

Stellungnahmen

aus der öffentlichen Auslegung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A
in Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg

- A. **Behandlung der Stellungnahmen**
- B. **Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- C. **Liste der Einsprechenden mit Schreiben (NÖ)**

A. Behandlung der Stellungnahmen

zur 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 67 A in Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
Einwender 1	E-Mail vom 18.02.2015
nach Einsicht in die Pläne heute bei Ihnen im Amt stelle ich fest, dass die von mir schon 2011 gegenüber Herrn Hüchtebrock bei Besuch am 24. Juli 2011 gemachten Anregungen u.a. bezüglich der Randbegrünung rückseitig zum Dörperweg <u>mindestens ab Höhe der beiden geplanten FD WRI</u> nicht Berücksichtigung fanden. Ich schlage vor, die auch damals von Herrn Hüchtebrock und heute auch von Ihnen als <u>machbar erklärte Auflage</u> in der textlichen Festlegung bei NEBENANLAGEN (Ziffer 5) der textlichen Festlegungen "zur Grünen Abgrenzung im Rechtsplan in etwa wie folgt zu regeln: "Auf den nichtüberbaubaren Nebenflächen (Gartenflächen zum Dörperweg ab der Kurve des Dörperweges zum Neußer Feldweg führend) ist eine grüne Hecke als Abgrenzung und Randbepflanzung zur Bebauung anzupflanzen."	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die gemachten Anregungen zur damaligen Offenlage wurden nicht schriftlich eingereicht oder als Wortprotokoll festgehalten, so dass diese in der Abwägung leider keine Berücksichtigung finden konnten. Die Anregung zur Heckenbepflanzung ist aber nachvollziehbar und städtebaulich sinnvoll. Die Qualität des Straßenraums wird erheblich verbessert. Der Entwurf wird dementsprechend geändert: Der Punkt 6. „Landschaftspflege“ wird um eine textliche Festsetzung mit Mindest- und Höchstbegrenzung zur Heckenanpflanzung ergänzt. Zeichnerisch wird diese entlang des Dörperweges zum Schutz der Freibereiche vor der Straße festgesetzt.
Einwender 2	E-Mail vom 20.02.2015
nachdem ich heute, 18. Februar 2015, vor Ort, Wittenberger Straße in Lank, die öffentliche Auslegung eingesehen habe, möchte ich gegen den aktuellen Bebauungsplan (Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 A) Einspruch erheben. Zu bemängeln ist die derzeitige geplante Bebauungshöhe am Dörperweg. Es ist sehr bedauerlich, dass die Bebauungshöhe an dem Kirchengebäude angelehnt ist, damals war der Bau des Kirchengebäude schon sehr umstritten und stellt ein Exot in diesem Wohngebiet dar. Die gegenüberliegende Bebauung ist 1-geschossig, d.h. Bungalows. Am Neusser Feldweg soll	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der neuen Planung handelt es sich um eine „Änderung“ des bereits sei 21.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A. Dieser Plan setzt eine bis zu 3-geschossige, ohne Höhenbegrenzung, geschlossene Bebauung am Dörperweg fest. Es wurde bisher nur ein Teilbereich (Dörperweg 50-52) realisiert. Das Baufenster hat eine Länge von 52,0 m und eine Tiefe von 13,5-14,0 m. Die Flachdachfestsetzung im Bebauungsplan ist rein formell nicht mehr anwendbar, somit könnte bei einer 3-Geschossigkeit und einem

2-geschossig gebaut werden und am Dörperweg soll 3- geschossig gebaut werden, warum so schief???	Satteldach eine Höhe von über 14,0 m entstehen. Dem Eigentümer steht somit z.Z. ein wesentlich größeres und städtebaulich wirksameres Baurecht zur Verfügung. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Dörperweg ist im Wesentlichen durch eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach in Doppelhaus- und Reihenhaussweise bzw. untergeordnet auch durch Geschosswohnungsbau geprägt. Im Kurvenbereich zum Dörperweg südlich und östlich beginnt eine eingeschossige Bungalowbebauung mit Flachdach. Städtebaulich ist es deshalb sinnvoll, die 2-geschossige Bebauung westlich des Dörperweges weiter fortzuführen, um einen harmonischen Abschluss zu finden. Es sind Flachdächer als Dachform vorstellbar, da diese Dachform ebenfalls das Wohngebiet prägt. Dieses wird durch Festsetzung einer max. 2-Geschossigkeit und einer max. Gebäudehöhe im Planentwurf gesichert. Die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes ist somit nicht möglich. Die Gebäudehöhe (9,5 m) orientiert sich an den vorhandenen Bauhöhen und ist aus den angrenzenden Gebäudehöhen Dörperweg 50-52 (ca. 11,5 m) und Dörperweg 40-42 (ca. 8,2 m) gemittelt worden. Das Bau-fenster ist nur noch 35,5 m lang, mit einer Tiefe von max. 13,5 m. Im Vergleich zum bisher vorhanden Baurecht ist somit eine deutliche Redu-zierung der Baumassen aus städtebaulichen Gründen erfolgt.
Für ein einheitliches Bebauungsbild wäre eine einheitliche 2-geschossige Bebauungshöhe wünschenswert und würde in das allgemeine Landschafts-bild passen. Irgendwann könnte auch das derzeitige Kirchengebäude (Hausnr. 50 ist 3-geschossig) abgerissen werden, eine "gleiche" Geschosshöhe wäre dann vom Charakter dieser Wohnsiedlung schön. In unmittelbarer Nähe ist hauptsächlich eine 1-geschossige Bauhöhe. In der damaligen Bürgerbeteiligung, der Bebauungsplan ist vom 21.6.2011, waren ursprünglich Doppelhaushälften und eine dreier-Gruppe geplant. Damals gab ich einen Einwand gegen die Bebauungshöhe, mein Vorschlag damals, auch hier 2-geschossig. Plötzlich wird nun im neuen Rechtsplan leider ein Mehrfamilienhaus, 3-geschossig, geplant. In dieser neuen Planung geht dadurch nun die "leichte" Bebauung verloren. Es wird ein massives Mehrfamilienhaus ge-	Die Bebauung am Dörperweg ist bereits einheitlich 2-geschossig festge-setzt. Sollte das Pfarrhaus einmal abgerissen werden, ist nur eine 2-geschossige Neubebauung in gleicher Höhe wie das Mehrfamilienhaus zulässig. Es ist richtig, dass in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Mehrfamilien-haus noch nicht geplant war. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaf-ten hatte am 21. Juni 2011 einem Vorentwurf zugestimmt. Dieser wurde in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer und dessen Planer erstellt. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke dann von einem anderen Käufer erworben, der im Bereich des Dörperweges etwas andere Planvorstellungen hat. Dort soll anstelle der 2- und 3-er Hausgruppe ein Mehrfamilienhaus unter Einhaltung der geplanten Geschossigkeit und Höhen entstehen. Diese

plant, welches nun wirklich nicht mehr in diese Siedlung passt. Eine erhebliche "Verschattung" stellt diese Bebauung dar, ganz zu schweigen von dem Einblick in sämtliche umliegende Gärten. Die ursprüngliche Bebauung mit Doppelhaushälften, würde die Umgebung sehr viel lockerer gestalten, ein "Lüftungscharakter" bestünde, auch durch die damals geplanten Doppelgaragen. Das Motto der Stadt "Die Stadt im Grünen" wird hier nicht mehr berücksichtigt! Eine in die Umgebung passende Wohnungsbau-Planung wäre hier sehr zu empfehlen und nicht nach einem einzelnen Bauherren eigenwillige und kommerzielle Absicht! Ich bitte den Planungs- und Liegenschaftsausschuss das Bürgerwohl zu berücksichtigen.	Bebauung wurde mit der Stadt abgestimmt. Es handelt sich nicht um eine 3-geschossige Bebauung, sondern um einen 2-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss und einer max. Gebäudehöhe von 9,5 m. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität des Einwenders durch Verschattung oder Einblick in den Garten kann hier nicht gesehen werden.
Einwender 3 E-Mail vom 22.02.2015	
Meine Frau und Ich, [REDACTED], bewohnen das Nachbargrundstück Dörperweg 42. Da direkt neben der Grundstücksgrenze die Zufahrt der Tiefgarage geplant ist, befürchte ich dadurch negative Auswirkungen auf unsere angrenzende Doppelgarage. Absenkungen durch die Schachtarbeiten sind nicht auszuschließen, was Auswirkungen auf die Stabilität der Garage haben kann. Ebenso sind die Folgen die durch den Abriss der bestehenden Garagen auf dem Baugrundstück für unsere Garage für uns nicht einschätzbar. Wir befürchten Schäden an der bestehenden Fassade während der Baumaßnahme und weitere Folgen wie feuchte Außenwände etc., so dass für uns unabsehbare Folgearbeiten entstehen können.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Grenzanbauten an vorhandene Garagen oder Mauern sind gängige Praxis und stellen in der fachlichen Ausführung grundsätzlich kein Problem dar. Dies gilt auch für den Abriss der vorhandenen Garagen. Der Bauherr des Neubaus hat dafür Sorge zu tragen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik gebaut wird. Dem Nachbar steht rein privatrechtlich die Möglichkeit eines Beweissicherungsverfahrens offen.
Einwender 4 E-Mail vom 23.02.2015	
Hiermit nutzen wir die Einspruchsfrist zum (Bebauungsplan)Änderung des Bebauungsplans Nummer 67 A. Als wir kürzlich von der Änderung des Bebauungsplans erfuhren waren wir sehr erstaunt und erschrocken. Die dreistöckige Bebauung auf dem Dörperweg, direkt gegenüber unseres Grundstückes [REDACTED] führt zu einer direkten und negativen Beeinflussung unserer Wohnqualität. Abgesehen davon dass ein dreistöckiges Gebäude hier überhaupt nicht in die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der neuen Planung handelt es sich um eine „Änderung“ des bereits seit 21.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A. Dieser Plan setzt eine bis zu 3-geschossige, ohne Höhenbegrenzung, geschlossene Bebauung am Dörperweg fest. Es wurde bisher nur ein Teilbereich (Dörperweg 50-52) realisiert. Das Baufenster hat eine Länge von 52,0 m und eine Tiefe von 13,5-14,0 m. Die Flachdachfestsetzung im Bebauungsplan ist rein formell

Wohnlandschaft passt, führte diese Art der Bebauung zu einer Verminderung der Sonneneinstrahlung auf unserem Grundstück durch die erhebliche Verschattung eines derartig hohen Gebäudes. Die Sonneneinstrahlung in unseren Garten würde hierdurch sehr beeinträchtigt. Auch unsere Privatsphäre und somit unsere Lebensqualität, ist durch solch ein Gebäude direkt gegenüber unseres Grundstücks deutlich eingeschränkt. Also hätten wir nicht nur weniger Sonne, dafür aber mehr fremden Einblick in unser Grundstück. Als meine Eltern 1976 unser Haus hier bauten war schon das Grundstück schräg gegenüber, von der ev. Kirchengemeinde, mit seiner zweistöckigen Bebauung sehr umstritten! Nun soll es noch eine Etage mehr werden? Nein, das darf hier nicht passieren! Wir sind absolut gegen einen solchen Plan und bitten Sie unsere Interessen, gegenüber einer solch kommerziellen Bebauung zu berücksichtigen. Eine Bebauung an die Umgebung angepasst, wie schon auf dem Dörperweg bisher, der anschließenden Danziger Straße oder mit Bungalows wie bei uns - Am Lindchen wäre städteplanerisch sicherlich die richtige Wahl. Hiermit bitten wir den Planungs- und Liegenschaften Ausschuss unser explizites Interesse aber auch das Allgemeine Bürgerinteresse in dieser Angelegenheit zu berücksichtigen im Sinne des Mottos unserer Stadt im Grünen: "Mitten drin aber fein raus"	nicht mehr anwendbar, somit könnte bei einer 3-Geschossigkeit und einem Satteldach eine Höhe von über 14,0 m entstehen. Dem Eigentümer steht somit z.Z. ein wesentlich größeres und städtebaulich wirksames Baurecht zur Verfügung. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Dörperweg ist im Wesentlichen durch eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach in Doppelhaus- und Reihenhaussweise bzw. untergeordnet auch durch Geschosswohnungsbau geprägt. Im Kurvenbereich zum Dörperweg südlich und östlich beginnt eine eingeschossige Bungalowbebauung mit Flachdach. Städtebaulich ist es deshalb sinnvoll, die 2-geschossige Bebauung westlich des Dörperweges weiter fortzuführen, um einen harmonischen Abschluss zu finden. Es sind Flachdächer als Dachform vorstellbar, da diese Dachform ebenfalls das Wohngebiet prägt. Dieses wird durch Festsetzung einer max. 2-Geschossigkeit und einer max. Gebäudehöhe im Planentwurf gesichert. Die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes ist somit nicht möglich. Die Gebäudehöhe (9,5 m) orientiert sich an den vorhandenen Bauhöhen und ist aus den angrenzenden Gebäudehöhen Dörperweg 50-52 (ca. 11,5 m) und Dörperweg 40-42 (ca. 8,2 m) gemittelt worden. Das Bau-fenster ist nur noch 35,5 m lang, mit einer Tiefe von max. 13,5 m. Im Vergleich zum bisher vorhanden Baurecht ist somit eine deutliche Reduzierung der Baumassen aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Es handelt sich nicht um eine 3-geschossige Bebauung, sondern um einen 2-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss und einer max. Gebäudehöhe von 9,5 m. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität des Einwenders durch Verschattung oder Einblick in den Garten kann hier nicht gesehen werden.
Einwender 5	Schreiben vom 20.02.2015
gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A haben wir als Anwohner einer der betroffenen Straßen erhebliche Einwände: die geplante Bebauung des kompletten Eckgrundstücks vernichtet eine - der Naherholung dienende - öffentliche Grünfläche	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei der öffentlichen Grünfläche um eine relativ kleine Fläche ohne Aufenthaltsqualität, die nie als „Ausgleichsfläche“ im Bebauungsplan von 1974 festgesetzt wurde. Die Fläche wird heute kaum genutzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem weitere Grünflächen; in nur 80 m ist der Ortsrand von Osterath erreicht und somit die freie Landschaft. In 150 m Entfernung (Straße Am Lindchen) befindet sich ein Kinderspielplatz der Katego-

- das am Dörperweg geplante, sehr **massive, 3-geschossige** Mehrfamilienhaus passt unseres Erachtens nicht zur übrigen lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilien-Häusern

rie B. In 450 m ist die große öffentliche Parkanlage (ca. 16.000 m²) mit Kinderspielbereich (Kategorie A und B) an der Insterburger Straße zu erreichen. Der Wegfall der Grünfläche ist aufgrund dieser Lage im Stadtraum und somit durch die vorstehenden bestehenden Freiräume mit besserer Ausstattung und Qualität ersetzbar.

- Bei der neuen Planung handelt es sich um eine „Änderung“ des bereits sei 21.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A. Dieser Plan setzt eine bis zu 3-geschossige, ohne Höhenbegrenzung, geschlossene Bebauung am Dörperweg fest. Es wurde bisher nur ein Teilbereich (Dörperweg 50-52) realisiert. Das Baufenster hat eine Länge von 52,0 m und eine Tiefe von 13,5-14,0 m. Die Flachdachfestsetzung im Bebauungsplan ist rein formell nicht mehr anwendbar, somit könnte bei einer 3-Geschossigkeit und einem Satteldach eine Höhe von über 14,0 m entstehen. Dem Eigentümer steht somit z.Z. ein wesentlich größeres und städtebaulich wirksameres Baurecht zur Verfügung. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Der Dörperweg ist im Wesentlichen durch eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach in Doppelhaus- und Reihenhausweise bzw. untergeordnet auch durch Geschosswohnungsbau geprägt. Im Kurvenbereich zum Dörperweg südlich und östlich beginnt eine eingeschossige Bungalowbebauung mit Flachdach.
Städtebaulich ist es deshalb sinnvoll, die 2-geschossige Bebauung westlich des Dörperweges weiter fortzuführen, um einen harmonischen Abschluss zu finden. Es sind Flachdächer als Dachform vorstellbar, da diese Dachform ebenfalls das Wohngebiet prägt. Dieses wird durch Festsetzung einer max. 2-Geschossigkeit und einer max. Gebäudehöhe im Planentwurf gesichert. Die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes ist somit nicht möglich.
Die Gebäudehöhe (9,5 m) orientiert sich an den vorhandenen Bauhöhen und ist aus den angrenzenden Gebäudehöhen Dörperweg 50-52 (ca. 11,5 m) und Dörperweg 40-42 (ca. 8,2 m) gemittelt worden. Das Baufenster ist nur noch 35,5 m lang, mit einer Tiefe von max. 13,5 m. Im Vergleich zum bisher vorhanden Baurecht ist somit eine deutliche Reduzierung der Baumassen aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Es handelt sich nicht um eine 3-geschossige Bebauung, sondern um einen 2-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss und einer max. Gebäudehöhe von 9,5 m.

- durch ein Mehrparteienhaus entstehen im Bereich Dörperweg/Am Lindchen massive Parkplatzprobleme. Auch wenn das Haus über eine Tiefgarage verfügt, ist zu erwarten, dass dessen Bewohner und ebenfalls deren Besucher auf dem (jetzt schon nicht ausreichenden) Parkstreifen an der Straße parken. Somit verlieren langjährige Anwohner die gewohnten Parkflächen. - die für unser Haus [REDACTED] direkt unter einem Küchenfenster geplanten PKW-Stellplätze stellen eine erhebliche Geruchs- und Lärmbelästigung und somit Gesundheitsgefährdung für die Bewohner der betroffenen Wohnung dar. - last but not least ist ein Teil der geplanten Baufläche noch mit Garagen bebaut, die eigentlich zum Wohnhaus Dörperweg 50 gehören. Sie wurden uns Mietern gemeinsam mit den Wohnungen vermietet und bei Verkauf des betreffenden Grundstücksteils - wie wir nun wissen - unrechtmäßig gekündigt. (Vgl. AG HH- Barmbeck, Urteil v. 30.04.2004 WM 2004, 614: Der einheitliche Mietvertrag über die Wohnung und Garage wird auch durch einen Eigentümerwechsel nicht in mehrere einzelne Mietverträge aufgespalten. Folglich darf die Garage nicht getrennt von der Wohnung gekündigt werden.) Daher dürfen die Garagen gar nicht abgerissen werden, sondern müssen den ursprünglichen Mietern zurück gegeben werden. Alternativ können gleichwertige Einzelgaragen zu den im Mietvertrag festgelegten Preisen zur Verfügung gesteuft werden. Wir bitten Sie von Herzen, bei Ihren Planungen auch die Interessen und das Wohl der Bürger - insbesondere der Betroffenen Anwohner - zu berücksichtigen.	- Die erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus werden in der Tiefgarage nachgewiesen, die Besucher werden die vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nutzen. Das Baurecht im Bereich des Mehrfamilienhauses wurde nicht vergrößert, die Bebauungsplanänderung verringert sogar die Bebauungsmöglichkeit und somit auch die mögliche Anzahl der Wohnungen. Bisher wurde das vorhandene Baurecht nicht realisiert und somit war die Stellplatzsituation für die Anwohner ausreichend. Nach der Realisierung des Mehrfamilienhauses ist dieses Angebot natürlich nicht mehr so großzügig, aber immer noch ausreichend. - Die Lage der Stellplätze und Garagen auf dem Hausgrundstück „Dörperweg 50-52“ wurde mit dem Eigentümer abgestimmt. Stellplätze unterhalb eines Küchenfensters zur privaten Nutzung können nicht als Gesundheitsgefährdung gesehen werden. - Inwiefern sich dadurch Mietverhältnisse ändern ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes und privatrechtlich zu klären.
Einwender 6	Schreiben vom 22.02.2015
1. Die geplante komplette Bebauung des Eckgrundstücks vernichtet eine	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt. 1. Es handelt sich bei der öffentlichen Grünfläche um eine relativ kleine

öffentliche Grünfläche, die den Anwohnern als Erholung dient. Auf der öffentlichen Grünfläche befinden sich alter Baumbestand, Sträucher und Rasen. Auch laden dort zwei Parkbänke zum Verweilen und zur Kommunikation ein. Die öffentliche Grünfläche wird von Kindern zum Spielen sowie von Spaziergängerinnen und Radfahrern zum Ausharren und für Gespräche häufig genutzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan hat die Stadt Meerbusch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als notwendig erachtet und deshalb so geplant. Grund hierfür war u.a. auch die Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb eines Bebauungsplanes. Deshalb ist die Argumentation, dass man den Ortsrand von Osterath und somit die freie Landschaft nach 80 m erreiche, nicht stichhaltig.

Mit dieser Argumentation könnte man jegliche öffentliche Grünflächen innerhalb einer Bebauung als nicht notwendig achten, indem man auf den Außenbereich verweist. Auch kann die vorgenannte öffentliche Grünfläche nicht mit dem in der Nähe liegenden Kinderspielplatz bzw. Kinderspielbereich gleichgesetzt werden.

Die öffentliche Grünfläche dient, auch wenn sie nicht besonders groß ist, dem Erhalt des Stadtklimas. Aufgrund des alten Baumbestandes wird in hohem Maße Staub gefiltert und Lärm absorbiert. Auch dient die öffentliche Grünfläche dem Lebensraum von Tieren und Pflanzen. In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass auf dem Außengelände des ehemaligen evangelischen Kindergartens zahlreiche alte Bäume stehen, die gleichfalls abgeholzt werden sollen. Wo bleibt das vielfach bekundete Interesse der Stadt Meerbusch, Bäume möglichst zu erhalten?

2. Es wird von der Stadt Meerbusch folgendes behauptet: „Der Wegfall der kleinen öffentlichen Grünfläche, die mit ihrer Größe max. 2 Baugrundstücke entspricht, durch die vorstehenden Bereiche mit besserer Ausstattung und Qualität ersetzbar.“

Dies ist nicht richtig.

Die öffentliche Grünfläche soll mit 4 Doppelhaushälften versiegelt werden, obwohl die Stadt Meerbusch selbst davon ausgeht, dass die kleine öffentliche Grünfläche maximal zwei Baugrundstücken entspricht. Deshalb sollte zumindest eine Bebauung mit einem möglichst hohen Grünanteil geschaffen werden, hier maximal 2 Häuser. Auch sollte die Option möglich sein, dass statt 8 Doppelhaushälften nur 4 Einfamilien-

Fläche ohne Aufenthaltsqualität, die nie als „Ausgleichsfläche“ im Bebauungsplan von 1974 festgesetzt wurde.

Die Fläche wird heute kaum genutzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem weitere Grünflächen; in nur 80 m ist der Ortsrand von Osterath erreicht und somit die freie Landschaft. In 150 m Entfernung (Straße Am Lindchen) befindet sich ein Kinderspielplatz der Kategorie B. In 450 m ist die große öffentliche Parkanlage (ca. 16.000 m²) mit Kinderspielbereich (Kategorie A und B) an der Insterburger Straße zu erreichen. Der Wegfall der Grünfläche ist aufgrund dieser Lage im Stadtraum und somit durch die vorstehenden bestehenden Freiräume mit besserer Ausstattung und Qualität ersetzbar.

Die relativ kleine Fläche (763 m²) hat keinen Einfluss auf das Stadtklima. Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt und in der Grünfläche kein schützenswerten Arten gefunden.

Es wurden von der Stadt die vorhandenen Bäume im Plangebiet untersucht und zwei Bäume als erhaltenswert eingestuft. Leider ist es aufgrund der städtebaulich gewünschten Stellung der Baukörper aber nicht möglich diese zu erhalten. Trotzdem wurden im Rechtsplanentwurf Festsetzungen zum Anpflanzen getroffen, die eine Bepflanzung der Flächen festschreiben.

2. Die Darstellung ist so nicht richtig. Bei der Fläche für 4 Baugrundstücke wird die Grünfläche UND ein zusätzlicher Anteil der Fläche des Kindergartengrundstückes benötigt. Das Kindergartengrundstück mit 1.642 m² ist doppelt so groß als die Grünfläche und auf der Gesamtfläche sind dann 4 Einzel- ODER 8 Doppelhaushälften möglich. Diese Option ist im Bebauungsplanentwurf bereits festgesetzt, dort sind Einzel- oder Doppelhäuser möglich.

häuser geschaffen werden können. 3. Es würde auch völlig ausreichen, wenn im Bereich des Neusser Feldweg lediglich vier Doppelhaushälften geplant werden, die mit ihren Grundstücken an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. 4. Am Dörperweg wurden in der Vergangenheit bei Reihenhäusern zwei Doppelhaushälften geplant. Die Breite der geplanten Reihenhäuser beträgt lediglich 5,90 m bzw. 6,40 m während die Doppelhaushälften am Dörperweg Breiten von 7,29 m aufweisen. Da die nähere Umgebung aus einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, wurde von den Anwohnern gefordert, dass es besser wäre, dort vier Doppelhaushälften zu errichten. Nunmehr soll zu allem Überfluss statt der geplanten Reihenhäuser sogar ein massives, 3 geschossiges Mehrfamilienhaus gebaut werden. Statt der Errichtung eines einzigen großen Baukörpers von 36 m Länge!, einer Höhe von ca. 10 m und Tiefe von ca. 14-15 m sollten mehrere Baukörper geschaffen werden. 5. Die Bebauung ist auch zu hoch. Die vorhandenen Doppelhaushälften weisen eine Höhe von max. 8 m auf. Da das Mietshaus der evangelischen Kirchengemeinde eine Höhe von ca. 11,50 m hat, meint die Stadt Meerbusch die Firsthöhe erhöhen zu können. Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Höhe des Mietshauses dem Wunsch der evangelischen Kirchengemeinde entsprach und die Stadt Meerbusch dies damit begründet hat, dass es sich um eine Ecksituation handele. Die Neubebauung am Dörperweg sollte sich an den Traufhöhen der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser orientieren. Auf das Staffelgeschoss als 3. Etage sollte gänzlich verzichtet werden.	3. Ziel der Pläne der Innenentwicklung ist solche Flächen sinnvoll zu überplanen und zusätzliche Baurechte festzusetzen. Für diesen Bereich wurde somit die Stichstraße geplant um die hinteren Grundstücksbereiche sinnvoll auszunutzen. Eine Straßenrandbebauung mit extrem großen nicht bebaubaren Gärten ist aus städteplanerischer Sicht nicht wünschenswert. 4/5. Es ist richtig, dass in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Mehrfamilienhaus noch nicht geplant war. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hatte am 21. Juni 2011 einem Vorentwurf zugestimmt. Dieser wurde in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer und dessen Planer erstellt. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke dann von einem anderen Käufer erworben, der im Bereich des Dörperweges etwas andere Planvorstellungen hat. Dort soll anstelle der 2- und 3-er Hausgruppe ein Mehrfamilienhaus unter Einhaltung der geplanten Geschossigkeit und Höhen entstehen. Diese Bebauung wurde mit der Stadt abgestimmt. Es handelt sich nicht um eine 3-geschossige Bebauung, sondern um einen 2-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss und einer max. Gebäudehöhe von 9,5 m. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität des Einwenders durch Verschattung oder Einblick in den Garten kann hier nicht gesehen werden. Bei der neuen Planung handelt es sich um eine „Änderung“ des bereits sei 21.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A. Dieser Plan setzt eine bis zu 3-geschossige, ohne Höhenbegrenzung, geschlossene Bebauung am Dörperweg fest. Es wurde bisher nur ein Teilbereich (Dörperweg 50-52) realisiert. Das Baufenster hat eine Länge von 52,0 m und eine Tiefe von 13,5-14,0 m. Die Flachdachfestsetzung im Bebauungsplan ist rein formell nicht mehr anwendbar, somit könnte bei einer 3-Geschossigkeit und einem Satteldach eine Höhe von über 14,0 m entstehen. Dem Eigentümer steht somit z.Z. ein wesentlich größeres und städtebaulich wirksameres Baurecht zur Verfügung. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Dörperweg ist im Wesentlichen durch eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach in Doppelhaus- und Reihenhäusweise bzw. untergeordnet auch durch Geschosswohnungsbau geprägt. Im Kur-
--	---

6. Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses werden massive Parkplatzprobleme entstehen. Trotz der vorgesehenen Tiefgaragenparkplätze wird der Parkplatzdruck ganz erheblich zunehmen, da die vorhandenen Stellplätze vor dem Mehrfamilienhaus wegfallen würden. Darüber hinaus befand sich auf dem Gelände des zukünftigen Mehrfamilienhauses ein Garagenhof mit fünf Garagen, die den Mietern des Mietshauses der evangelischen Kirchengemeinde dienen. Diese Stellflächen und Garagenplätze sind nicht mehr vorhanden. Deshalb müssen die erforderlichen Stellplätze für das Wohngebäude, hier Mietshaus der evangelischen Kirchengemeinde, auf dem Restgrundstück nachgewiesen werden. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes sollen zwei Stellplätze unmittelbar vor dem Haus, hier direkt unterhalb des Küchenfensters der Erdgeschosswohnung, gebaut werden. Zwei weitere Stellplätze und eine Garage sollen in unmittelbarer Nähe der Terrasse einer Erdgeschosswohnung errichtet werden. Dies ist ermessensfehlerhaft, da gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner nicht berücksichtigt wurden.
7. Die vier Doppelhaushälften werden auf Grundstücken von ca. 250 qm oder wenig größer gebaut. Die Gärten haben eine Tiefe von ca. 6 m. Bei einer Terrassenbreite von 3,00 m verbleibt noch ein Minigarten von 3 m. Dies entspricht nicht der vorhandenen Umgebungsbebauung mit

venbereich zum Dörperweg südlich und östlich beginnt eine eingeschossige Bungalowbebauung mit Flachdach. Städtebaulich ist es deshalb sinnvoll, die 2-geschossige Bebauung westlich des Dörperweges weiter fortzuführen, um einen harmonischen Abschluss zu finden. Es sind Flachdächer als Dachform vorstellbar, da diese Dachform ebenfalls das Wohngebiet prägt. Dieses wird durch Festsetzung einer max. 2-Geschossigkeit und einer max. Gebäudehöhe im Planentwurf gesichert. Die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes ist somit nicht möglich. Die Gebäudehöhe (9,5 m) orientiert sich an den vorhandenen Bauhöhen und ist aus den angrenzenden Gebäudehöhen Dörperweg 50-52 (ca. 11,5 m) und Dörperweg 40-42 (ca. 8,2 m) gemittelt worden. Das Baufenster ist nur noch 35,5 m lang, mit einer Tiefe von max. 13,5 m. Im Vergleich zum bisher vorhandenen Baurecht ist somit eine deutliche Reduzierung der Baumassen aus städtebaulichen Gründen erfolgt.

6. Durch den Bau des Mehrfamilienhauses entfallen keine vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Die Einfahrt der Tiefgarage tangiert nicht die z.Z. vorhandene Parkbucht am Dörperweg. Durch die Verlegung der erforderlichen Stellplätze des Mietshauses der evangelischen Kirchengemeinde auf das eigene Grundstück werden 1-2 Parkplätze entfallen. Von massiven Parkplatzproblemen kann da nicht ausgegangen werden. Die Lage der Stellplätze und Garagen auf dem Hausgrundstück „Dörperweg 50-52“ wurde mit dem Eigentümer abgestimmt. Stellplätze zur privaten Nutzung unterhalb eines Küchenfensters oder in der Nähe einer Terrasse können nicht als Eingriff in gesunde Wohnverhältnisse gesehen werden. Inwiefern sich dadurch Mietverhältnisse ändern ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes und privatrechtlich zu klären.
7. Grundsätzlich sind die Baugrundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaubar. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern entstehen Grundstücke von mindestens 250 m² bis ca. 300 m². Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden und der Möglichkeit auch allen Käufer-

deutlich größeren Gärten. Das kleinste Doppelhausgrundstück am Strümper Busch hat eine Größe von 307 qm! Auch wird die GRZ 0,4 nicht eingehalten. Wenn man neben der Fläche des Baukörpers die Grundfläche der Garage, der Terrasse und der befestigten Auffahrt hinzurechnet, wird dieser Wert überschritten. 8. Die gleiche Problematik ergibt sich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage im hinteren Teil des Grundstückes. Da die Tiefgarage und die Terrassenflächen bei der Berechnung der GRZ mit einbezogen sind, dürfte der Wert von 0,4 nicht eingehalten werden.	schichten einen Grundstückskauf zu ermöglichen, sind auch kleinere Grundstücke anzubieten. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist auf den Grundstücken immer größer festgesetzt, um ein individuelles Planen des Baukörpers zu ermöglichen. Das tatsächlich gebaute Gebäude ist meistens kleiner, so dass die „Minigärten“ von 3,0 m so nicht ausgemessen werden können. Die GRZ von 0,4 muss eingehalten werden. Nach § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung gilt diese nur für das Hauptgebäude, sie kann durch Nebenanlagen wie Garagen, Terrassen und Auffahrten bis zu 0,6 überschritten werden. 8. Die zulässige Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage sowie die Terrassenflächen gilt auch hier.
Einwender 7	Schreiben vom 23.02.2015
1. Die geplante komplette Bebauung des Eckgrundstücks vernichtet eine öffentliche Grünfläche, die den Anwohnern als Erholung dient. Auf der öffentlichen Grünfläche befinden sich alter Baumbestand, Sträucher und Rasen. Auch laden dort zwei Parkbänke zum Verweilen und zur Kommunikation ein. Die öffentliche Grünfläche wird von Kindern zum Spielen sowie von Spaziergängerinnen und Radfahrern zum Ausharren und für Gespräche häufig genutzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan hat die Stadt Meerbusch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als notwendig erachtet und deshalb so geplant. Grund hierfür war u.a. auch die Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb eines Bebauungsplanes. Deshalb ist die Argumentation, dass man den Ortsrand von Osterath und somit die freie Landschaft nach 80 m erreiche, nicht stichhaltig. Mit dieser Argumentation könnte man jegliche öffentliche Grünflächen innerhalb einer Bebauung als nicht notwendig achten, indem man auf den Außenbereich verweist. Auch kann die vorgenannte öffentliche Grünfläche nicht mit dem in der Nähe liegenden Kinderspielplatz bzw. Kinderspielbereich gleichgesetzt werden. Die öffentliche Grünfläche dient, auch wenn sie nicht besonders groß	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt. 1. Es handelt sich bei der öffentlichen Grünfläche um eine relativ kleine Fläche ohne Aufenthaltsqualität, die nie als „Ausgleichsfläche“ im Bebauungsplan von 1974 festgesetzt wurde. Die Fläche wird heute kaum genutzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem weitere Grünflächen; in nur 80 m ist der Ortsrand von Osterath erreicht und somit die freie Landschaft. In 150 m Entfernung (Straße Am Lindchen) befindet sich ein Kinderspielplatz der Kategorie B. In 450 m ist die große öffentliche Parkanlage (ca. 16.000 m²) mit Kinderspielbereich (Kategorie A und B) an der Insterburger Straße zu erreichen. Der Wegfall der Grünfläche ist aufgrund dieser Lage im Stadtraum und somit durch die vorstehenden bestehenden Freiräume mit besserer Ausstattung und Qualität ersetzbar. Die relativ kleine Fläche (763 m²) hat keinen Einfluss auf das Stadtkli-

ist, dem Erhalt des Stadtklimas. Aufgrund des alten Baumbestandes wird in hohem Maße Staub gefiltert und Lärm absorbiert. Auch dient die öffentliche Grünfläche dem Lebensraum von Tieren und Pflanzen. In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass auf dem Außengelände des ehemaligen evangelischen Kindergartens zahlreiche alte Bäume stehen, die gleichfalls abgeholzt werden sollen. Wo bleibt das vielfach bekundete Interesse der Stadt Meerbusch, Bäume möglichst zu erhalten? 2. Es wird von der Stadt Meerbusch folgendes behauptet: „Der Wegfall der kleinen öffentlichen Grünfläche, die mit ihrer <u>Größe max. 2 Baugrundstücke entspricht</u>, durch die vorstehenden Bereiche mit besserer Ausstattung und Qualität ersetzbar.“ Dies ist nicht richtig. Die öffentliche Grünfläche soll mit 4 Doppelhaushälften versiegelt werden, obwohl die Stadt Meerbusch selbst davon ausgeht, dass die kleine öffentliche Grünfläche maximal zwei Baugrundstücken entspricht. Deshalb sollte zumindest eine Bebauung mit einem möglichst hohen Grünanteil geschaffen werden, hier maximal 2 Häuser. Auch sollte die Option möglich sein, dass statt 8 Doppelhaushälften nur 4 Einfamilienhäuser geschaffen werden können. 3. Es würde auch völlig ausreichen, wenn im Bereich des Neusser Feldweg lediglich vier Doppelhaushälften geplant werden, die mit ihren Grundstücken an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. 4. Am Dörperweg wurden in der Vergangenheit bei Reihenhäusern zwei Doppelhaushälften geplant. Die Breite der geplanten Reihenhäuser beträgt lediglich 5,90 m bzw. 6,40 m während die Doppelhaushälften am Dörperweg Breiten von 7,29 m aufweisen. Da die nähere Umgebung aus einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, wurde von den Anwohnern gefordert, dass es besser wäre, dort vier Doppelhaushälften zu errichten. Nunmehr soll zu allem Überfluss statt der geplanten Reihenhäuser sogar ein massives, 3 geschossiges Mehrfamilienhaus gebaut werden.	ma. Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt und in der Grünfläche kein schützenswerten Arten gefunden. Es wurden von der Stadt die vorhandenen Bäume im Plangebiet untersucht und zwei Bäume als erhaltenswert eingestuft. Leider ist es aufgrund der städtebaulich gewünschten Stellung der Baukörper aber nicht möglich diese zu erhalten. Trotzdem wurden im Rechtsplanentwurf Festsetzungen zum Anpflanzen getroffen, die eine Bepflanzung der Flächen festschreiben. 2. Die Darstellung ist so nicht richtig. Bei der Fläche für 4 Baugrundstücke wird die Grünfläche UND ein zusätzlicher Anteil der Fläche des Kindergartengrundstückes benötigt. Das Kindergartengrundstück mit 1.642 m² ist doppelt so groß als die Grünfläche und auf der Gesamtfläche sind dann 4 Einzel- ODER 8 Doppelhaushälften möglich. Diese Option ist im Bebauungsplanentwurf bereits festgesetzt, dort sind Einzel- oder Doppelhäuser möglich. 3. Ziel der Pläne der Innenentwicklung ist solche Flächen sinnvoll zu überplanen und zusätzliche Baurechte festzusetzen. Für diesen Bereich wurde somit die Stichstraße geplant um die hinteren Grundstücksbereiche sinnvoll auszunutzen. Eine Straßenrandbebauung mit extrem großen nicht bebaubaren Gärten ist aus städteplanerischer Sicht nicht wünschenswert. 4. Es ist richtig, dass in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Mehrfamilienhaus noch nicht geplant war. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hatte am 21. Juni 2011 einem Vorentwurf zugestimmt. Dieser wurde in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer und dessen Planer erstellt. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke dann von einem anderen Käufer erworben, der im Bereich des Dörperweges etwas andere Planvorstellungen hat. Dort soll anstelle der 2- und 3-er Hausgruppe ein Mehrfamilienhaus unter Einhaltung der geplanten Geschossigkeit und Höhen entstehen. Diese Bebauung wurde mit der
--	---

Statt der Errichtung eines einzigen großen Baukörpers von 36 m Länge!, einer Höhe von ca. 10 m und Tiefe von ca. 14-15 m sollten mehrere Baukörper geschaffen werden.

Die Bebauung ist auch zu hoch. Die vorhandenen Doppelhaushälften weisen eine Höhe von max. 8 m auf. Da das Mietshaus der evangelischen Kirchengemeinde eine Höhe von ca. 11,50 m hat, meint die Stadt Meerbusch die Firsthöhe erhöhen zu können. Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Höhe des Mietshauses dem Wunsch der evangelischen Kirchengemeinde entsprach und die Stadt Meerbusch dies damit begründet hat, dass es sich um eine Ecksituation handele.

Die Neubebauung am Dörperweg sollte sich an den Traufhöhen der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser orientieren. Auf das Staffelgeschoss als 3. Etage sollte gänzlich verzichtet werden.

5. Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses werden massive Parkplatzprobleme entstehen. Trotz der vorgesehenen Tiefgaragenparkplätze wird

Stadt abgestimmt.

Es handelt sich nicht um eine 3-geschossige Bebauung, sondern um einen 2-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss und einer max. Gebäudehöhe von 9,5 m. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität des Einwenders durch Verschattung oder Einblick in den Garten kann hier nicht gesehen werden.

Bei der neuen Planung handelt es sich um eine „Änderung“ des bereits sei 21.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A. Dieser Plan setzt eine bis zu 3-geschossige, ohne Höhenbegrenzung, geschlossene Bebauung am Dörperweg fest. Es wurde bisher nur ein Teilbereich (Dörperweg 50-52) realisiert. Das Baufenster hat eine Länge von 52,0 m und eine Tiefe von 13,5-14,0 m. Die Flachdachfestsetzung im Bebauungsplan ist rein formell nicht mehr anwendbar, somit könnte bei einer 3-Geschossigkeit und einem Satteldach eine Höhe von über 14,0 m entstehen. Dem Eigentümer steht somit z.Z. ein wesentlich größeres und städtebaulich wirksameres Baurecht zur Verfügung. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Dörperweg ist im Wesentlichen durch eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach in Doppelhaus- und Reihenhausweise bzw. untergeordnet auch durch Geschosswohnungsbau geprägt. Im Kurvenbereich zum Dörperweg südlich und östlich beginnt eine eingeschossige Bungalowbebauung mit Flachdach.

Städtebaulich ist es deshalb sinnvoll, die 2-geschossige Bebauung westlich des Dörperweges weiter fortzuführen, um einen harmonischen Abschluss zu finden. Es sind Flachdächer als Dachform vorstellbar, da diese Dachform ebenfalls das Wohngebiet prägt. Dieses wird durch Festsetzung einer max. 2-Geschossigkeit und einer max. Gebäudehöhe im Planentwurf gesichert. Die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes ist somit nicht möglich.

Die Gebäudehöhe (9,5 m) orientiert sich an den vorhandenen Bauhöhen und ist aus den angrenzenden Gebäudehöhen Dörperweg 50-52 (ca. 11,5 m) und Dörperweg 40-42 (ca. 8,2 m) gemittelt worden. Das Baufenster ist nur noch 35,5 m lang, mit einer Tiefe von max. 13,5 m. Im Vergleich zum bisher vorhanden Baurecht ist somit eine deutliche Reduzierung der Baumassen aus städtebaulichen Gründen erfolgt.

5. Durch den Bau des Mehrfamilienhauses entfallen keine vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Die Einfahrt der Tiefgarage tangiert nicht die z.Z.

der Parkplatzdruck ganz erheblich zunehmen, da die vorhandenen Stellplätze vor dem Mehrfamilienhaus wegfallen würden. Darüber hinaus befand sich auf dem Gelände des zukünftigen Mehrfamilienhauses ein Garagenhof mit fünf Garagen, die den Mietern des Mietshauses der evangelischen Kirchengemeinde dienen.

Diese Stellflächen und Garagenplätze sind nicht mehr vorhanden. Deshalb müssen die erforderlichen Stellplätze für das Wohngebäude, hier Mietshaus der evangelischen Kirchengemeinde, auf dem Restgrundstück nachgewiesen werden. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes sollen zwei Stellplätze unmittelbar vor dem Haus, hier direkt unterhalb des Küchenfensters der Erdgeschosswohnung, gebaut werden. Zwei weitere Stellplätze und eine Garage sollen in unmittelbarer Nähe der Terrasse einer Erdgeschosswohnung errichtet werden. Dies ist ermessensfehlerhaft, da gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner nicht berücksichtigt wurden.

6. Die vier Doppelhaushälften werden auf Grundstücken von ca. 250 qm oder wenig größer gebaut. Die Gärten haben eine Tiefe von ca. 6 m. Bei einer Terrassenbreite von 3,00 m verbleibt noch ein Minigarten von 3 m. Dies entspricht nicht der vorhandenen Umgebungsbebauung mit deutlich größeren Gärten. Das kleinste Doppelhausgrundstück am Strümpfer Busch hat eine Größe von 307 qm!

Auch wird die GRZ 0,4 nicht eingehalten. Wenn man neben der Fläche des Baukörpers die Grundfläche der Garage, der Terrasse und der befestigten Auffahrt hinzurechnet, wird dieser Wert überschritten.

7. Die gleiche Problematik ergibt sich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage im hinteren Teil des Grundstückes. Da die Tiefgarage und die Terrassenflächen bei der Berechnung der GRZ mit einzubeziehen sind, dürfte der Wert von 0,4 nicht eingehalten werden.

vorhandene Parkbucht am Dörperweg. Durch die Verlegung der erforderlichen Stellplätze des Mietshauses der evangelischen Kirchengemeinde auf das eigene Grundstück werden 1-2 Parkplätze entfallen. Von massiven Parkplatzproblemen kann da nicht ausgegangen werden. Die Lage der Stellplätze und Garagen auf dem Hausgrundstück „Dörperweg 50-52“ wurde mit dem Eigentümer abgestimmt. Stellplätze zur privaten Nutzung unterhalb eines Küchenfensters oder in der Nähe einer Terrasse können nicht als Eingriff in gesunde Wohnverhältnisse gesehen werden. Inwiefern sich dadurch Mietverhältnisse ändern ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes und privatrechtlich zu klären.

6. Grundsätzlich sind die Baugrundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaubar. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern entstehen Grundstücke von mindestens 250 m² bis ca. 300 m². Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden und der Möglichkeit auch allen Käufer-schichten einen Grundstückskauf zu ermöglichen, sind auch kleinere Grundstücke anzubieten.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist auf den Grundstücken immer größer festgesetzt, um ein individuelles planen des Baukörpers zu ermöglichen. Das tatsächlich gebaute Gebäude ist meistens kleiner, so dass die „Minigärten“ von 3,0 m so nicht ausgemessen werden können.

Die GRZ von 0,4 muss eingehalten werden. Nach § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung gilt diese nur für das Hauptgebäude, sie kann durch Nebenanlagen wie Garagen, Terrassen und Auffahrten bis zu 0,6 überschritten werden.

7. Die zulässige Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage sowie die Terrassenflächen gilt auch hier.

Bodenschutz

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. 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 den zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Artenschutz

Gemäß der Aussagen auf Seite 7, Kapitel 7, der Artenschutzprüfung (ASP) vom 5. November 2012, Kuhlmann & Stucht, Bochum, wurde eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt. In einer solchen Betrachtung werden die Lebensraumstrukturen im Plangebiet untersucht und unterstellt, dass es dort die dementsprechenden Vorkommen an europäisch geschützten Arten gibt. Dies ist eine mögliche Methode der Artenschutzprüfung, etwa wenn Untersuchungen während der Brutzeiten nicht möglich sind. Im vorliegenden Fall sind seit der zitierten Artenschutzprüfung im November 2012 jedoch zwei Brutperioden vergangen, in denen eine Erfassung des tatsächlichen Bestandes hätte erfolgen können, um Unsicherheiten hinsichtlich des vor Ort vorkommenden Artenspektrums und der Art und Weise der Raumnutzung (Brut?) zu vermeiden. Ferner besteht beim gewählten Ansatz der Nachteil, dass Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der ohne wirkliche Bestandserfassung getroffenen Annahmen festgelegt werden müssen, was dazu führen kann, dass Maßnahmen zum Schutz von Tieren festgelegt werden, die unter Umständen realiter im Gebiet gar nicht vorkommen.

Das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist stets individuenbezogen auszulegen. Alle zulässigen Eingriffe und Vorhaben sind daher so durchzuführen, dass alles dafür getan wird, dass keine absichtlichen, also zumindest in Kauf genommene Tötungen einzelner Exemplare zu besorgen sind. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Art. 12

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die entsprechenden Fachabteilungen weitergeleitet.

Der Anregung zum Punkt „Artenschutz“ wird gefolgt.
Die Hinweise werden zum Artenschutz ergänzt.

Richtlinie 92/43/EWG und des Art. 5 Richtlinie 2009/147/EG ist nach der Rechtsprechung des EuGH wohl auch dann erfüllt, wenn sich die Tötung als unausweichliche Konsequenz eines im Übrigen rechtmäßigen Handelns ergibt. Was nach deutschem Recht „unvermeidbar“ ist, ist somit nicht unbedingt zugleich auch nach europäischem Recht zulässig.

Daher kommt den Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen ein besonderes Gewicht für eine rechtssichere Planung zu. Über eine Bauzeitenregelung ist daher die Rodung von Gehölzen grundsätzlich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und die Beachtung dieser Maßgabe bei der Vorhabensrealisierung zu gewährleisten, da im Zuge der Worst-Case-Betrachtung von Brutvorkommen von europäisch geschützten Vogelarten - der häufigen und anpassungsfähigeren Arten, die gleichwohl nicht weniger geschützt sind als die sog. „planungsrelevanten Arten“ - im Plangebiet auszugehen ist. Dies vermeidet auch Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten nicht standorttreuer Arten während der gesetzlich geschützten Zeit ihrer Nutzung durch die einzelnen Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; vgl. auch ASP, S. 3).

Hinsichtlich der Zwergfledermäuse (vgl. u.a. Kapitel 8 der Artenschutzprüfung) empfehle ich, im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung des Gebäuderückbaus eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorzunehmen, um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu beurteilen und gegebenenfalls hierfür erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG festzulegen. Somit könnte die Bebauungsplanänderung in Kraft gesetzt werden und die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Fragen hinsichtlich der vom Gutachten nicht sicher ausgeschlossenen Zwergfledermäuse in das bauaufsichtliche Verfahren zum Gebäudeabbruch verlagert werden. Darauf sollte ebenfalls im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Formulierungsvorschlag:

„Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen verschiedener geschützter Vogelarten möglich. Gehölzarbeiten sind daher zur Vermeidung von Tötungen einzelner Vögel nur außerhalb der Brutzeiten, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Im Falle eines Gebäuderückbaus ist das Auftreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 auch i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG wegen möglicher Zwergfledermausvor-

<i>kommen nicht ausgeschlossen. Daher muss im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung eines Rückbaus eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgen, um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu beurteilen und gegebenenfalls hierfür erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG festzulegen. "</i> Gesundheitsfürsorge Der aufgenommene Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung ist an die novellierte Rechtsgrundlage anzupassen. § 13 Absatz 3 Trinkwasserverordnung ist in § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung geändert worden. Der Hinweis ist folgendermaßen zu ändern: Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen. Wasserwirtschaft und Immissionsschutz Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Der Stellungnahme zum Punkt „Gesundheitsfürsorge“ wird gefolgt. Die Zitierung der Trinkwasserverordnung wird in den textlichen Festsetzungen angepasst.
Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 19.02.2015	
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i> auf unserer Internetseite. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i>. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das <i>Merkblatt für Baugrundeingriffe</i>.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Ortstermin hat stattgefunden. Es kann allerdings nicht ohne Bodenabtrag bis zum gewachsenen Boden eine Sondierung erfolgen. Da die Fläche erst mittelfristig bebaut wird, würde diese Abgrabung die z.Z. vorhandene Grünfläche zerstören und brach liegen. Deshalb wurde die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Verdachtsfläche wird im Kaufvertrag aufgenommen. Vor Baubeginn ist die Verdachtsfläche dann zu untersuchen.

☒ **Bebauungsplan Nr. 67 A - 2. Änderung** _____ ☐ _____ **FNP - Änderung**
in Meerbusch - Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg _____

- ☐ **Scoping**
☐ § 4 (1) + § 2 (2) **BauGB** (frühz. Beteiligung)
☒ § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) **BauGB** (Offenlage)
☐ § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) **BauGB** (ern. Offenlage)

Beteiligung
vom 20.01.2015 bis 23.02.2015

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
1	Rhein-Kreis Neuss	X	24.02.2015	
1a	Rhein-Kreis Neuss Tiefbauamt			
2	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung (über FB 1 Stadt Meerbusch)	X	19.02.2015	
3	Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde			
4	Bezirksregierung / Agrarordnung			
5	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X		
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X		
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG			
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)			
9	Landesbetrieb Liegenschaften NRW			
10	Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW			
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (staatl. Forstamt)			
12	Landwirtschaftskammer Rheinland			
13	Wehrbereichsverwaltung West	X		
14	Finanzamt Neuss (nur Offenlage)	X		
15	Industrie- und Handelskammer	X		
16	Handwerkskammer	X		25.02.2015
17	Kreishandwerkerschaft	X		
18	Wasser- und Schifffahrtsamt			
19	Deichverband Neue Deichschau Heerdt			
20	Deichverband Meerbusch-Lank			
21	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Bänderich)			
22	Deutsche Telekom AG, PTI 13			
23	Unitymedia Kabel BW (Kabelnetz)	X		20.01.2015
24	WBM – STW, Sonderprojekte	X		
24 a	WBM – STW, Vertrieb	X		
24 b	WBM – STW, Vertrieb	X		

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
24 c	WBM – STW, Planung	X		
25	Amprion GmbH (<i>RWE Hochspannungsnetz</i>)	X		28.01.2015
26	Westnetz GmbH Region Ruhr-Niederrhein (<i>RWE Netzservice Neuss</i>)	X		20.01.2015
27	Westnetz GmbH Speziale Service Strom (<i>Dortmund</i>)	X		22.01.2015
28	Air Liquide, Ferngasleitungen Rhein-Ruhr	X		20.01.2015
29	Thyssengas GmbH (<i>RWE Transportnetz Gas</i>)	X		20.01.2015
30	Open Grid Europe (<i>PLEdoc</i>) (<i>Eon Ruhrgas</i>)	X		22.01.2015
31	Flughafen Düsseldorf			
32	DFS Deutsche Flugsicherung			
33	Rheinbahn AG			
34	SWK Mobil GmbH (<i>Stadtwerke Krefeld SWK Bus</i>)	X		23.01.2015
35	BVR - Busverkehr Rheinland	X		
36	DB - Netz			
37	DB - Bahnhöfe			
38	DB - Services Immobilien (<i>Köln</i>)			
39	Naturschutzverbände (<i>Landesbüro Oberhausen</i>)	X		
40	BUND (<i>Ortsgruppe Meerbusch</i>)	X		
41	NABU Kreisverband (<i>Meerbusch</i>)	X		
42	Stadtverband der Kleingärtner e.V.			
43	Verein Linker Niederrhein (<i>Wanderwege</i>)			
44	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
45	Finanzministerium NRW (<i>Oberfinanzdirektion Köln</i>)	X		
46	Evgl. Kirchengemeinde Büderich			
47	Evgl. Kirchengemeinde Osterath	X		
48	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp			
49	Erzbistum Köln (<i>nur Büderich</i>)			
50	Kath. Kirchengemeinde St. Mauritius und Heilig Geist (<i>nur Büderich</i>)			
51	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (<i>kath. Immobilien alle außer Büderich</i>)			
52	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	X		
53	Landesverband der Jüdischen Gemeinde (<i>nur Friedhof Latum</i>)			
54	Stadt Krefeld			
55	Stadt Düsseldorf			
56	Stadt Neuss (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)			
57	Stadt Kaarst			
58	Stadt Willich			

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
59	Stadt Duisburg			
60	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband (Geschäftsstelle Mönchengladbach)			
61	Bezirksregierung Regionalentwicklung (FNP-Änderung)			
62	Bezirksregierung Regionalentwicklung (Einzelhandel)			