariell von der Stadt zurückverkauft wurden, weil wegen der geringeren Ausnutzung der Grundstücke diese Parkflächen nicht mehr öffentlich benötigt wurden.

Diese Probleme des alten B-Planes 83 b sind in ihrer Gesamtheit offenbar auch der Stadt bewusst, denn es ist nicht erkennbar, warum man sonst dieselbe Spielplatzfläche von damals jetzt wieder neu an derselben Stelle in den Geltungsbereich des neuen B-Planes Nr. 82 überhaupt aufgenommen hat, warum sonst hätte der damalige Technische Beigeordnete bzw. Herr Hüchtebrock am 7. März 1997 die Lage des Spielplatzes an der alten Stelle dort in Frage gestellt (Zeichen 61/26-03/83B HÜ-pö)?

Der Spielplatz würde durch die von uns vorgeschlagene leichte Verschiebung nach Nord-Westen nicht grundsätzlich aufgehoben, nur an eine planerisch und städtebaulich benötigte Stelle gerückt.

Die Argumentation aus der Beratungsvorlage von Jan. 2014, "ein Streifen der Spielplatzfläche müsse Wegefläche werden", zieht nicht, da diese bereits seit einiger Zeit ausparzelliert wurde (Flur 5/ Parzelle 262).

Die frühere städtische Planung des Spielplatzes an dieser Stelle ist auch sicher nicht so trennscharf, dass sie bei besseren Argumenten nicht auch noch leicht verschoben werden könnte, schließlich wird deshalb jetzt ein

zelhäuser zu errichten. Eine vermutete Problemlage des Bebauungsplanes Nr. 83 B ist hier nicht gegeben.

Die Gespräche mit dem beauftragten Architekten waren immer direkt und offen. Hier wird jedoch versucht einen Sachverhalt zu verfälschen, um weitere fragwürdige Argumente für das eigene Einzel-Interesse zu erlangen.

Der Bebauungsplan Nr. 83 B einschließlich seiner Änderungen ist weiterhin rechtskräftig. Eine Integration des Spielplatzes in den Bebauungsplan Nr. 82 wurde erforderlich, da die nördlich des Spielplatzes geführte Zuwegung neu geordnet werden muss und hierfür ein Flächenstreifen des Spielplatzgrundstückes mit hinzuzuziehen ist. Dies stellt auch noch einmal da, dass es hier nicht um eine Benachteiligung eines einzelnen Grundstückseigentümer geht, da schon im Bebauungsplan Nr. 83 B hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe die Lage des Spielplatzes rechtfertigen. Hier ist v.a. auf die Spielplatzkonzeption zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauplanerische Festsetzungen sind darüber hinaus insbesondere nicht erst dann zulässig, wenn sie zur Bewältigung einer bauplanungsrechtlichen Problemlage unentbehrlich oder gar zwingend geboten sind. Zur Planung befugt ist die Gemeinde vielmehr schon dann, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange vorliegen. Das ist zur Regelung der städtebaulichen Ordnung insoweit der Fall, da im Norden des Stadtteils Büderich aufgrund der Siedlungsstruktur weiterhin der Bedarf nach einer geschützten Spielfläche besteht.
Der Standort des Spielplatzes ist seit langem eine Grundsatzkonzeption der Stadt und die Fläche ist entsprechend im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 mit der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz räumlich festgelegt.

Auch im Aktenvermerk aus dem Jahr 2004 (siehe Anlage) wird im Übrigen der Spielplatzstandort nicht in Frage gestellt, sondern eine Prüfung im Bauleitplanverfahren zugesagt. Auch diese erneute Überprüfung der Lage hat ergeben, dass, unter Beachtung der südlicheren Lage - in Orientierung zum Neubaugebiet „Kanzlei/Blumenstraße" und den noch nicht realisierten Mehrfamilienhausflächen im Bereich des Bebauungsplanes 50 A - am Standort aus städtebaulichen Gründen und der offensichtlichen Lagegunst festzuhalten ist.

U. a. wurden auch im Osten und Norden des Plangebietes andere bebaute Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neuordnung des Spielplatzes eine städtebauliche sinnvolle Planung aufzeigt und die anliegenden Grundstücke und die Wegeverknüpfung zur Moerser Straße in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Zuwegungen entstehen

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	B-Plan neu aufgestellt. Zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen für die Stadt bzw. der Vermeidung von "gefangenen Flächen" könnten selbstverständlich noch weitere Gespräche geführt werden.	werden. Dabei ist eine tragfähige Erschließung die Grundvoraussetzung für die weitere Nutzung. Dem entsprechend wird an der geplanten Erschließungsplanung festgehalten. Zur Realisierung von Teilen des Bebauungsplanes wird ein bodenordnungsrechtliches Verfahren gemäß Baugesetzbuch voraussichtlich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet. Darin ist auch die Beteiligung der Betroffenen obligatorisch geregelt. Alle an der Bodenordnung Beteiligten werden von der Stadt persönlich angeschrieben und eingeladen. Die Notwendigkeit, die eine Verschiebung des Spielplatzstandortes rechtfertigt, ist unter unter folgenden städtebaulichen Gesichtspunkten überdies nicht zu erkennen. Unter Beachtung des Einsatzes von Steuergeldern würde eine Aufgabe des höherwertigen Baulands auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes zu finanziellen Einbußen der Stadt führen. Im Gegenzug bekäme der bisherige Eigentümer ein Baurecht und die Stadt würde Eigentümer eines gefangenen, nicht erschließbaren hinterliegenden Restgrundstücks bleiben. Unter Beachtung der Ausführungen des Einwenders, *„....Zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen für die Stadt bzw. der Vermeidung von "gefangenen Flächen" könnten selbstverständlich noch weitere Gespräche geführt werden....*" muss darauf hingewiesen werden, dass das Baugesetzbuch den Kauf eines Baurechtes innerhalb eines Bauleitplanverfahren nicht vorsieht und dies unter Beachtung des § 1(3) BauGB nicht in Frage kommen kann. Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Belange sind hier vorrangig zu beachten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Anforderungen miteinander in Einklang bringt (auch in Verantwortung gegenüber der künftigen Generationen) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die grundsätzliche Fehlvorstellung des Einwenders besteht darin, dass offensichtlich das Verständnis dafür fehlt, dass jede Bauleitplanung auf ein Interessengeflecht stößt, woraus sich zwangsläufig ergibt, dass einem Belang nicht etwas zugesprochen werden kann, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen. Demzufolge ergeben sich entgegen den Ausführungen des Einwenders bei einer gewünschten Verlagerung des Spielplatzes für die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung und innerhalb des Interessengeflechts anderer höherer Ansprüche des Allgemeinwohls sehr wohl Nachteile, die mit einer Zurückstellung anderer Belange (Verzicht auf die Nachverdichtung durch ein Stadthaus) verbunden sind.
Nr. 7 **Rhein-Kreis-Neuss**	Zur o.g. Planung nehme ich im einzelnen wie folgt Stellung;	Den Anregungen wird zum Teil gefolgt **Gesundheitsfürsorge**

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
Schreiben vom 11. 04.2014	Gesundheitsfürsorge Aus Sicht der Gesundheitsfürsorge bestehen auf Grund der erhöhten Lärmimmissionen im Plangebiet weiterhin Bedenken gegen die Planung. Ich verweise hierzu auf meine Stellungnahme vom 18.07.2013.	Für das o. g. Bebauungsplanverfahren wurde durch die Graner + Partner Ingenieure GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet untersucht. Zur Stellungnahme vom 18.07.2013 wurden die nachfolgende Darstellung als Ergebnis der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung getroffen. Darüber hinausgehende neue, dezidierte Erläuterungen zu den vom Einwender geäußerten Bedenken werden nicht aufgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, welche zur Bewertung der Geräuschsituation im Rahmen des Bebauungsplanes heranzuziehen sind, zeigte unbestritten im Bereich der angrenzenden Straße (Moerser Straße) relativ deutlich Überschreitungen der Orientierungswerte. Weiterhin wurde gleichwohl im Gutachten auch dargestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Straßenrandbebauung im Kernbereich des Plangebietes die Orientierungswerte nur noch geringfügig überschritten werden. Auf dieser Basis wurden unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Zur Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse wurden zur Dimensionierung der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt. Aufgrund der hohen Geräuschbelastung entlang der Moerser Straße wurde für diesen Bereich ergänzend eine entsprechende Grundrissgestaltung als aktive Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen, so dass keine Wohn- und Schlafräume in Richtung der Moerser Straße angeordnet werden sollten. Zur Gewährleistung des Schallschutzes der hinterliegenden Baufelder ist darüber hinaus zuerst die Straßenrandbebauung zu realisieren. Dies wird entsprechend der Angabe des Gutachters (vergl. Anlage GRANER+PARTNER, Schreiben vom 09.09.2013) durch eine entsprechende textliche Festsetzung gewährleistet: "Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Bezug der geplanten Neubebauung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erst dann erfolgen kann, wenn innerhalb der festgesetzten Mischgebiete eine Bebauung mit einer Mindestgebäudehöhe von 9 m als Rohbau mit Fenstern errichtet worden ist, die sich über die volle Länge der festgesetzten Baulinie in den jeweiligen Baufeldern erstreckt." Unter Berücksichtigung der Vorgaben sowie der schallabschirmende Wirkung der geplanten Gebäude ist nach Aussage des Gutachters davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude gewährleistet werden. Dies trifft ebenfalls auf die Wohnhäuser entlang der Stadtbahntrasse (Lärmpegelbereich, freie Schallausbreitung) zu. Der unverhältnismäßigen Forderung einer vollumfänglichen Ablehnung jeglicher Wohnnutzung im Bereich der Lärmpegelbereich IV bis VI (Moerser Straße - freie Schallausbreitung - Tag-Situation) wird somit nicht gefolgt.

Setzt ein Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest, dann ist dies ein geeignetes Mittel, um den Lärmkonflikt zwischen Wohnen und einer Lärmquelle auszuschließen. Dabei werden die getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Immissionen an den Wohn- und Schlafräumen zwischen dem neuen Wohngebiet und dem vorhanden Verkehrsweg als sogenannte „architektonische Selbsthilfe" bezeichnet.

Im Übrigen verkennt der Einwender, dass die bauleitplanende Gemeinde nicht strikt an die immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitskriterien gebunden ist, es ihr vielmehr gestattet ist, durch ihre Bauleitplanung eigenständig gebietsbezogen das Maß des Hinnehmbaren zu steuern. Die Lärmgrenzwerte der DIN 18005 enthalten lediglich schalltechnische Orientierungswerte, die im Einzelfall sehr wohl überschritten werden können; selbst eine Planung, die zu einer Lärmbelastung von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts führt, ist auch unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlich gebotenen Gesundheitsschutzes keineswegs generell nicht vertretbar.
- dazu Kuschnerus, a.a.O., Rn. 452 mit Hinweis auf OVG NRW 13.3.2008 - 7 D 34/07.NE -; ZfBR 2009, 62 -.

Bei ihrer erneuten Einwendung blendet die Einwenderin die fachliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Graner + Partner Ingenieure GmbH aus, deren Existenz und insbesondere deren Inhalt in der Einwendung völlig unberücksichtigt bleiben.

Der Gutachter hat drüber hinaus in der 28. Kalenderwoche 2014 weitere Gespräche mit den entsprechenden Fachämtern geführt: Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgenden abschließenden Ergebnis (siehe Anlage, Schreiben vom 14.07.2014):

„Für die Gebäude entlang der Moerser Straße wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wirksame Vorgaben für die Ausrichtung schutzwürdiger Wohnräume genannt, diese sind ausschließlich auf der Lärm abgewandten Seite unterzubringen. Darüber hinaus wurden passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sicherzustellen. In den wesentlichen weiteren Bereichen des Bebauungsplangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 7 dB überschritten. Dies betrifft jedoch im Wesentlichen die Bestandwohngebäude. Bei den neu geplanten Nutzungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten (vergleiche hierzu Anlage vom 26.04.2013)"

Die Realisierung aller Nutzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, bedarf keiner weiteren über das Bebauungsplangebiet hinausgehenden schallschutztechnischer planerischen Maßnahmen.

Zur Klarstellung wird ergänzend die Empfehlung, einer Orientierung von Schlaf- und Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite für die Straßenrandbebauung an der Moerserstraße, in eine textlicher Festsetzung umgewandelt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird damit beachtenswert geändert. Entsprechend ist eine erneute Offenlage notwendig. Die Ausle-

Immissionsschutz (anlagenbezogen)

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 82, Brühl, Stadt Meerbusch, gegeben.

Meiner immissionsschutzrechtlichen Anregung bezüglich des Schutzanspruches des WA an der Schnittstelle des Plans zu dem vorhandenen Hotel kommt der Gutachter in seiner Stellungnahme vom 9.09.2013 nur qualitativ nach. Die Begründung geht auf diesen Sachverhalt nicht ein. Immissionsschutzrechtliche Rückschlüsse, dass der Schutzanspruch des WA hier gewahrt werden kann und Abwehrrechte des Hotels nicht entstehen, können daraus nicht gezogen werden.

Ob es durch genehmigte Nutzungen Am Pützhof [redacted] zu berücksichtigende Umwelteinwirkungen gibt, die während der Entwicklung des Plangebietes zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnten, ist in der Begründung und in dem Gutachten nicht ausgeführt. Auch diesbezüglich kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Sachverhalt nicht überprüft werden.

Ich verweise insofern auf die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Ausführungen der Stellungnahme vom 18.07.2013.

Artenschutz

Die Artenschutzprüfung vom 19.12.2011 von Kuhlmann & Stucht GbR zum Bebauungsplan konnte für zwei planungsrelevante Arten (Zwergfledermaus und Nachtkerzenschwärmer) Vorkommen bzw. negative Betroffenheiten durch die Planung nicht ausschließen. Diese wurden jedoch im Bereich des bei Erstellung des Gutachtens noch nicht abgeräumten Bauhofes vermutet. Die Räumung ist augenscheinlich in der Zwischenzeit erfolgt.

Bezogen auf den heutigen Stand liegen damit keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder planungsrelevanten europäischen Vogelarten vor, die durch den Plan bzw. die dadurch ermöglichgungsfrist beträgt zwei Wochen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Plangrundlage wird aktualisiert.

Immissionsschutz

Beim angesprochenen Hotelbetrieb nordwestlich des Bebauungsplangebietes handelt es sich nicht um ein konventionelles Hotel, sondern hier werden die vorhandenen Zimmer ausschließlich für längere Zeiträume (ca. 3 Monate) an Gäste vermietet. Beim "Rheinhof" handelt es sich somit um ein sogenanntes Boardinghouse-Konzept: 58 Appartements und Wohnungen, meist mit Balkon oder Terrasse, die auf die Bedürfnisse von Langzeitgästen abgestimmt sind. Auch ist die Frequentierung der vorhandenen Tiefgarage mit der einer Wohnanlage zu vergleichen und eine entsprechend geringe Frequentierung anzunehmen. Die Tiefgaragenausfahrt bindet dabei direkt an die stark befahrene Moerser Straße an.

Die vorhandenen immissionsrelevanten Geräuschquellen (Technik, Tiefgarage, Anlieferbereich etc.) befinden sich dabei nicht in direkter Angrenzung an das Bebauungsplangebiet Nr. 82, sondern in abgeschirmter Lage hierzu. Der Gutachter erklärt hierzu, dass nach Inaugenscheinnahme des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche keine relevanten Geräuschimmissionen von dieser Nutzung ausgehen. Zwischen der Neubebauung und dem Hotel beträgt darüber hinaus die Entfernung ca. 100 m. Dazwischen befindet sich noch die Bestandbebauung der Moerser Straße [redacted]. Die bestehenden Baugenehmigungen der Betriebe berücksichtigen dabei schon heute die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben. Bei der Hotel- und Restaurantnutzung handelt es sich planerisch zwar um ein Kerngebiet, die jedoch mit keinerlei Gewerbelärmimmissionen für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke verbunden ist.

Das vermutete landwirtschaftlich genutzte Grundstück (Lagerschuppen und Scheune ohne vor gelagertes Wohnhaus) im Bereich Pützhof Nr. [redacted] ist in einer Größenordung von nur ca. 530 m² durch die Planung betroffen. Das brachliegende benachbarte Flurstück [redacted] ist schon heute sichtbar als ein zukünftiges Wohnbaugrundstück herausparzelliert. Die vorhandene direkte Nachbarschaft der sogenannten Hofstelle zum Wohnen ist deutlich erkennbar. Die bestehenden Baugenehmigungen berücksichtigen entsprechend schon heute die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Eigentümer des Grundstückes Am Pützhof Nr. [redacted] haben gemäß der Aussage der Landwirtschaftkammer darüber hinaus nur bis 2012 einen **landwirtschaftlichen Betrieb** geführt. Ab 2013 wurde der Betrieb an einen Sohn verpachtet.

Als Hofstelle des Herrn [redacted] ist nunmehr das Einfamilienhaus „Am Pützhof Nr. [redacted]" eingetragen. Es werden z. Zt. ca. 32 ha gemeldete landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet mit Ackerbau u. Grünlandnutzung. Für diese Flächengröße (Nebenerwerb) reicht ein "einziger" Schlepper mit z.B. 80 PS. Die überschaubaren An- und Abfahrten eines einzigen **Traktors** mit oder ohne Anhänger von und zu den vorhandenen eher kleinen Garagen- und Scheunenbauten auf dem Grundstück „Am Pützhof Nr. [redacted]" sind nicht störrelevant.

ten Vorhaben betroffen sein könnten. Daher kann aus artenschutzrechtlicher Sicht der Planung zugestimmt werden.

Wasserwirtschaft

Eine abschließende Stellungnahme kann aus wasserrechtlicher Sicht nicht abgegeben werden.

Begründung

1. Es fehlen verbindliche Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der zu befestigenden Flächen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten keinerlei Aussagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers. In der Begründung zum B-Plan vom 10.03.2014 ist unter Punkt 5.2, Niederschlagswasser ausgeführt, dass keine Pflicht zur Versickerung besteht. Für die Neubebauung der direkt am Schackumer Bach liegenden Grundstücke wird aus ökologischen Gründen die Einleitung von Niederschlagswasser im den Schackumer Bach empfohlen und auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht hingewiesen. Für alle übrigen neu bebauten Grundstücke, die nicht direkt am Schackumer Bach liegen, wird keine Regelung getroffen.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a des Landeswassergesetzes", Nr. 5, ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde (§ 123 Abs. 1 BauGB). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die erforderlichen Flächen zu sichern; die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zu erläutern. Die Gemeinde hat ihre abschließende Endscheidung und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen zu der Frage, welche Form der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird, in der Begründung darzulegen. Dabei hat die Gemeinde auch zu prüfen und zu begründen, ob Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. u. a. § 51 a Abs. 2 S. 2 LWG) erforderlich sind.

Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken wird in der Regel keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich sein. In der Begründung ist darzulegen, ob und in welcher Form dort eine gemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist; ggf. ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen.

Bei einer zentralen Versickerung werden in der

Dieser im Bebauungsplangebiet vorhandene ehemalige landwirtschaftliche Betrieb ist mit keinerlei negativen Auswirkungen auf die Belange gesunder Wohnverhältnisse verbunden , da dies mit keinerlei abwägungserheblichen Gewerbelärm oder Verkehrslärmimmissionen verbunden ist.

Die Erwägungen, mit denen der schon der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung die entgegenstehenden Bedenken überwunden hat, stellen sicher, dass durch Realisierung der Bauleitplanung städtebauliche Missstände weder auftreten, noch im Bestand verfestigt werden.

Aufgrund der vorgenannten ergänzenden Hinweise zum Schallimmissionsschutz ist aus sachverständiger Sicht eine ausreichende Erkenntnislage zur gerechten Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeben.

Artenschutz

Die Ausführungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft

1. Niederschlagswasser

Für alle neu bebauten Grundstücke, die nicht direkt am Schackumer Bach liegen, wird nach Aussage des Einwenders keine Regelung zur Beseitigung des Niederschlagswassers getroffen. Hierzu ist auszuführen:

Da das Grundstück des ehemaligen Bauhofes sowie die tiefen Grundstücke an der Straße „Am Breil" vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht keine Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers. Auch wäre der wirtschaftliche Aufwand für den Einzelnen zur Umsetzung dieser Pflicht für die schon bebauten Bestandsbereiche innerhalb des Plangebietes, die schon heute an die Kanalisation angeschlossen sind, unverhältnismäßig.

Weder eine zentrale noch eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sind somit Gegenstand der Planung.

Entsprechend wurde in der Begründung (Seite 12) ausgeführt, dass die vorhandene Bebauung an den vorhandenen Abwasserkanälen der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden kann und die Neubebauung ebenfalls an die vorhandenen und geplanten Kanäle der angrenzenden und neuen Erschließungsstraßen angeschlossen wird.
Die Beseitigung aller Abwässer wird aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

Somit gilt der Anschlusszwang aufgrund der städtischen Entwässerungsatzung automatisch. Im Bebauungsplan oder in der Begründung ist dann keine diesbezügliche Festsetzung oder ein sonstiger Hinweis mehr erforderlich.

Zusätzliche nähere Angaben im Bebauungsplan zur zukünftigen Ausgestaltung und zum Verlauf der Haus-Abwasserrohre, Anschluss der

Regel Festsetzungen für Flächen und Leitungsrechte erforderlich sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises).

Insofern ist ein abschließendes Erschließungskonzept erforderlich, welches konkrete Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sämtlicher jeweils zu entwässernder Grundstücke enthält. Sollte die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal vorgesehen sein, so wäre dies unter Hinweis auf den Anschluss- und Benutzungszwang festzulegen.

2. Das durch das Plangebiet verlaufende oberirdische Gewässer ist gem. § 97 Abs. 6 LWG NRW 3 m von der Böschungsoberkante beidseitig von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten. Der geplanten Ermöglichung einer Unterschreitung dieses Abstandes durch Festsetzung von Baufenstern/Flächen für Garagen etc. im Bebauungsplan wird nicht zugestimmt. Dies gilt gleichermaßen für die in den textlichen Festsetzungen zugelassene Überschreitung von festgesetzten Baugrenzen unter Pkt. 2 Abs. 3 und 4 (Terrassen, Wintergärten, Anbauten) und für die Zulassung von bestimmten Nebenanlagen (Pkt. 6) in nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern die so ermöglichten Anlagen damit in den vg. 3 m-Bereich des Gewässers hineinreichen.

3. Die Kennzeichnung des oberirdischen Gewässers als „bachbegleitende Grünfläche ist falsch, der Schackumer Bach ist als Gewässer mit Sohlrinne und Böschungsbegrenzungen darzustellen. Um den Freiraum beidseits des Gewässers zu gewährleisten, sollte der 3 m Bereich ab Böschungsoberkante als tatsächlich bachbegleitende Grünfläche dargestellt werden.

Begründung im Detail

Der Schackumer Bach ist im B-Plan als bachbegleitende Grünfläche eingetragen. In dieser Grünfläche ist vermutlich für die Gewässerböschung eine Böschungssignatur und für den Verlauf der Gewässersohle eine blaue Linie, die nicht in der Legende erläutert wird, enthalten. Hinsichtlich des Gewässerverlaufes sind lt. den Ausführungen des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 06.03.2014 bis auf die Verlegung der Überfahrt für die neue Erschließungsstraße keine baulichen und bachlaufverändernden Eingriffe am Schackumer Bach geplant. Die Aufwertung bzw. landschaftsgärtnerischen Regenrinnen an diese oder des Hauptsammlers sind dabei nicht plankonform.

Die Gemeinde hat darüber hinaus bei der Planaufstellung frühzeitig geprüft, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen. Dies wurde im Zuge der Bodensondierung erbracht. Das Gutachten des ingenieurgeologischen Büros Dahlbender und Schürmann, Aachen vom Dezember 2010 beinhaltet dabei eine Boden- und Grundwasseruntersuchung, eine Altlastenuntersuchung, Angaben zum Baugrund sowie Angaben zur Regenwasserversickerung.
Das Gutachten wurde dem Rhein-Kreis-Neuss frühzeitig übersandt.

Ergebnis des vorliegenden Gutachtens (vergl. Begründung) war, dass der teilweise anzutreffende Hochflutlehm wegen seiner überwiegend bindigen Bodenbestandteile nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Hier wären Neubauten in jedem Fall an die vorzusehende Kanalisation anzuschließen. In Bereichen anzutreffender Terrassenböden könnte ggf. eine Aufnahme von Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen auf den jeweiligen eigenen Grundstücken möglich sein. Jedoch hätte die Gemeinde nicht die Pflicht, ein Sondierungsraster von 2 m über das gesamte Plangebiet zu legen, um eine kleinräumige Kartierung der Terrassenböden zu erhalten.
Schon aus diesen Gründen war es nicht sinnvoll - eine rechtlich nicht erforderliche - Versickerungslösung anzustreben.

2. Schackumer Bach

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

- Der Einwender wünscht, dass gem. § 97 Abs. 6 LWG NRW drei Meter von der Böschungsoberkante beidseitig von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten und keine entgegenstehende Festsetzung Inhalt des Bebauungsplanes ist. Der geplanten Ermöglichung einer Unterschreitung dieses Abstandes durch Festsetzung von Baufenstern/Flächen für Garagen etc. im Bebauungsplan wird nicht zugestimmt.

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt:

- Im nördlichen Bereich der Böschungskante der Stadtbahntrasse wird die festgesetzte Fläche für Garagen um 3 m zurückverlegt.

- Für die beiden östlichen Stadthäuser und für die östliche Bebauung entlang des bachbegleitenden Rad- und Fußweges wird der Bebauungsplan um eine ausschließende textliche Festsetzung zu Nebenanlagen, Balkonen und sonstigen ausnahmsweisen Überschreitungen, die ein Hineinragen in die 3 m Abstandsfläche zum Bach ermöglichen würden, ergänzt.

Der Bebauungsplan wird somit beachtenswert geändert. Entsprechend ist eine erneute Offenlage notwendig. Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Plangrundlage wird aktualisiert.

- Die Legende des Bebauungsplanes wird um die Darstellung der Bachlinie redaktionell ergänzt.

Einwender: *Anschrift Datum:*	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*

rische Gestaltung soll durch Pflege und sachgerechte Unterhaltung bzw. Erneuerung des Bewuchses erfolgen.

Erweitert wird diese Aussage jedoch durch die ebenfalls im Beschluss genannte Planung, das etwa 60 m lange geschlossene Gewässerprofil am südlichen Rand des B-Planes durch Entfernen der Betonabdeckungen zu öffnen und mit einem Geländer einzufassen.

Die Eintragung des Gewässers im Plan als bachbegleitende Grünfläche ist sachlich nicht richtig. Gegen diese Form der Darstellung des Gewässers als Grünfläche werden aufgrund daraus resultierender Probleme bei der Einhaltung von Abständen zum Gewässer, die sich ab der Böschungsoberkante bemessen, Bedenken erhoben. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und unter Berücksichtigung der weitergehenden rechtlichen Konsequenzen insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit angrenzender Flächen ist Im B-Plan das vollständige Gerinne des Schackumer Bachs (Sohle und Böschungen) anstelle der Kennzeichnung als Grünfläche eindeutig als Gewässer zu kennzeichnen.

Beim Großteil der im B-Plan eingetragenen bachbegleitenden Grünfläche handelt es sich um das eigentliche Gewässergerinne des Schackumer Bachs, das aufgrund seiner Vorflutfunktion nicht ungeschränkt als Grünfläche genutzt werden kann. Nur sehr schmale Randbereiche der Grünfläche neben den Böschungsoberkanten stellen tatsächlich bachbegleitende Flächen dar.

Durch die Ausweisung lediglich sehr schmaler Grünflächen und durch die Bebauung des Plangebietes mit dicht angrenzenden Gärten entlang des Gewässers kann daher keineswegs von einer Aufwertung des Gewässers gesprochen werden. Für eine solche Aufwertung des Gewässers ist auch bei selten wasserführenden Gewässern ein weitaus breiterer nutzungsfreier Uferstreifen entlang des Gewässers, der der Anpflanzung gewässertypischer Vegetation dient, erforderlich. Auch die beim Schackumer Bach gegebenen mehrfachen Verrohrungen, die eine Durchgängigkeit des Gewässers dauerhaft beeinträchtigen, stehen einer solchen abschnittsweisen Aufwertung des Gewässers durch breitere Uferstreifen nicht entgegen. Auch für die durch den Menschen erheblich veränderten Gewässer ist die gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und den Wassergesetzen vorgeschriebene Erreichung eines guten ökologischen Potenzials bindend. Bei diesen durch menschliche Tätigkeit beeinträchtigen Gewässern kann und muss trotz der gegebenen Restriktionen, wie z.

- Der Einwender wendet sich darüber hinaus gegen die Form der Darstellung des Gewässers als Grünfläche, aufgrund daraus resultierender Probleme bei der Einhaltung von Abständen zum Gewässer, die sich ab der Böschungsoberkante bemessen. Die Anregung kann insoweit nicht nachvollzogen werden, denn selbst bei der getroffenen Darstellung, in der das ephemere Gewässer einschließlich der vorhandenen Böschungen - in dem Bereich, in dem der Schackumer Bach offen verläuft - nicht vollständig als Wasserfläche dargestellt wird, ist der Abstand von 3 m zur nächsten Bebauung, ab Außenkante der Grünflächenfestsetzung, beidseitig gegeben. Dies Unabhängig von der jeweiligen daran angrenzenden Flächenausweisung, da hier keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und die Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nebenanlage, Balkonen, etc. nunmehr ausgeschlossen werden.

- Die Anregung, beidseitig auch in die vorhandenen privaten Gartenbereiche einen 3 m Streifen entlang des Baches als Grünfläche festzusetzen, zöge eine Entschädigungsforderung der Eigentümer nach sich (Einschränkungen der baulichen *Ausnutzbarkeit* der vorhandenen *Grundstücke)* und erscheint städtebaulich unangemessen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

- Welche weitergehenden sonstigen rechtlichen Konsequenzen insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit angrenzender Flächen gemeint sind, wird von Einwender nicht näher erläutert.

- Zur Verdeutlichung der Bedeutung des Uferstreifens, der auf einer Breite von mindestens mindestens 3 m von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wird im Bereich der zwei Stadthäuser, die direkt an den Bach angrenzen und den erforderlichen Abstand einhalten, ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu den nördlich angrenzenden privaten Bestandgrundstücken festgesetzt. Auf eine Weiterführung in die bestehenden, gestalteten privaten Gärten hinein wird unter Beachtung des geringen Abstandes zur nördlichen privaten Stichstraße, die eine Zugänglichkeit im Bereich der beginnenden Verrohrung unter der Stadtbahntrasse gewährleistet, verzichtet. Mit dem festgesetzten 3 m breiten Rad- und Fußweg entlang des südlichen Teiles des Bachverlaufes wird die Zugänglichkeit dort gesichert.

- Der seiner heutigen Lage und Ausprägung geführte Abzugsgraben ist seiner Lage und Bedeutung angemessen in der Planung berücksichtigt worden. Trotz der gegebenen Restriktionen, wie z. B. Verrohrungen und vorhandene Bebauung, Kanalisierung und Überformung wird durch den Erhalt, Ertüchtigung und die Ausschöpfung sich ergebender möglicher Einzelmaßnahmen ein besseres städtebauliches Potenzial erreicht. In der Bauleitplanung wurden die erforderlichen Flächen gesichert.

- Ein dahingehender weiterreichender landschaftsarchitektonischer Ansatz ist unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet (Innenblock) sowie des vorhandenen Plangebietszuschnitts städtebaulich nicht sachgemäß.
Der Hinweis zur Ausführung der landschaftsgärtnerischen Gestaltung, Unterhaltung und Bepflanzung wird zur Kenntnis genommen.

- Die mit Geh-, (Fahr-) und Leitungsrecht belasteten Flächen werden um Rechte für den Gewässerunterhaltungspflichtigen ergänzt.

Einwender: Anschrift Datum:	*Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise*	*Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge*
	B. Verrohrungen und vorhandener Bebauung, durch Ausschöpfung aller sich ergebender möglicher Einzelmaßnahmen das gute ökologische Potenzial erreicht werden. Gerade im Rahmen der Bauleitplanung sind die dafür erforderlichen Flächen zu sichern. Hinsichtlich der im Beschluss genannten Planung der landschaftsgärtnerischen Gestaltung, Unterhaltung und Bepflanzung wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des Gewässers dem Deichverband Meerbusch-Lank obliegt und daher durch diesen vorzunehmen bzw. nur in Abstimmung mit diesem vorgenommen werden kann. Eine Bepflanzung der Gewässerböschungen kann vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes innerhalb der geschlossenen Bebauung nur durchgeführt werden, wenn dadurch der Wasserabfluss und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers nachweislich nicht beeinträchtigt wird. Aus wasserrechtlicher Sicht ist entlang dem Gewässer aus gewässerökologischen und unterhaltungstechnischen Gründen ein Streifen in einer Breite von 3 Metern ab der Böschungsoberkante frei von baulichen Anlagen (somit auch Zaunanlagen; Terrassen, Einfahrten, Gartenhäusern etc.) zu halten. Dem entgegen stehen die am nördlichen Rand des B-Planes neben dem Schackumer Bach eingetragenen Garagen. Der Ermöglichung dieser Anlagen gem. § 97 Abs. 6 LWG NRW dadurch, dass sie im Bebauungsplan vorgesehen werden, kann aus hiesiger Sicht nicht zugestimmt werden kann. Ebenso kann es bei der vorgelegten Planung bei den bachnahen Baugrundstücken zu Problemen mit den Außenanlagen, wie z. B. Zaunanlagen, Gartenhäuser etc., die entsprechend Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, kommen. Aufgrund der Bedeutung dieses Sachverhalts für die Planungen von Außen- und Nebenanlagen auf den Einzelgrundstücken ist neben der o. g. Kennzeichnung des Gewässergerinnes ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung eines von baulichen Anlagen freizuhaltenden 3-Meter-Streifens ab Böschungsoberkante in den textlichen Festsetzungen des B-Plans dringend anzuraten. Weiterhin sehen die textlichen Festsetzungen des B-Plans in Ziffer 2 Möglichkeiten für die Überschreitung der Baugrenzen vor. Für die gewässernahen Baugrundstücke kann einer solchen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Wintergärten, Glasanbauten etc. nicht zugestimmt werden, sofern dies zu einer Bebau-	- Der Hinweis, das der geplante gewässerbegleitende Weg, das Öffnen des geschlossenen Gewässerprofils im südlichen Bereich und das dortige Anbringen eines Geländers der wasserrechtlichen Zulassung bedürfen, wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis, dass bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren, ist schon Inhalt des Bebauungsplanes. Die Empfehlung zur Gestaltung des vorgesehenen Fuß- und Radweges eine naturnahe Ausgestaltung zu favorisieren, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

ung des o. g. 3-Meter-Streifens ab Böschungsoberkante führen würde.

In diesem Zusammenhang ist auch die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke zu sehen. Im Süden des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg linksseitig entlang des Gewässers vorgesehen, der auch für Zwecke der Gewässerunterhaltung genutzt werden kann. Im mittleren Bereich ist nördlich der Erschließungsstraße in einem 3-Meter Streifen linksseitig des Gewässers eine GFL-Fläche, d. h. mit Geh-, (Fahr-) und Leitungsrecht belastete Fläche - es ist nicht erkennbar, ob es sich um ein GFL 1 oder 2 handelt - vorhanden. Da diese Rechte für Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger vorgesehen sind, können daraus m. E. keine Rechte für den gewässerunterhaltungspflichtigen Deichverband Meerbusch, der weder Anlieger noch Ver- und Entsorger ist, abgeleitet werden. Der Schackumer Bach befindet sich im Plangebiet im Eigentum der Anlieger. Folglich ist in diesem Bereich die Zugänglichkeit für den Unterhaltungspflichtigen nicht gesichert. Es ist folglich zu befürchten, dass durch die direkt an das Gewässer angrenzenden Baugrundstücke mit entsprechenden Außenanlagen die erforderliche Zugänglichkeit für den Gewässerunterhaltungspflichtigen gefährdet ist. Folglich ist im B-Plan durch entsprechende Festlegungen auch die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit für die Gewässerunterhaltung entlang des Gewässers zu sichern. Bezüglich der Gestaltung des vorgesehenen Fuß- und Radweges wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine naturnahe Ausgestaltung favorisiert.

Weitere Hinweise

Der geplante gewässerbegleitende Weg, das Öffnen des geschlossenen Gewässerprofils im südlichen Bereich und das dortige Anbringen eines Geländers bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Die Abstimmung des Zulassungsverfahrens einschließlich der erforderlichen Antragsunterlagen sollte frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden.

Einleitungen von Dachniederschlagswasser in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer, Grundwasserhaltungsmaßnahmen, Einbau von Recyclingprodukten und die Nutzung von Erdwärme zum Betrieb von Heizung/Klimaanlagen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Die Erneuerung der Gewässerüberfahrt bedarf einer Genehmigung nach § 99 Landeswasserge-

setz.

Sollte sich abweichend von der derzeit geplanten Beibehaltung des Gewässerprofils dennoch zukünftig die Notwendigkeit von Veränderungen in Lage und Abmessung des Gewässers ergeben, bedarf dies der wasserrechtlichen Zulassung in Form eines Plan- feststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Verschlechterung des Gewässerzustands grundsätzlich nicht zulässig und somit entsprechende Maßnahmen nicht zulassungs- bzw. genehmigungsfähig sind.

Bodenschutz

Hinweise;

Ich weise auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Ansprechpartner ist Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821.

Auffälligkeiten können sein:

geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,

strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Die Hinweise sollten in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen werden.

2. Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

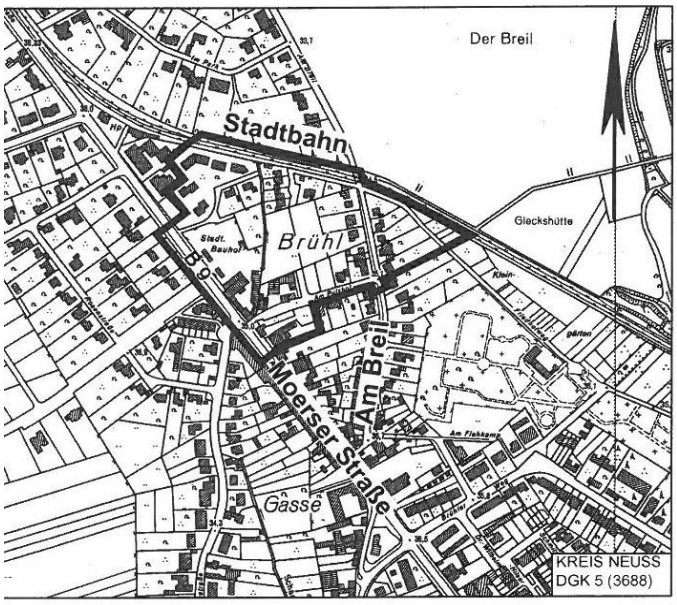
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl einschließlich der Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 4a (3) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung erneut öffentlich auszulegen.

Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen.
Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst

- das Flurstück 502 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich im Bereich der Stadtbahntrasse
- die Flurstücke 74 bis 78, 79 bis 83, 86, 91, 103 bis 107, 109, 110, 169, 170, 173, 174, 209, 227, 228, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 284, 285, 305 bis 308, 310, 312, 318, 319, 450, 451, 461 bis 464, 504, 506 bis 509, 521, 522 und 524 der Flur 4 der Gemarkung Büderich
- die Flurstücke 3, 56, 57, 63, 87, 199 tlw., 222, 229, 230, 232, 239, 242, 262 und 263 der Flur 5 der Gemarkung Büderich,
- die Flurstücke 523 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich sowie die Flurstücke 23 tlw. und 261 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Büderich im Bereich der Moerser Straße

und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B, Nr. 168 sowie der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof“ außer Kraft.

Alternativen:

Beibehaltung aller Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 wurden mögliche Varianten oder Alternativen diskutiert. Auf Grund des besonderen Zuschnittes des Plangebietes wurden die Varianten ausschließlich auf die Erschließung der Grundstücke, Erschließungswege sowie auf das Maß der baulichen Nutzung bezogen.
In Bezug auf die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sowie auf Natur und Landschaft sind diese alle gleich zu bewerten.
Das geplante Wohngebiet entsteht im Bereich bestehender Bebauung und wird nicht in die freie Landschaft gebaut (Widernutzungspotenzial). Ferner werden durch die vorgesehene Bebauung keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen in Anspruch genommen.

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen vom 13. März 2014 bis einschließlich 14. April 2014 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11. März 2014 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind ebenfalls der als Anlage in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurde die als Anlage in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

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

Um das Verfahren fortführen zu können, ist der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung erforderlich.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Behörden
Liste TöB-Beteiligung