

Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

Ort: Pfarrzentrum St. Stephanus in Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße 18

Zeit: Mittwoch, den 17. Juni 2015 um 19.30 Uhr

Anwesend: Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
Herr Damblon
ca. 13 Bürgerinnen und Bürger
Frau Steffens, Fachbereich 4 Stadt Meerbusch
Frau Herrmann, Fachbereich 4 Stadt Meerbusch

Ratsherr Damblon begrüßt die Anwesenden, erklärt kurz den Ablauf des Abends und stellt die Vertreter der Verwaltung vor.

Frau Steffens erläutert die Schritte eines Bauleitplanverfahrens und erklärt die Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zu Äußerung von Anregungen und Bedenken. Sie stellt den städtebauliche Entwurf, der der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt wie folgt vor.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 setzt eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Ziel war es ein Feuerwehrgerätehaus errichten zu können. Dieses wird jedoch nicht mehr benötigt, da die Feuerwehr im vorhandenen Gebäude verbleibt.

Die städtische Brachfläche steht demnach für eine Nutzungsänderung zur Disposition. Eine bauliche Arrondierung mit einer, der Örtlichkeit angepassten Bebauung und Nutzung ist in diesem integrierten zentrumsnahen Bereich städtebaulich sinnvoll.

Deshalb sollen jetzt die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Gebäude in dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach entwickeln zu können, in dem überwiegend oder ganz gewohnt werden kann. Der derzeit vorhandene vorgelagerte öffentliche Parkplatz wird erweitert und in die Örtlichkeit integriert.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baufeldes erfolgt über die vorhandene Herta-Klingbeil-Straße und der Fahrgasse des Parkplatzes.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern werden - nach Themenblöcken zusammengefasst - folgende Fragen und Anregungen vorgebracht, die von Frau Steffens (S) beantwortet werden.

Architektur und Nutzung

Frage 1: Warum ist so eine „klotzige“ Bebauung vorgesehen. Es wird angeregt Doppel-/ Einzelhäuser zu planen wie im nördlichen Bereich angrenzend?

S: Das geplante Gebäude hat ungefähr gleiches Baumvolumen wie das festgesetzte Feuerwehrgerätehaus. Es bildet ein Pendant zum bestehenden Mehrfamilienhaus, und soll den Charakter der vorhandenen Gebäude und Nutzungsstruktur entlang der Uerdinger Straße aufnehmen. Das Gebäude hat zugleich Verkehrslärmschützende Wirkung auf die angrenzende Wohnbebauung.

Frage 2: Das jetzt geplante Mehrfamilienhaus wird Balkone in Richtung der vorh. Wohngebäude haben. Dies war beim Grundstückskauf nicht berücksichtigt worden?

S: Aufgrund der nicht benötigten Brachfläche ist hier eine Nutzungsänderung zulässig. Die innerörtliche Lage bietet sich für Geschosswohnungsbau an. Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken, sowie im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen auf Fremdgrundstücken sind nicht gegeben.

Frage 3: Warum setzt der B-Pan kein WA fest?

S: Für eine flexible Nutzung des Grundstückes und für ein Einfügen in die Umgebung, ist die Festsetzung eines MI eine mögliche Antwort. Die Festsetzung eines WA ist grundsätzlich auch vorstellbar, jedoch ist dann die Machbarkeit und ggf. die Anforderungen an den Schallschutz zu prüfen.

Frage 4: Gibt es schon einen Architekten/Investor?

S: Ein Architekt/Investor ist noch nicht bekannt.

Frage 5: Handelt es sich bei dem Vorhaben um Sozialen Wohnungsbau?

S: Grundsätzlich ist gemäß der geplanten Festsetzungen sozialer Wohnungsbau möglich, ob dies jedoch politisch gefordert wird kann nicht beantwortet werden. Es gilt gemäß Ratsbeschluss, dass ab 20 Wohneinheiten mind. 30 % sozial gefördert sein müssen.

Frage 6: Wie groß ist die maximale Geschossigkeit?

S: Es sind max. 3 Geschosse zulässig.

Frage 7: Kann die TG Zu- Abfahrt verlegt werden, zum Beispiel über den vorhandenen Parkplatz?

S: Grundsätzlich ist das möglich. Die Anregung wird seitens der Verwaltung geprüft.

Verkehrliche Erschließung und Belastung durch Parksuchverkehre / Auswirkung auf die Umgebungsbebauung

Frage 8: Sind die dargestellten Parkplätze für die Allgemeinheit?

S: Im derzeitigen Planungsstadium stehen in diesem Abschnitt 18 öffentliche Parkplätze für die Allgemeinheit zur Verfügung.

Frage 9: Durch die geplante Bebauung nimmt der Verkehr auf der Herta-Klingbeil-Straße, die heute schon „überlastet“ ist, zu. Kann der Parksuchverkehr und die Umfahrung durch Fremdverkehre in diesem Bereich nicht - durch entsprechende Maßnahmen - unterbunden werden?

S: Die beschriebene Situation kann nicht über die Bebauungsplanänderung gelöst werden. Die Verwaltung wird mit dem zuständigen Fachbereich 5/Straßen und Kanäle Kontakt aufnehmen und die geäußerten Probleme seitens der Bürgerschaft ansprechen.

Frau Steffens erläutert abschließend kurz die nächsten Schritte des Bauleitplanverfahrens.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Rats Herr Damblon um 20:45 Uhr die Bürgerversammlung.

Anschließend liegen die Planunterlagen eine Woche im technischen Rathaus der Stadt aus, wobei die Bürgerschaft die Gelegenheit hat, sich im Bereich Stadtplanung bei Frau Herrmann zu informieren und ggf. eine Stellungnahme abzugeben.

A. Behandlung der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
Einwender 1	E-Mail vom 08.06.2015 und Schreiben vom 10.06.15
<p>Vorschlag 1 (Prio 1): Verzicht auf ein großes Wohn- und Geschäftshaus Erstellung von z. B. fünf 2,5 geschossigen Reihenhäusern mit einer Höhe von max. 10 m und kleinen Gärten mit westlicher Ausrichtung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der erforderliche Lärmschutz kann durch bauliche Maßnahmen erreicht werden. • Ausrichtung der Gärten in Richtung Herta-Klingbeil-Straße (West) • Garagen oder Carports für die Bewohner mit Ausrichtung zur Rottstraße (Nord), Zufahrt über Rottstraße und/oder mit Ausrichtung zur Herta-Klingbeil-Straße, Zufahrt über Herta-Klingbeil-Straße (gegenüber Zufahrt zur Tiefgarage Herta-Klingbeil-Str. 1) und Stellplätze direkt vor dem Haus (Richtung Uerdinger Straße, Nutzung der Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen). <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung des bisherigen Wohn-Charakters der in südlicher Richtung anschließenden Bebauung und der auf der gegenüberliegenden Seite der Uerdinger Straße vorherrschenden Bebauung. • Schutz der Privatsphäre der Anwohner der Herta-Klingbeil-Straße (Blickschutz) durch den Verzicht auf Balkone in West-Richtung (das ursprünglich geplante Feuerwehr-Gebäude wies ebenfalls keine Bal- 	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Städtebaulich soll der Charakter der Uerdinger Straße in Bezug auf Bauweise und Nutzung weiter geführt werden. Zur Stärkung des Ortsbildes und zur Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland zielt die Änderung auf eine zentrumsorientierte Wohnbebauung für eine Klientel mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ab.</p> <p>Darüber hinaus bildet der Gebäudekomplex mit seiner festgesetzten Höhe eine Verkehrslärmschützende Wirkung für das angrenzende Wohngebiet. Dies bestätigt auch die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 (Peutz Consult GmbH, Stand Januar 2016) <i>„Bei Realisierung des Plangebäudes in der maximalen möglichen Höhe verringern sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes je nach Immissionspunkt um bis zu 10 dB (A)“</i>.</p> <p>Der Wohn-Charakter wird durch die Festsetzung des Bebauungsplan-Vorentwurfes, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster, das um etwa 4,00 m zugunsten einer Grünfläche abrückt, beibehalten. Die Einsichtnahme (Blickschutz) in den beschriebenen Bereich ist einer innerörtlichen Lage angemessen. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch den Baukörper und seinen Balkonen, wird als zumutbar betrachtet, wobei anzumerken ist, dass der Abstand des nächstliegenden Wohngebäudes zur Rückseite des Erstgenannten etwa</p>

kone auf). Das Risiko einer Lärm-Belastung durch z. B. Feiern auf den Balkonen steigt mit wachsender Anzahl von Wohneinheiten.

- Oberirdische Parkmöglichkeiten werden tagsüber stärker durch die Anwohner genutzt als Tiefgaragen-Plätze (wenn das Auto „nur mal kurz“ abgestellt wird).
- Hierdurch weniger starke Beanspruchung der ohnehin oftmals schon komplett belegten, öffentlichen Parkplätze im Bereich der Herta-Klingbeil-Straße.
- Verhindern einer weiteren Ausweitung des bereits jetzt existierenden „Wild-Parkens“ und des damit verbundenen Park-Suchverkehrs, der die vielen kleinen Kinder auf der Herta-Klingbeil-Straße stark gefährdet.
- Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern sind in Lank-Latum stark gefragt. Die Vermarktung der Grundstücke sollte problemlos sein, die Erträge für die Stadt Meerbusch zumindest so hoch wie bei einem Verkauf an einen Investor. Darüber hinaus lassen sich gestalterische Aspekte leichter gegenüber privaten Käufern durchsetzen.
- Günstiger Wohnraum (Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment) steht regelmäßig in ausreichendem Maße zu Verfügung (s. Immobilienscout...).

22,00 m beträgt.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme wird aufgrund der Äußerung nicht gesehen.

Das Verhalten der späteren Bewohner kann nicht durch einen Bebauungsplan geregelt, bzw. gelenkt werden.

Durch den „geordneten Zustand“, der durch die geplante Bebauung in diesem Bereich entsteht, soll vor allem das „Wild-Parken“ weitestgehend unterbunden werden, da dem Besucher nur ausgewiesener Parkraum zur Verfügung steht. Die bauliche Komplettierung bildet eine Art „Abschluss/Einengung“ zum Schutz des anrainenden Wohnbereiches. Im heutigen Zustand wird die Einengung, die z. Z. nur durch einen Baukörper gebildet wird, als solches nicht wahrgenommen.

Der Vorschlag widerspricht dem Planungsziel und der städtebaulichen Konzeption, die an dieser Stelle einen signifikanten Baukörper, als Pendant zur vorhandenen Bebauung, vorsieht.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf das Preisniveau der Bebauung, er bildet lediglich die Vorgaben für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet.

Vorschlag 2 (Prio 2): Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (aktueller Planungsstand)

1. Entspannung der Parksituation

- a. Beibehaltung der ursprünglich geplanten Gebäudebreite mit den seinerzeit geplanten 2 Parkreihen mit Ausrichtung zur Rottstraße. Jeder zusätzliche Parkplatz ist wichtig, um die schon angespannte Parksituation in der Herta-Klingbeil-Straße nicht weiter zu verschärfen.
- b. Planung einer Tiefgarage mit maximaler Anzahl an Stellplätzen für die Anwohner und/oder die Geschäftsbetriebe
- c. Zufahrt zur Tiefgarage in Richtung Uerdinger Straße verlegen (Tausch mit den Behinderten-Parkplätzen).

Bereits jetzt herrschen im ersten Teil der Herta-Klingbeil-Straße oftmals chaotische Zustände:

- i. Auf der Straße parkende Fahrzeuge,
- ii. Ein- und Ausfahrten in die bestehende Tiefgarage,
- iii. Ein- und Ausfahrten zu/von den beiden öffentlichen Parkplätzen,
- iv. Wild-Parker (Kunden vom Parga-Grill) an den Ecken zur Uerdinger Straße, die „nur kurz etwas zu essen holen“ und
- v. der Abbiegeverkehr von/zur Uerdinger Straße)

These: Parker stellen sich i. d. R. nicht vor TG-Zufahrten, sodass der erste Teil der Herta-Klingbeil-Str. voraussichtlich nicht mehr zugeparkt wird.

- d. Verzicht auf eine Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraumes (sobald die Parkplätze kostenpflichtig werden, werden alle Parkplatzsuchenden Ihre Fahrzeuge überall im Wohngebiet Herta-Klingbeil-Straße abstellen, um den Gebühren zu entgehen). Dies würde zu inakzeptablen Parkverhältnissen und zu einer inakzeptablen Gefährdung unserer Kinder

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die gemeinten Parkreihen im rechtskräftigen Bebauungsplan waren ausschließlich für die Feuerwehr bestimmt.

Mit der jetzigen Planung, die die vorhandenen „wilden Parkplatzflächen“ als öffentlichen Parkplatz für die Allgemeinheit festsetzt, wird die Parkplatzsituation für die Zukunft gesichert und durch die Anlage von 18 Stellplätzen städtebaulich geordnet.

Die Gebäudebreite wird mit 14,00 m festgesetzt. Dies entspricht üblichen Bebauungstiefen im Geschosswohnungsbau.

Der Stellplatznachweis wird auf eigenem Grundstück Ober- oder Unterirdisch erbracht, entweder auf den oberirdisch festgesetzten Flächen zum öffentl. Parkplatz hin, oder in der TG. Entlang der Herta-Klingbeil-Straße wird auf dem Grundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die beschriebene Verkehrssituation und die Vorschläge in den Punkten 2., 3. und 4. zu den Parksuch- und Fremdverkehren, sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und können auch durch diesen nicht gelöst werden.

durch zunehmenden Park-Suchverkehr in unserer Straße führen!

2. Prüfung baulicher Maßnahmen (deutliche Bodenschwellen, Pflanzkästen o. Ä.) zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Herta-Klingbeil-Straße (insbesondere an der Einfahrt zur „Ringstraße“ und im Bereich der Verbindung zur Rottstraße; hier leben viele kleine Kinder, die sich in trügerischer Sicherheit auf einer „Spielstraße“ wähnen. Spielen auf der Straße ist oftmals nur möglich, wenn sich Eltern im vorderen Bereich der Straße postieren, um zu schnell fahrenden Autofahrern zu signalisieren, dass Kinder dort Radfahren o. Ä. In der Vergangenheit wurden bereits von Eltern aufgestellte Warn-Pyramiden von zu schnell fahrenden Autofahrern **zerstört**).
3. Anbringen einer auffälligeren Beschilderung, dass es sich bei der Herta-Klingbeil-Straße um eine Sackgasse bzw. Ringstraße handelt. So kann vermieden werden, dass fälschlicherweise einfahrende Fahrzeuge das Wenden des Fahrzeugs vermeiden und stattdessen mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit „eine Runde fahren“, um die Herta-Klingbeil-Straße wieder zu verlassen.
4. Deutlichere Beschilderung, dass Fahrzeuge mit Überlänge (Lieferwagen, Wohnmobile) nicht auf den PKW-Parkplätzen abgestellt werden dürfen. Die Fahrzeuge ragen z. B. gegenüber Haus Nr. 14 (Parkbuchten in Richtung Uerdinger Straße) oftmals in den Fahrraum hinein (Probleme für Feuerwehr etc.) oder versperren den kompletten Fußweg. Darüber hinaus wurde bereits zweimal unser Zaun durch ausparkende Fahrzeuge beschädigt (zweimal Fahrer-Flucht).
5. „Abrundung“ des Gebäudes analog Gebäude Herta-Klingbeil-Straße 1 (wirkt optisch nicht mehr ganz so wuchtig).
6. Die maximale Höhe von 12 m darf in keinem Fall überschritten werden. Bei Realisation des Projektes ist den Unterzeichnern dieses Dokumentes zeitnah das Ergebnis der Rohbauhöhenmessung zur Verfügung zu stellen. Bei signifikanter Überschreitung werden wir einen sofortigen Baustopp beantragen. Eine Überschreitung (wie bei Haus Herta-Klingbeil-Straße 1) ist nicht akzeptabel und muss durch

Eine Abrundung des Baukörpers ist aufgrund der Festsetzungen möglich.

Die Überplanung des vorgelegten Entwurfes setzt eine maximale Firsthöhe von 12,00 m fest.

Gemäß § 81 Landesbauordnung NRW überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der am Bau Beteiligten (Bauüberwachung). Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen

<p>geeignete Überprüfungen der Baufortschritte vermieden werden.</p> <p>7. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauausführung (Optik) ist zu achten (wertige Ausführung, z. B. Klinker etc. Vgl. Herta-Klingbeil-Straße 1).</p>	<p>und Höhenanlagen der baulichen Anlagen nachzuweisen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung genehmigter Anlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Als Vorlage dienen die eingereichten Unterlagen für die Baugenehmigung. Eine Rohbauhöhenmessung wird hierbei nicht durchgeführt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden entsprechende gestalterische Regelungen festgesetzt und in der Baugenehmigung auf Einhaltung geprüft.</p>
<p>Einwender 2 Schreiben vom 08.06.2015</p>	
<p>Stellungnahme zum am 02.06.2015 veröffentlichten Planungsstand „Bebauungsplan Herta- Klingbeil-Straße/ Rottstraße - 2. Änderung des Bebauungsplanes 267“</p> <p>Durch die vorgesehene Änderung der Bebauung von der ursprünglich geplanten Feuerwehr zu einem Wohn- und Geschäftshaus verändern sich einige der Rahmenbedingungen, die beim Kauf unserer Grundstücke maßgeblich waren.</p> <p>Um die negativen Auswirkungen dieser nachträglichen Änderung der Nutzung des Grundstückes auf unsere Häuser zu minimieren, bitten wir die folgenden Anmerkungen und Vorschläge bei der Neuplanung zu berücksichtigen:</p> <p>1. Firsthöhe</p> <p>Die vorgesehene Firsthöhe der neuen Planung entspricht der für die Feuerwehr vorgegebenen Höhe, Diese bitten wir auch in der weiteren Umsetzung nicht zu überschreiten und darauf zu achten, dass während der Bauphase keine nachträglichen Änderungen genehmigt werden. Als negatives Beispiel ist hier das Gebäude der Herta-Klingbeil-Str. 1 zu nennen, das aufgrund eines Planungs- oder Baudurchführungsfehlers 50 cm höher ist als ursprünglich geplant und genehmigt.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken, sowie im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen auf Fremdgrundstücken sind nicht gegeben.</p> <p>Die Überplanung des, in der Bürgerbeteiligung vorgelegten Entwurfes, setzt eine maximale Firsthöhe von 12,00 m fest.</p>

2. Nutzung als Wohnhaus

Nicht vorgesehen war bisher ein Gebäude mit Balkonen in westlicher Ausrichtung, so dass unsere Gärten und Häuser nach neuerer Planung nunmehr von dort nahezu vollständig einsehbar werden.

Wir bitten daher

- a) zu einer entsprechenden Bepflanzung für die rückwertige Seite des neuen Gebäudes vorzusehen.
- b) Balkone im 3. OG in westlicher Ausrichtung in Richtung Herta-Klingbeil-Straße nicht zu genehmigen sowie die Genehmigung von Gauben restriktiv zu haben.
- c) Die für die Bestandsbebauung vorgegebenen Bebauungsvorschriften so zu verändern, dass ein weitergehender Sichtschutz durch uns selbst durch entsprechende Hecken möglich wird.

Alternativ wäre auch eine Bebauung des freien Grundstücks mit einer Reihenhausbauung in unserem Interesse, da sich dann die oben genannte Problemstellung erübrigen würde.

3. Planungsziel: Entwicklung von Mischgebietsfläche Gewerbeflächen in dem Neubau -> Leerstand in der Fußgängerzone

In der Beschlussvorlage vom 14. April 2015 wird angeführt, dass es eine erhöhte Nachfrage nicht nur nach Wohnraum gäbe und daher eine Mischbebauung sinnvoll sei. Es gibt allerdings dazu unseres Wissens nach keine fundierten Untersuchungen, die diese These untermauern.

Vielmehr halten wir es für den gesamten Stadtteil Lank-Latum als kontraproduktiv, wenn in der Durchgangsstraße Uerdinger Straße weitere Gewerbeflächen zugelassen werden, da der Leerstand an gewerblichen Räumen in der Fußgängerzone sehr hoch ist, bzw. eine hohe Fluktuation herrscht.

Wir sehen die Problematik, dass die Gewerbeflächen in dem Neubau dazu führen werden, dass nicht nur im Neubau selbst, sondern sich auch in unmittelbarer Umgebung (auch in der Herta-Klingbeil-Str. 1) kleinere Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die den Durchgangsverkehr als potentielle Laufkundschaft gewinnen wollen.

Gegen Büroräume spräche nichts, ebenerdige Gewerberäume mit Schaufenstern wie in der Herta-Klingbeil-Str. 1, dürften dazu führen, dass sich nicht nur in dem Neubau, sondern auch in der Herta-Klingbeil-Str. 1 früher

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist derzeit eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenzen möglich.

Ein Abrücken des Baufensters um etwa 4,00 m ab Grundstücksgrenze zugunsten einer Grünfläche, vergrößert den Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern. Somit ist die Einsichtnahme (Blickschutz) in den beschriebenen Bereich einer innerörtlichen Lage angemessen. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch den Baukörper und seinen Balkonen, wird als zumutbar betrachtet, wobei anzumerken ist, dass der Abstand des nächstliegenden Wohngebäudes zur Rückseite des Erstgenannten etwa 22,00 m beträgt.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme wird nicht gesehen.

Die Festsetzung einer umlaufenden Heckenanpflanzung in einer Mindesthöhe von 1,50 m bis 1,80 m entspricht dem Vorschlag.

Die Alternative entspricht nicht der städtebaulichen Konzeption, die an dieser Stelle Geschosswohnungsbau vorsieht.

Mit der Planung eines Mischgebietes (MI) sollte eine flexible Nutzung durch den Angebotsbebauungsplan möglich sein. Wobei die Bauweise und Nutzung entlang der Uerdinger Straße aufgegriffen werden sollte.

Nach Konkretisierung der Planungs- und Nutzungsvorstellungen für den Änderungsbereich soll jetzt abweichend der ursprünglichen Planung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zum einen kann somit der angrenzenden, reinen Wohnnutzung und dem daraus resultierenden Schutzbedürfnis Rechnung getragen werden, zum anderen soll an dieser Stelle insbesondere innerörtliches, zentrales Wohnen ermöglicht werden. Untergeordnet können nicht störende gewerbliche oder handwerkliche Betriebe realisiert werden. Es soll insbesondere keine Nutzung ermöglicht werden, die durch ihre Attraktivität und Kundenfrequenz auch über den kleinräumigen Versorgungsbereich hinaus Laufkundschaft aus der mittelbar angrenzenden Fußgängerzone abzieht und somit die Versorgungsfunktion als auch eine mögliche Nutzungsvielfalt des Zentrums schwächen könnte.

oder später kleinere Geschäfte ansiedeln, die ansonsten in der Fußgängerzone blieben.

Die Planung des Neubaus als Wohn- und Geschäftshaus wird aus unserer Sicht deshalb zu einer weiteren Verschärfung der ohnehin zeitweise sehr problematischen Verkehrs- und Parksituation im Wohngebiet Herta-Klingbeil-Str. führen.

Bereits seit der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses auf der anderen Seite bzw. seit der Öffnung der dort ansässigen Arztpraxis sowie der Altentagesstätte ist in der Einfahrt sowie im eigentlichen Wohngebiet die Zunahme des Autoverkehrs deutlich spürbar. Die Zufahrtsstraße wird beidseitig als Parkraum genutzt, viele große Fahrzeuge wie LKW, Feuerwehr, Fahrzeuge mit Anhänger (übrigens auch die Polizei) nutzen die breite Straße sowie den Beginn des „Ringes“ zum Wenden oder zum Parken, um sich auch bei Parga Grill mit Essen zu versorgen. Dass es sich hier um eine Spielstraße handelt, wird außer Acht gelassen. Eine Gefährdung unserer Kinder, die sich auf der Spielstraße aufhalten, besteht zudem durch überhöhte Geschwindigkeiten.

Gerade die Nutzung des Parkraumes durch Kunden/Patienten und Mitarbeiter führt zu einem ständigen Autoverkehr in der eigentlich verkehrsberuhigten Zone. Außerhalb der Geschäftszeiten tritt eine deutliche Verkehrsberuhigung ein.

Mit weiteren Gewerbeflächen steht zu befürchten, dass sich diese, bereits jetzt untragbare Situation noch verschärfen wird. Ob die Schaffung von weiteren acht Stellplätzen ausreichend ist, ist im Hinblick auf den Bedarf, den die Arztpraxis sowie die Altentagesstätte verursacht, durchaus fraglich und sicherlich von der Art des Gewerbes abhängig.

Wir bitten daher um eine Anpassung der Planung, die auch eine Entlastung der Spielstraße einbezieht. Denkbar wäre hier z. B. eine Verengung der Zufahrtsstraße durch Pflanzkübel o.a..

Des Weiteren wäre eine Erschließung der Parkplätze vor dem neuen Gebäude durch die bereits vorhandene Einfahrt von der Uerdinger Straße (und nicht von der Herta-Klingbeil-Str.) möglich. Auch die Zufahrt in die Tiefgarage könnte von dieser Seite erfolgen.

Dies würde dafür sorgen, dass zumindest der Zufahrtsverkehr zum Parkplatz

Aus diesem Grund ist auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen worden. Mit der festgesetzten Gebietsausweisung wird dennoch der gesamten Nutzungsstruktur der Uerdinger Straße Rechnung getragen und fügt sich städtebaulich ein.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei die zugelassenen Nutzungen (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) dem Vorschlag entsprechen.

Die beschriebene Verkehrssituation und die Vorschläge zu den Parksuch- und Fremdverkehren, sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und können auch durch diesen nicht gelöst werden.

<p>und der Tiefgarage nicht zusätzlich den Verkehr in der Herta-Klingbeil-Str. verstärkt.</p> <p>4. Parkraumbewirtschaftung</p> <p>Wie bekannt wurde, beabsichtigt die Stadt Meerbusch eine Parkraumbewirtschaftung einzuführen. Sofern die Parkplätze an der Uerdinger Str. infolgedessen kostenpflichtig werden, muss damit gerechnet werden, dass das Wohngebiet noch mehr von Parkplatzsuchenden frequentiert wird. Die Parkplätze an der Uerdinger Straße sollten daher kostenfrei bleiben. Wie oben bereits angemerkt, geht aus den Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes nicht hervor, aus welchen Gründen die weitere Ausbringung von Gewerbeflächen überhaupt für erforderlich erachtet wird. Da in Lank-Latum in erster Linie ein hoher Bedarf an Wohnungen und EFH/DHH oder Reihenhäusern besteht, ist aus unserer Sicht bei dem Grundstück durchaus auch eine reine Nutzung zur Wohnraumbauung sinnvoll. Deshalb bitten wir auch diese Alternative nochmals in Betracht zu ziehen. Die Herta-Klingbeil-Straße zeichnet sich durch Familien mit Kindern aus, eine Erweiterung für weitere Familien bietet sich an und wäre aus unserer Sicht für das bestehende Wohngebiet die verträglichste Lösung.</p>	<p>Jede Nutzung muss die, nach Bauordnung notwendigen Stellplätze auf einem Grundstück nachweisen und auch herstellen. Die öffentlichen Stellplätze sind hierfür nicht heran zu ziehen.</p> <p>Um die Verkehrssituation im Einmündungsbereich entlang der Herta-Klingbeil-Straße nicht durch unnötige Ein- und Ausfahrten oder Parkplätze zu verschärfen, wird auf dem Grundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p> <p>Die Parkraumbewirtschaftung ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.</p> <p>Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei die zugelassenen Nutzungen (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) dem Vorschlag entsprechen.</p>
<p>Einwender 3</p>	<p style="text-align: right;">Schreiben vom 09. Juni 2015</p>
<p>Vorschlag 1 Verzicht auf ein großes Wohn-/ Geschäftshaus zugunsten von 2,5 geschossigen Reihenhäusern Erstellung von mehreren 2,5 geschossigen Reihenhäusern mit einer Firsthöhe von max. 10 m.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beibehaltung der ursprünglich geplanten Gebäudebreite gem. B-Plan 267 (Feuerwehrgebäude). Dies wirkt weniger massiv. 2. Gärten rückseits der Reihenhäuser mit Ausrichtung zur Herta-Klingbeil-Straße. 3. Stellplätze oder Carports für die Bewohner mit Ausrichtung parallel zur Rottstraße, 2 reihig, vergl. B-Plan 267. 	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Städtebaulich soll der Charakter der Uerdinger Straße in Bezug auf Bauweise und Nutzung weiter geführt werden. Zur Stärkung des Ortsbildes und zur Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland zielt die Änderung auf eine zentrumsorientierte Wohnbauung für eine Klientel mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ab.</p> <p>Darüber hinaus bildet der Gebäudekomplex mit seiner festgesetzten Höhe eine Verkehrslärmschützende Wirkung für das angrenzende Wohngebiet. Dies bestätigt auch die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des</p>

4. Erhalt der Anzahl öffentlicher Parkplätze vor dem neu zu errichtenden Gebäude ggf. auch Umplanung der aktuellen Parkflächengestaltung. Zufahrt über Uerdinger Straße bzw. Mündungsbereich der Herta-Klingbeil-Straße.

Vorteile:

1. Beibehaltung des Siedlungscharakters der in südlicher Richtung anschließenden Bebauung Herta-Klingbeil-Straße/Rottstraße sowie der gegenüberliegenden Seite der Uerdinger Straße.
2. Erhalt der Intimsphäre insbesondere der Freiflächen der bestehenden Bebauung im Bereich Herta-Klingbeil-Straße/Rottstraße.
3. Veräußerungserlös für Stadt Meerbusch ist entsprechend hoch anzusetzen, da die Nachfrage an Einfamilienhäusern in Lank-Latum bekanntermaßen sehr hoch ist.
4. Eine bewusste Entscheidung gegen eine gewerbliche Nutzung verhindert auch einen Lehrstand, wie er selbst im Ortszentrum (Schulgasse/ Haupt Straße) oder bereits in der direkten Nachbarschaft zu verzeichnen ist (ehem. (Arztpraxis, Uerdinger Straße 67; ehem. Akkugeschäft, Uerdinger Straße 65; ehem. Goldankauf, Uerdinger Straße 73).

Vorschlag 2

Errichtung eines Wohn-/ Geschäftshauses (akt. Planungsstand)

1. Beibehaltung der ursprünglich geplanten Gebäudebreite gem. B-Plan 267 (Feuerwehrgebäude), dies wirkt weniger massiv.
2. Stellplätze oder Carports für die Bewohner mit Ausrichtung parallel zur Rottstraße, zweireihig; sowie Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellflächen.
3. Planung einer Tiefgarage mit ausreichendem Angebot an Stellplätzen für die Anwohner und den Gewerbebetrieb.
4. Zufahrt zur Tiefgarage in Richtung Uerdinger Straße analog zu Zufahrt Herta-Klingbeil-Straße 1 verlegen; denn, Autos kommen mit hoher Geschwindigkeit und ohne Seitenblick aus der Tiefga-

Bebauungsplanes Nr. 267 (Peutz Consult GmbH, Stand Januar 2016) „Bei Realisierung des Plangebäudes in der maximalen möglichen Höhe verringern sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes je nach Immissionspunkt um bis zu 10 dB (A)“.

Der Siedlungscharakter wird durch die Festsetzung des Bebauungsplan-Vorentwurfes, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster, das um etwa 4,00 m zugunsten einer Grünfläche abrückt, beibehalten. Die Einsichtnahme (Blickschutz) in den beschriebenen Bereich ist einer innerörtlichen Lage angemessen. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch den Baukörper und seinen Balkonen, wird als zumutbar betrachtet, wobei anzumerken ist, dass der Abstand des nächstliegenden Wohngebäudes zur Rückseite des Erstgenannten etwa 22,00 m beträgt.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme wird aufgrund der Äußerung nicht gesehen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei die zugelassenen Nutzungen (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) dem Vorschlag entsprechen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Gebäudebreite wird mit 14,00 m festgesetzt. Dies entspricht üblichen Bebauungstiefen im Geschosswohnungsbau.

Der Stellplatznachweis wird auf eigenem Grundstück Ober- oder Unterirdisch erbracht, entweder auf den oberirdisch festgesetzten Flächen zum öffentl. Parkplatz hin, oder in der TG.

Entlang der Herta-Klingbeil-Straße wird auf dem Grundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

rage und münden dann nicht in den Bereich der Spielstraße.

5. Strikte Einhaltung der Maße der baulichen Nutzung, abgesichert durch baubegleitende Kontrolle von z.B. Niveau Bodenplatte, Traufhöhe, Firsthöhe etc. Nach meinem Kenntnisstand kam es bei der Errichtung der Herta-Klingbeil-Straße 1 zu einer deutlichen Überschreitung der vorgegeben Maße zu Lasten der Anwohner.
6. Wertige Ausgestaltung des Außenbereichs sowie der Fassade; dies führt zur Integration und Eingliederung des Neubaus in den räumlichen Kontext.

Zusätzliche baubegleitende Maßnahmen:

Insgesamt gilt es, das in den letzten Jahren neu entstandenen Wohngebiet im Bereich Herta-Klingbeil-Straße/Rottstraße zu beruhigen. Ein erster Schritt war die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im hinteren Teil der Herta-Klingbeil-Straße.

Infolge der nahegelegenen Restauration (Pargagrill, Uerdinger Straße 35), Arztpraxis Dr. Lohmann und Pflegedienst Billen beide Herta-Klingbeil-Straße 1 sowie der aufgestellten Sammelcontainer gibt es regen Betrieb an kurzzeitig abgestellten Fahrzeugen. Zudem verursacht die unklare Verkehrsführung einigen Fehlverkehr im benannten Wohngebiet. Diese Situation wird sich durch die weiterer Ansiedlung von Gewerbebetrieb weiter verschärfen. In der Planungsphase gilt es hier schon konzeptionell entgegen zu wirken.

1. Verzicht auf eine Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraumes, dies erhöht nur den Parkdruck im angrenzenden Wohngebiet.
2. Errichtung gesonderte Parkfläche zur Anlieferung von Altglas und Altpapier.
3. Parkverbot im Mündungsbereich der Herta-Klingbeil-Straße.
4. Verkehrsberuhigten Bereich der Herta-Klingbeil-Straße durch bauliche Maßnahmen unterstützen. Der Zufahrtbereich erscheint deutlich überdimensioniert und verleitet zum zu schnellen Fahren. Im betreffenden Wohngebiet wohnen viele junge Familien mit kleinen Kindern!
5. Durchsetzen des Verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich der Herta Klingbeil-Straße.

Die Überplanung des, in der Bürgerbeteiligung vorgelegten Entwurfes, setzt eine maximale Firsthöhe von 12,00 m fest.

Im Bebauungsplan werden entsprechende gestalterische Regelungen festgesetzt und in der Baugenehmigung auf Einhaltung geprüft.

Durch die bauliche Komplettierung entsteht eine Art „Abschluss/Einengung“ zum Schutz des anrainenden Wohnbereiches vor Durchgangs-, bzw. Fremdfahrzeuge. Im heutigen Zustand wird die Einengung, die z. Z. nur durch einen Baukörper gebildet wird, als solche nicht wahrgenommen. Diese Maßnahme unterstützt den ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereich.

Die beschriebene Verkehrssituation und die Vorschläge in den aufgeführten Punkten zu den Parksuch- und Fremdverkehren, sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und können auch durch diesen nicht gelöst werden.

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">6. Anbringen einer aussagefähigen Beschilderung, dass die Herta-Klingbeil-Straße eine Ringstraße ist und keine Verbindung zur Rottstraße besteht.7. Aktualisierung des online zugänglichen Kartenmaterials des Katasteramts (boris.nrw), google maps etc.. Dort wird die Herta-Klingbeil-Straße noch als Verbindungsstraße zur Rottstraße geführt.8. Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h sowie das Durchfahrverbot des Schwerlastverkehrs auf der Uerdinger Straße werden nur unzureichend bzw. überhaupt nicht durchgesetzt. Dies gilt es im Interesse aller Lanker Bürger abzustellen! | |
|---|--|